

**Commune d'**

**AIRION**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

24 JUIN 2013

**2**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU d'AIRION	4
C - Contenu du document	5
<b>CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC</b>	<b>6</b>
<b>1.1. - Données de base</b>	<b>6</b>
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Démographie	7
1.1.3. Logement	11
1.1.4. Activités	13
1.1.5. Equipements	17
1.1.6. Intercommunalité et document d'urbanisme	25
<b>1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement</b>	<b>29</b>
1.2.1. Géographie	29
1.2.2. Topographie	32
1.2.3. Paysage	35
1.2.4. Milieux naturels	40
1.2.5. Hydrographie	43
1.2.6. Géologie	43
1.2.7. Forme urbaine	45

---

1.2.8. Réseau viaire	51
1.2.9. Bâti existant	54
1.2.10. Réceptivité du tissu urbain	66
1.2.11. Trame végétale intra-urbaine	67
1.2.12. Dynamique urbaine	69
1.2.13. Contraintes et servitudes d'utilité publique	72
<b>1.3. - Bilan du diagnostic</b>	<b>77</b>
<b>CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>81</b>
<hr/>	
<b>2.1. - Choix retenus pour le PADD</b>	<b>81</b>
2.1.1. Objectifs du PADD	81
2.1.2. Choix et orientations du PADD d'Airion	82
<b>2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU</b>	<b>89</b>
2.2.1. Présentation	89
2.2.2. Les zones urbaines	93
2.2.3. Les zones à urbaniser	108
2.2.4. La zone agricole	128
2.2.5. La zone naturelle	130
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	133
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	133
2.2.8. Les emplacements réservés	134
2.2.9. Les plans d'alignement	136
2.2.10. Les servitudes	136
2.2.11. Les nuisances acoustiques	137

---

<b>CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b>	<b>138</b>
<b>3.1. - Préambule</b>	<b>138</b>
<b>3.2. - Les implications</b>	<b>138</b>
<b>3.3. - Les actions d'accompagnement</b>	<b>139</b>
3.3.1. L'action foncière	139
3.3.2. La gestion de l'espace	139
<b>3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement :     mesures de préservation et de mise en valeur</b>	<b>140</b>
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	140
3.4.2. Les milieux naturels	141
3.4.3. Le paysage	142
3.4.4. Le cadre bâti	143
3.4.5. Economie, vie locale et logement	143
3.4.6. Les risques et nuisances	144
3.4.7. Impact sur l'environnement et protections (synthèse)	145

---

## INTRODUCTION

---

### **A - Le PLU - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un instrument de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

### **B - Le PLU d'AIRION**

Par délibération en date du 24 juin 2008, le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Madame le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette élaboration, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire, par lettre du 08 décembre 2008, l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

### **C - Contenu du document**

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AIRION, lequel couvre la totalité du territoire communal.

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

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- des orientations d'aménagement,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

#### **1 - LE DIAGNOSTIC**

#### **2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES**

#### **3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

**NB** : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie d'Airion.

## CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

### 1.1. - LES DONNÉES DE BASE

#### 1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 489 habitants (RGP de 2009), Airion est positionnée dans le centre du département de l'Oise. La commune est rattachée à l'arrondissement de Clermont, et au canton de Clermont. Elle est distante de Beauvais (ville préfectorale) d'environ 30 km, de Saint-Just-en-Chaussée d'environ 10 km, et de Clermont d'environ 5 km.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Clermontois - Plateau Picard, approuvé par délibération en date du 07 juin 2010.

Géographiquement, le territoire communal se situe dans l'entité du Plateau Picard, et en bordure de la vallée de l'Arré qui traverse le plateau du nord au sud.

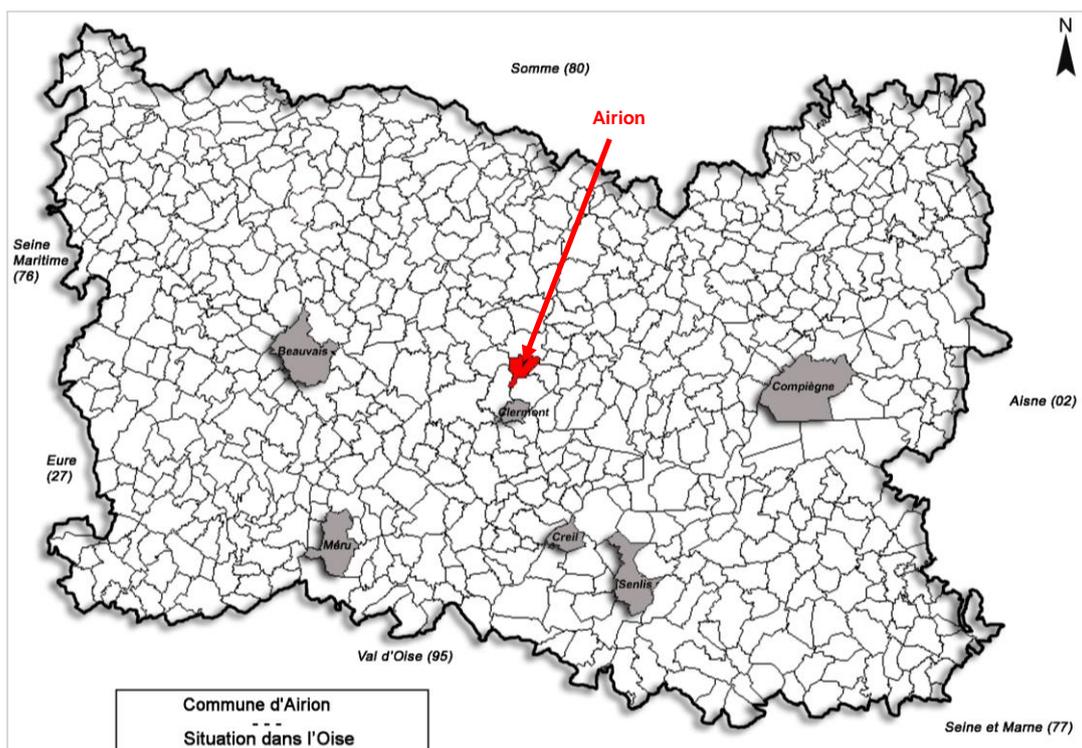
D'une superficie de 673 hectares, le territoire de la commune est d'une taille inférieure à la moyenne départementale (846 ha).

Le territoire d'Airion s'étend sur environ 3,8 km du nord au sud dans sa partie la plus étendue, et sur environ 2,8 km d'est en ouest.

Le village d'Airion se situe au centre-nord du territoire communal, et le hameau du Haras de Fitz-James à son extrémité sud.

Le territoire d'Airion est bordé par 6 communes : Avrechy au nord, Lamécourt à l'Est, Erquy au sud-est, Fitz-James au sud, Agnetz au sud-ouest, et Etouy à l'ouest.

La commune est traversée par la RD 916 qui relie les pôles de Clermont et de Saint-Just-en-Chaussée.



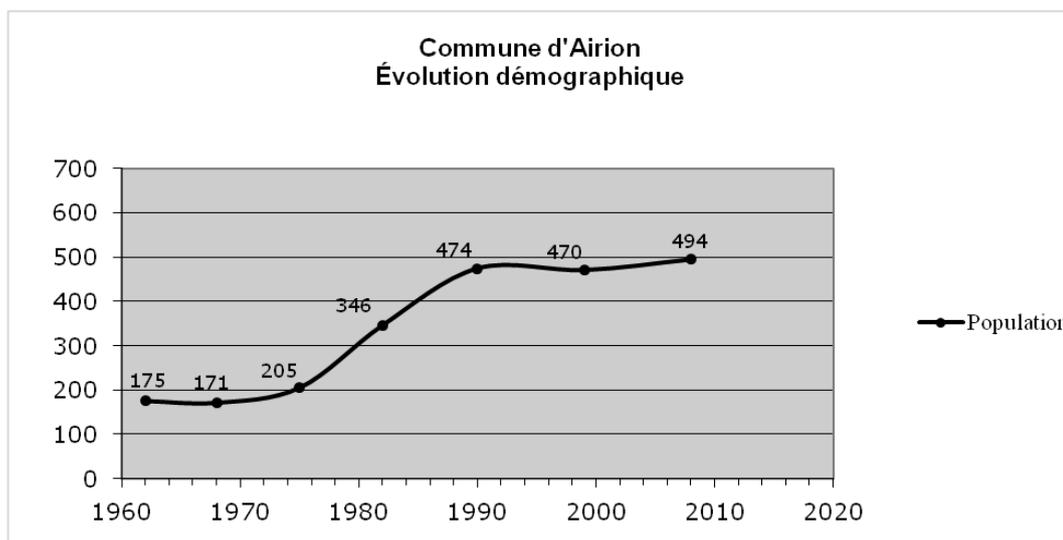
**1 - 1 - 2 - Démographie****Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	<b>175</b>	/	/
1968	<b>171</b>	- 4	- 2,3 %
1975	<b>205</b>	+ 34	+ 19,9 %
1982	<b>346</b>	+ 141	+ 68,8 %
1990	<b>474</b>	+ 128	+ 37 %
1999	<b>470</b>	- 4	- 0,8 %
2008	<b>494</b>	+ 24	+ 5,1 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Airion a connu une période de forte croissance démographique dans les années 1970 et 1980, période durant laquelle la population communale a plus que doublé. Cette croissance a correspondu aux extensions urbaines du village et du hameau.

Les derniers recensements marquent un tassement de la population municipale dans les années 1990 et 2000.



La population légale 2009, entrée en vigueur au 01/01/2012, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
489	97	586

La population municipale, dite « sans doubles comptes », servira de référence.

### Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

*Le solde naturel* représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

*Le solde migratoire* représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1968 - 1975	+ 2,6	+ 0,3	+ 2,3
1975 - 1982	+ 7,7	+ 0,9	+ 6,8
1982 - 1990	+ 4	+ 1	+ 3
1990 - 1999	- 0,1	+ 0,7	- 0,8
1999 - 2008	+ 0,6	+ 0,6	0

*Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.*

Le taux de variation annuel de la population communale a été très largement positif jusqu'en 1990 (gain de population). Dans les décennies 1970 et 1980, c'est le solde migratoire qui a constitué l'élément moteur de la démographie (arrivée d'habitants dans les nouvelles constructions).

Depuis 1990, le solde migratoire s'est nettement infléchi, tandis que le solde naturel est resté stable. Il apparaît que la baisse démographique enregistrée dans les années 1990 est imputable à un solde migratoire largement négatif (lié au faible nombre de nouvelles constructions dans cette période).

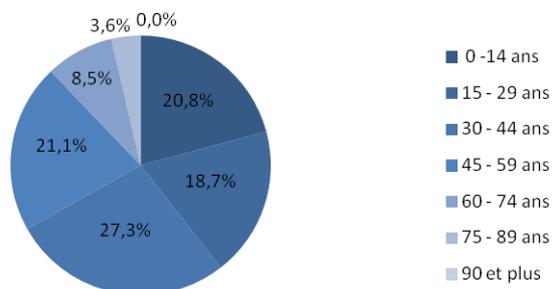
Par ailleurs, le SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard envisage un rythme de développement correspondant à un taux de variation annuel de + 0,6 % par an sur l'ensemble du territoire du SCOT, avec l'objectif d'un développement polarisé dans les villes et bourgs principaux (sans déclinaison chiffrée commune par commune).

**Répartition par âge de la population**

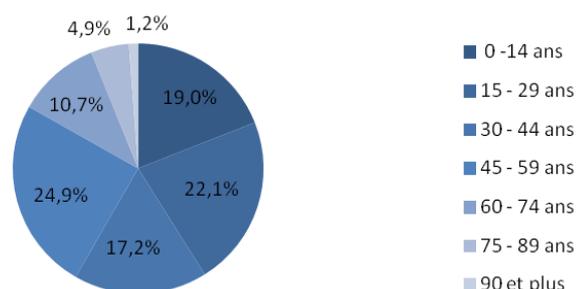
	% de la population en 1999	% de la population en 2008	Moyennes départementales en 2008 (%)
0 - 14 ans	20,8	<b>19</b>	20,5
15 - 29 ans	18,7	<b>22,1</b>	19,1
30 - 44 ans	27,3	<b>17,2</b>	21,6
45 - 59 ans	21,1	<b>24,9</b>	20,8
60 - 74 ans	8,5	<b>10,7</b>	11,6
75 - 89 ans	3,6	<b>4,9</b>	5,9
90 et plus	0	<b>1,2</b>	0,5

*Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.*

Répartition de la population par tranches d'âge (1999)



Répartition de la population par tranches d'âge (2008)



Les pyramides des âges d'Airion en 1999 et 2008 font apparaître une tendance au vieillissement de la population, qui pourrait s'affirmer à l'avenir du fait du faible développement des vingt dernières années.

**Ménages**

Le nombre de ménages sur la commune était de 155 en 1999 et de 163 en 2008. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

**Population active**

	<b>Actifs ayant un emploi</b>	<b>Part des actifs résidents travaillant sur la commune</b>
<b>1982</b>	150	25, soit <b>16,7 %</b>
<b>1990</b>	198	37, soit <b>18,7 %</b>
<b>1999</b>	205	26, soit <b>12,7 %</b>
<b>2008</b>	225	32, soit <b>14,2 %</b>

*Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.*

En 2008, sur les 494 habitants recensés, 225 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi.

Par ailleurs, le nombre d'actifs résidant à Airion, et travaillant sur la commune, est stable depuis les années 1980.

En outre, la commune enregistrait en 2008 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 67,5 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 64,9 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 3.9 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 65,5 %.

Le nombre d'emplois sur la commune était de 132 en 1999, et de 147 en 2008. Il est estimé que plus d'une centaine d'emplois correspond au lycée agricole.

**Migrations alternantes**

En 2008, 85,8 % des actifs résidant à Airion (soit 193 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

<b>Lieu de travail</b>	<b>Actifs résidant à Airion</b>	<b>Part</b>
Airion	32	14,2 %
Autres communes de l'Oise	152	67,6 %
Communes extérieures à l'Oise	41	18,2 %

*Source : Recensement Général de Population 2008, INSEE.*

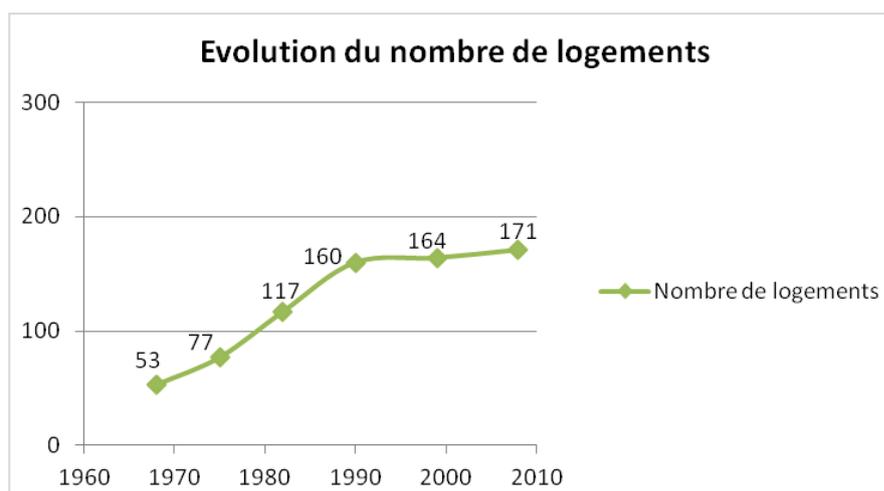
Parmi les actifs résidant à Airion et n'y travaillant pas, une majorité d'entre eux exerce leur activité professionnelle dans le bassin d'emploi du Clermontois.

Par ailleurs, sur les 147 emplois qui étaient fournis sur la commune d'Airion en 2008, 115 (soit 78,2 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

**1 - 1 - 3 - Logement**

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
<b>Nombre total de logements</b>	<b>53</b>	<b>77</b>	<b>117</b>	<b>160</b>	<b>164</b>	<b>171</b>
Part des résidences principales	83 %	79,2 %	84,6 %	90 %	94,5 %	95,3 %
Part des résidences secondaires	11,3 %	10,4 %	9,4 %	5,6 %	2,4 %	2,9 %
Part des logements vacants	5,7 %	10,4 %	6 %	4,4 %	3,1 %	1,8 %
<b>Nombre moyen d'occupants par résidence principale</b>	<b>3,88</b>	<b>3,36</b>	<b>3,49</b>	<b>3,29</b>	<b>3,03</b>	<b>3,03</b>

*Source* : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données relatives au logement révèlent une augmentation du parc de logements depuis 1968 (nouvelles constructions). Cette augmentation a été forte entre 1975 et 1990, alors que les années 1990 et 2000 ont marqué un coup d'arrêt au rythme de construction.

La part des résidences secondaires a nettement diminué (vente de biens,...), et celle des logements vacants est faible.

Par ailleurs, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé durant les trente dernières années. Il a néanmoins jusqu'alors résisté, en partie, à la forte baisse qui est observée sur un plan national. Ce contexte de desserrement (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages,...), bien qu'il ait eu une influence limitée jusqu'à maintenant, laisse à penser que la taille moyenne des ménages pourrait diminuer dans les années à venir. Les prévisions de développement établies dans le PLU doivent par conséquent en tenir compte (augmentation des besoins en logements).

### Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 163 résidences principales recensées en 2008 sur le territoire communal :

- 92,0 % sont occupées par des propriétaires,
- 2,5 % sont occupées par des locataires,
- 5,5 % sont occupées par des personnes logées à titre gratuit.

### Age du parc de logements

Résidences principales en 2008	construites avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	après 1990
163	42 25,8 %	19 11,7 %	82 50,3 %	20 12,2 %

*Source : Recensement Général de Population 2008, INSEE.*

Environ les 3/4 du parc immobilier d'Airion ont été réalisés après 1949 ; le tissu bâti de la commune est très majoritairement récent.

### Indice de construction

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nombre de logements autorisés	3	1	1	4	1	2	1	0

*Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.*

Le rythme de construction sur la commune est faible depuis 10 ans (environ 1,5 logement en moyenne par an).

### Ancienneté d'emménagement

En 2008, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 7,4 % depuis moins de 2 ans,
- 9,2 % de 2 à 4 ans,
- 19,0 % de 5 à 9 ans,
- 64,4 % depuis plus de 10 ans.

Ainsi, environ 83 % des habitants sont installés à Airion depuis plus de 5 ans (faible taux de renouvellement de la population).

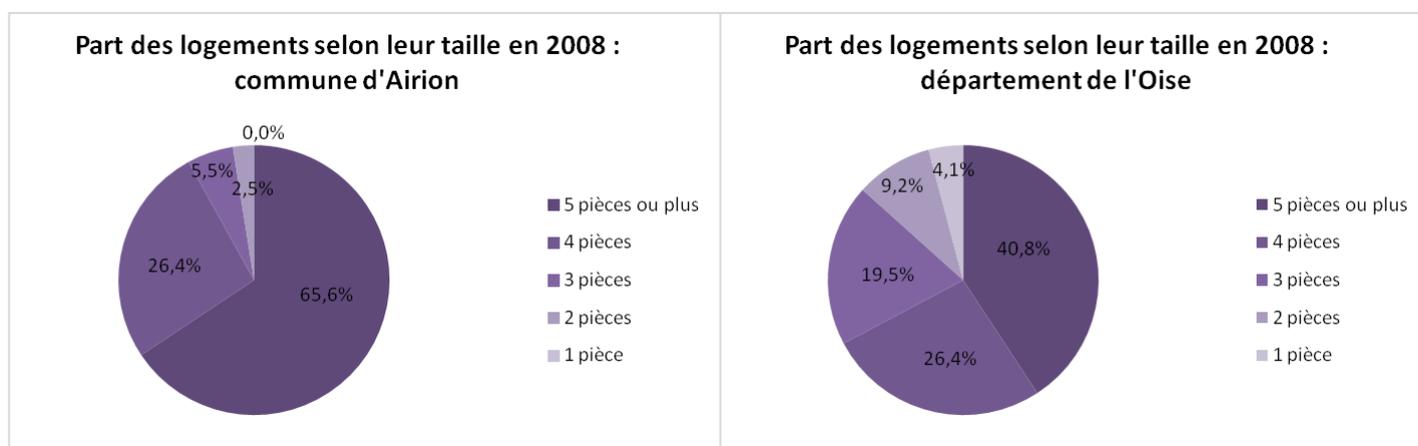
### Caractéristiques du parc de logements

En 2008, le parc des résidences principales était composé de :

- 97,7 % de maisons individuelles,
- 2,3 % d'appartements.

La commune comptait 1 logement locatif social en 2008, soit 0,6 % du parc de résidences principales.

### Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune d'Airion met en évidence une très forte représentation des grands logements, comparativement à la moyenne départementale. Le constat selon lequel le parc de logements sur la commune est quasi exclusivement composé de maisons individuelles en constitue l'explication principale.

#### 1 - 1 - 4 - Activités

##### ↳ Activités commerciales et de services

La commune ne compte pas de commerces ou de services.

##### ↳ Activités industrielles et artisanales

La commune ne compte pas d'activité industrielle ou artisanale importante. Elle accueille néanmoins quelques artisans (métiers du bâtiment,...).

## ↳ **Activités agricoles**

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Airion et d'en répertorier les besoins. Les éléments mentionnés ci-après résultent des données recueillies dans les questionnaires, et des connaissances dont dispose la mairie.

La commune compte trois exploitations agricoles dont le siège est à Airion, elles sont localisées sur le plan ci-après.

① Exploitation située rue de l'Eglise (questionnaire non renseigné) :

- polyculture.

② Exploitation située entre la Grande Rue et la voie ferrée (questionnaire renseigné) :

- polyculture,  
- la surface exploitée est de 135 ha sur le territoire d'Airion,  
- élevage d'une vingtaine de bovins allaitants, cette exploitation est donc assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m),  
- projet de construction d'un bâtiment de l'autre côté de la voie ferrée pour éviter les difficultés de franchissement des engins agricoles (ponts sous la voie ferrée).

③ Exploitation à finalité pédagogique dans le cadre du lycée agricole, exploitation située à côté du centre équestre (questionnaire renseigné) :

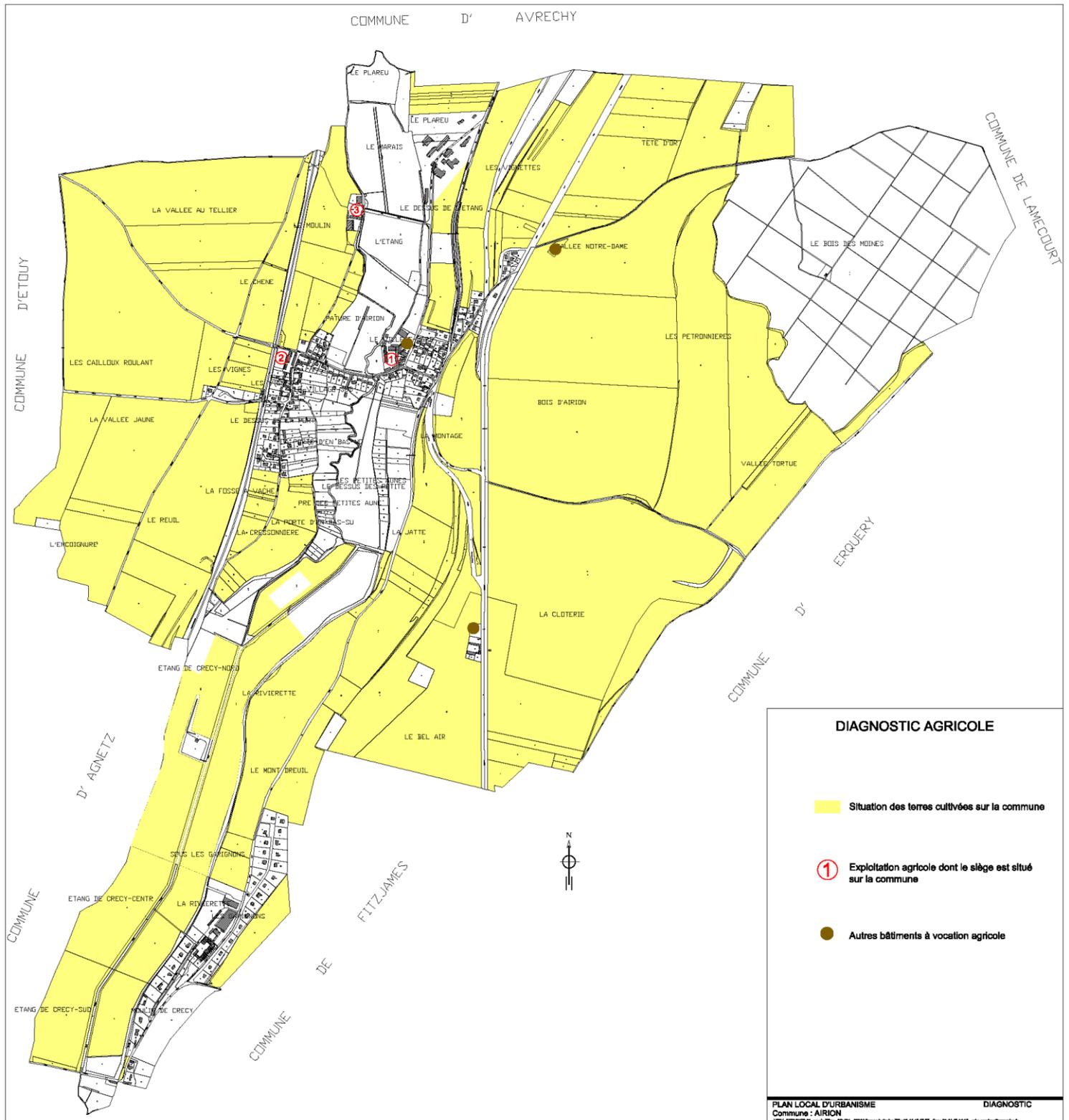
- polyculture,  
- la surface exploitée totale est de 63,78 ha, dont 30,38 ha sur le territoire d'Airion.  
- projet d'élevage avicole bio de 6 modules de 5 000 têtes chacun, au lieu-dit « Le Moulin ».

Le plan ci-après localise les exploitations et visualise les espaces cultivés sur la commune.

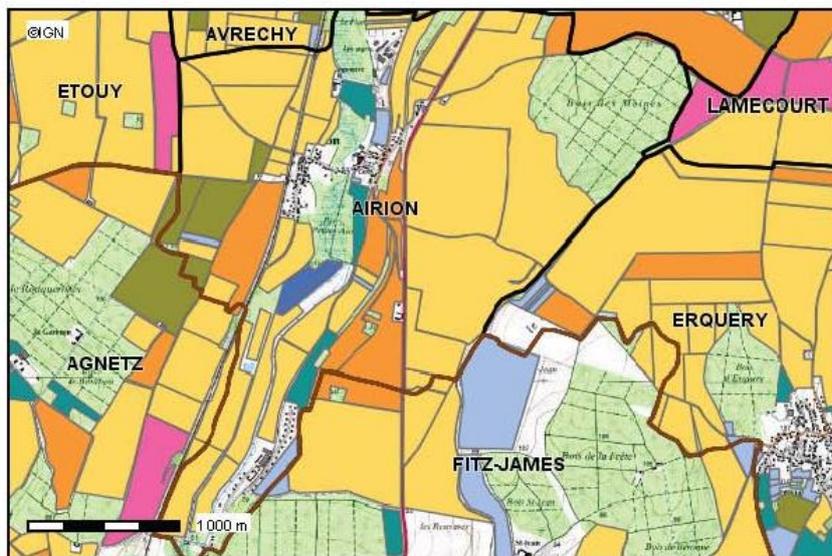
En outre, la commune compte sur son territoire des bâtiments appartenant à des exploitations agricoles dont le siège n'est pas situé à Airion. C'est le cas de bâtiments situés dans la rue du Moulin (à l'arrière de la mairie), d'un bâtiment isolé situé en bordure de la RD 916 dans la partie nord de la commune, et d'un bâtiment situé dans l'écart bâti dit du « Bel-Air » le long de la RD 916.

Ce recensement est complété par le centre équestre, et par les activités de sylviculture dans le fond de vallée.

Par ailleurs, la commune accueille les serres de l'association de réinsertion « Les Jardins du Plateau Picard », elles sont situées dans le fond de vallée.



## Evolution des couverts agricoles

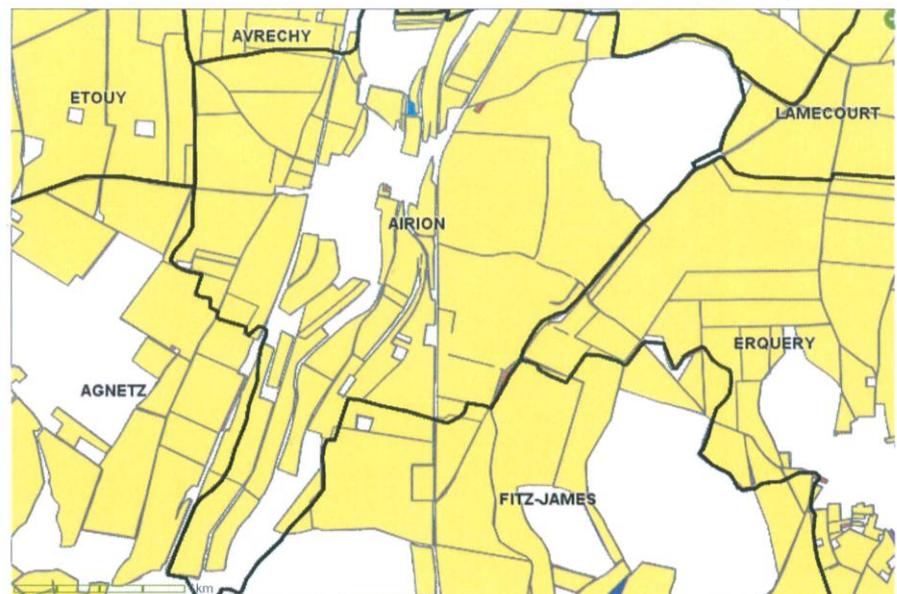
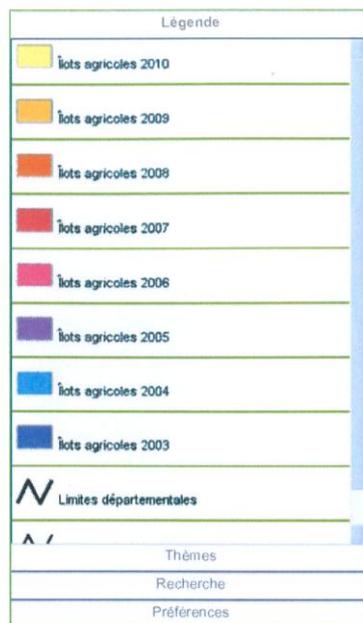


Conception : DDT 60  
Date d'impression : 21-06-2012

- Limites départementales  
 Régions agricoles  
 Limites communales  
 Culture primaire par îlot  
 1\_Céréales  
 2\_Oléagineux  
 3\_Protéagineux  
 4\_Cultures Industrielles  
 5\_Fourrages et Surfaces en herb  
 6\_Gel  
 7\_Autres



## Evolution des espaces agricoles



	2000	2010
Nombre d'exploitations	3	3
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	358	512
Unité Gros Bétail (UGB)	35,1	16,6
Production Brute Standard (PBS) en euros	943 653	565 037
Unité de Travail Annuel (UTA)	6,1	5,1

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

## 1 - 1 - 5 - Équipements

### a) Equipements d'infrastructure

#### ↳ Voirie routière

La commune est traversée par la RD 916 qui relie les pôles de Clermont et de Saint-Just-en-Chaussée. La RD 916 supporte une circulation d'environ 9 300 véhicules/jour, dont 7 % de poids lourds (comptage de 2008).

Le village d'Airion et le hameau du Haras de Fitz-James étant situés à l'écart de cet axe, ils ne sont pas directement impactés par le trafic entre Clermont et Saint-Just-en-Chaussée.



*Voies de communication*

*Source : Michelin*

#### ↳ Voie ferroviaire

Le territoire communal est traversé, dans sa partie ouest, par la voie ferrée Paris/Amiens.

## ↳ **Réseau d'eau potable**

La commune d'Airion est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale (Syndicat des eaux d'Avrechy). Le réseau est géré en régie directe par le Syndicat.

L'eau potable distribuée dans la commune provient de deux captages, l'un situé sur le territoire d'Avrechy, l'autre sur le territoire de Saint-Rémy-en-l'Eau.

Sur l'ensemble du réseau, les eaux sont stockées dans deux réservoirs de 300 m<sup>3</sup> et dans trois réservoirs de 200 m<sup>3</sup>, dont l'un est situé sur le territoire d'Airion (réservoir semi-enterré de 200 m<sup>3</sup>, situé en bordure de la RD 916 dans la partie nord-est du bourg).

L'eau est acheminée dans le village d'Airion par une canalisation de 150 mm de diamètre en provenance d'Avrechy.

Le réseau d'adduction en eau potable de la commune s'organise à partir de canalisations principales, qui alimentent la rue du Château d'eau, la rue d'En-Haut, et la rue de l'Eglise. L'ensemble de ces canalisations constitue l'armature principale du réseau d'eau potable.

La distribution d'eau sur la commune est également assurée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau. Plusieurs antennes permettent ainsi l'alimentation des constructions situées en impasse, en particulier dans la Grande Rue et dans la rue Paul Courroy.

Les deux habitations situées de l'autre côté de la voie ferrée sont également alimentées en eau par une canalisation de 60 mm de diamètre, de même que celles situées dans l'impasse des Marais.

La rue du Moulin, dans sa section comprise entre la rue de l'Eglise et le lycée agricole, est alimentée par une canalisation de 60 mm de diamètre.

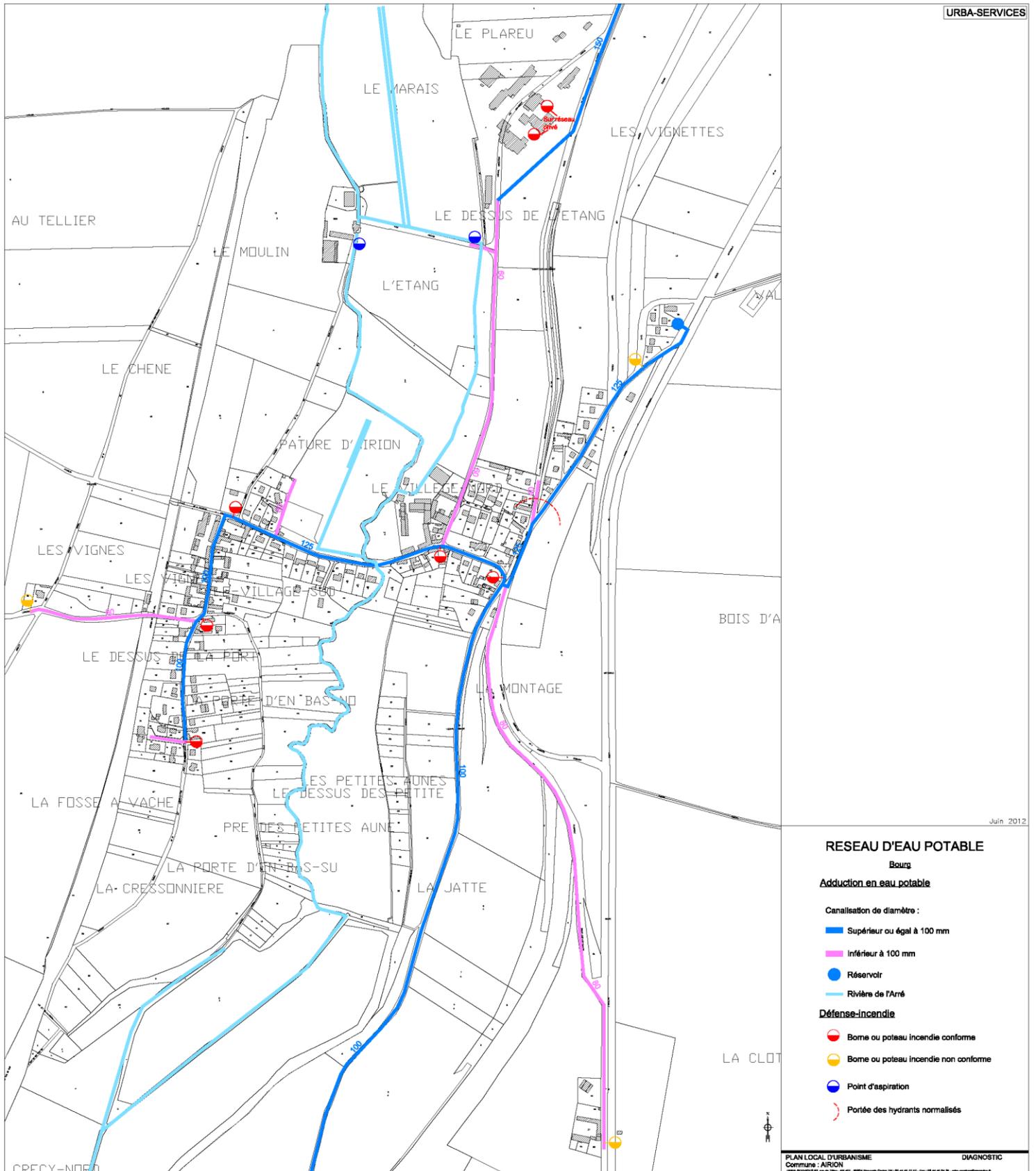
La morphologie du réseau d'eau est ainsi caractérisée par l'absence de bouclages (circuit non fermé) ; le réseau est essentiellement linéaire.

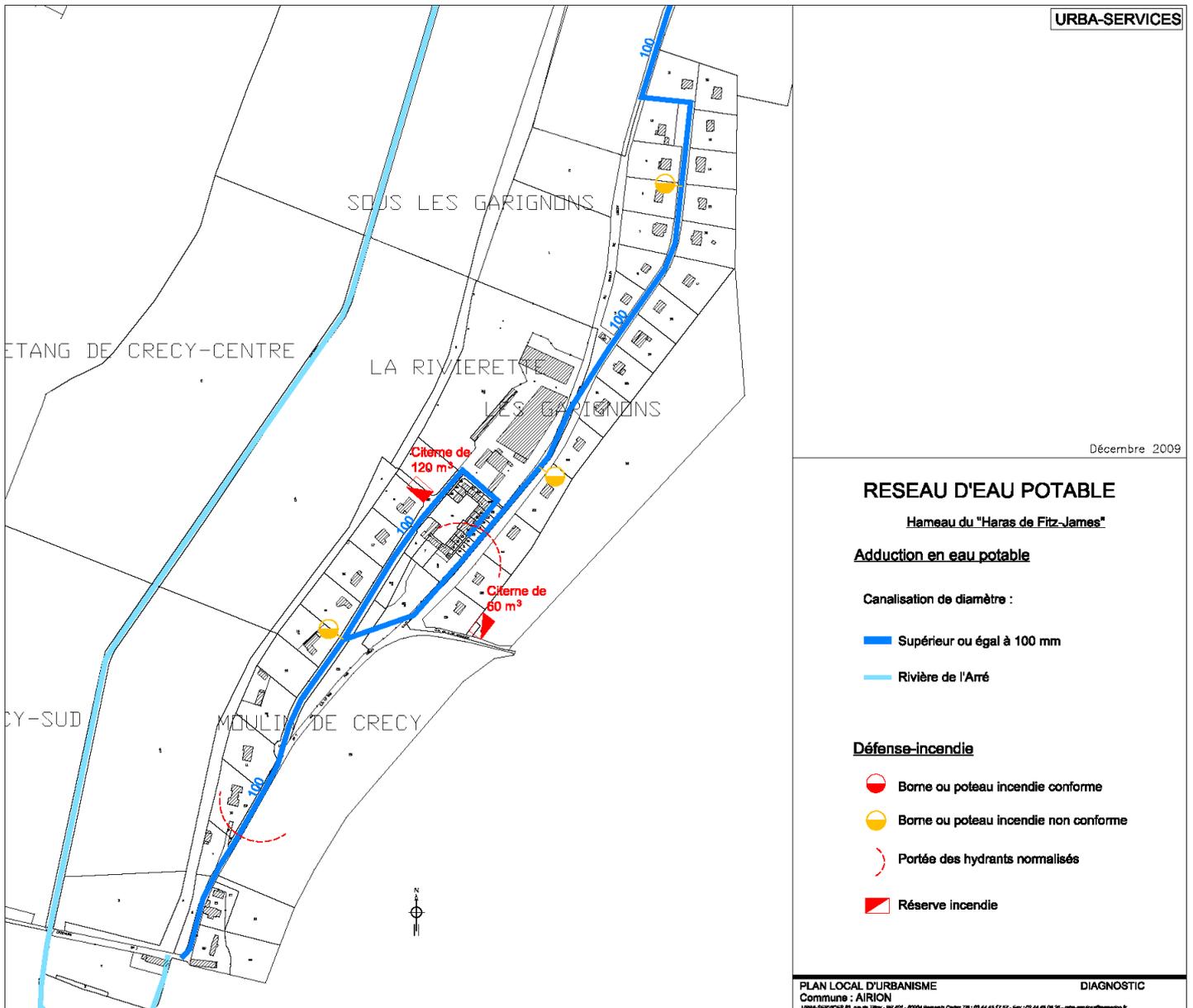
Le hameau du Haras de Fitz-James est alimenté par une canalisation de 100 mm de diamètre, en provenance du bourg d'Airion, via le chemin du Haras.

La ferme du Bel-Air, située le long de la RD 916, est quant à elle alimentée par une canalisation de 80 mm de diamètre.

Par ailleurs, l'alimentation de la commune en eau potable est convenable (capacité de débit, état général des canalisations, qualité de l'eau).

Un renforcement de réseau a été effectué dans la Grande Rue et la rue Paul Courroy à la fin de l'année 2011 (canalisation de 100 mm).





URBA-SERVICES

Décembre 2009

**RESEAU D'EAU POTABLE**

Hameau du "Haras de Fitz-James"

**Adduction en eau potable**

Canalisation de diamètre :

■ Supérieur ou égal à 100 mm

■ Rivière de l'Arre

**Défense-incendie**

● Borne ou poteau incendie conforme

● Borne ou poteau incendie non conforme

⌋ Portée des hydrants normalisés

■ Réserve incendie

PLAN LOCAL D'URBANISME DIAGNOSTIC  
Commune : AIRION  
URBA-SERVICES 65, rue de l'Église - 65004 MIREMONT Cedex Tél : 03 44 65 17 57 - Fax : 03 44 65 09 25 - [info.urba@urba-services.fr](mailto:info.urba@urba-services.fr)

## ↳ **Défense incendie**

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à l'étude de la défense incendie.

Il est rappelé que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m<sup>3</sup> par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum.

De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

13 poteaux incendie sont recensés sur la commune : 7 dans le village d'Airion, 3 dans le hameau du Haras de Fitz-James, 1 au niveau de la ferme du Bel-Air (RD 916), auxquels s'ajoutent 2 poteaux à l'intérieur du lycée agricole (sur réseau privé).

Les poteaux situés dans la partie centrale du village (rue de l'Eglise), ainsi que ceux situés dans l'enceinte du lycée agricole, délivrent une pression et un débit suffisants.

C'est également le cas des poteaux situés dans la Grande Rue et la rue Paul Courroy, depuis que le réseau d'eau potable a fait l'objet d'un renforcement à la fin de l'année 2011. Ce renforcement a en effet permis de solutionner le problème selon lequel les constructions desservies par la rue Paul Courroy étaient auparavant situées en dehors du rayon d'action de 200 m linéaires sur voie carrossable de l'un des poteaux normalisés (poteaux conformes).

Les autres poteaux (rue du Château d'Eau, ferme du Bel-Air, hameau du Haras de Fitz-James) ne respectent pas les critères de conformité, leur débit à 1 bar de pression étant insuffisant.

S'agissant du poteau situé dans la rue du château d'eau, la proximité de ce dernier explique le déficit de pression. La défense incendie y est toutefois convenable selon le Centre de Secours.

Concernant la ferme du Bel-Air, la Municipalité projette l'installation d'une réserve incendie de 120 m<sup>3</sup>, en limite sud de la partie bâtie.

De plus, dans le secteur du centre équestre, la défense incendie est complétée par deux points d'aspiration dans la rivière de l'Arré, étant précisé que celui situé à proximité immédiate des bâtiments est peu exploitable (par manque d'eau).

Dans le hameau du Haras de Fitz-James, les poteaux raccordés au réseau d'eau potable présentent des insuffisances, ils ne respectent pas les critères de conformité. La défense incendie y est principalement assurée par une citerne de 120 m<sup>3</sup> située face au Haras (maison de retraite). Elle est complétée par une citerne située à l'entrée du hameau (en provenance de la RD 916), mais dont le volume n'est que de 60 m<sup>3</sup>.

L'examen de la portée de la citerne de 120 m<sup>3</sup> montre que beaucoup de constructions du lotissement des Garignons sont situées au-delà du rayon d'action (400 m en l'espèce). Dans la mesure où la canalisation d'eau potable présente déjà un diamètre suffisant (100 mm), c'est davantage l'installation d'une nouvelle citerne incendie qui doit être envisagée. Néanmoins, le Centre de Secours estime que la couverture incendie dans ce hameau ne soulève pas d'inquiétude particulière compte tenu de la faible densité de constructions (habitations très espacées les unes des autres).

### ↳ **Assainissement**

↳ La commune possède un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, dont la gestion est intercommunale (Syndicat d'Assainissement de la Vallée de l'Arré). L'exploitation et l'entretien du réseau sont confiés à Veolia.

Mis en service en 2007, ce réseau collectif, de type séparatif, dessert la quasi-totalité du village d'Airion.

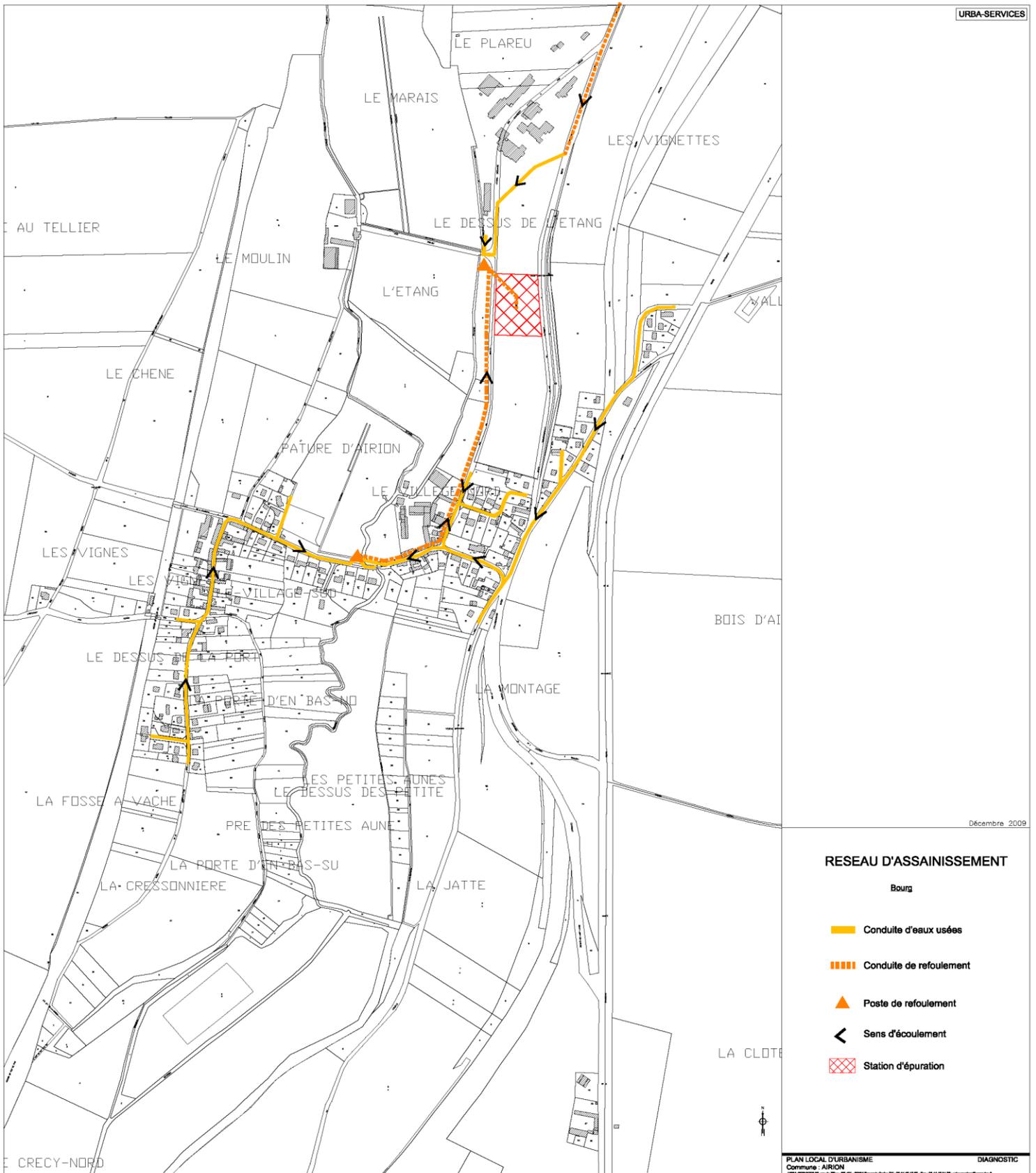
Les deux constructions situées de l'autre côté de la voie ferrée, le centre équestre, la ferme du Bel-Air, et le hameau du Haras de Fitz-James (maison de retraite et lotissement des Garignons) ne sont pas raccordés au réseau collectif ; le zonage d'assainissement prévoit leur maintien en assainissement autonome.

Le réseau d'assainissement se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées, associées à des conduites et des postes de refoulement qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques. La commune compte 2 postes de relèvement : l'un au pied de la rivière dans la rue de l'Eglise, l'autre dans la rue du Moulin.

Les eaux sont traitées à la station d'épuration qui est située sur le territoire communal, entre le village et le lycée agricole ; elle présente une capacité de traitement de 4 200 équivalents-habitants.

Les eaux épurées sont acheminées, par refoulement, vers la rivière de l'Arré.

↳ Concernant les eaux pluviales, la commune ne dispose pas de réseau collecteur. Les eaux pluviales recueillies sur la commune se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent vers l'exutoire principal qu'est la rivière de l'Arré.



### ↳ **Réseaux divers**

↳ La distribution d'électricité sur la commune est satisfaisante. Néanmoins, des chutes de tension sont constatées par ERDF dans la rue Paul Courroy et dans la partie sud du lotissement des Garignons. Des travaux de renforcement pourraient être nécessaires pour permettre l'accueil de nouvelles constructions dans ces secteurs.

↳ Par ailleurs, la commune n'est pas desservie par le réseau de gaz.

### ↳ **Collecte des déchets**

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes du Plateau Picard.

Sur la commune d'Airion, les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine.

Les déchetteries les plus proches d'Airion sont situées à Saint-Just-en-Chaussée et à Bulles.

### ↳ **Technologies de l'information et de la communication**

Le Conseil Général de l'Oise a mis en œuvre un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) par délibération en date du 18 juin 2009. Ce document vise à établir un projet d'aménagement numérique cohérent, lisible, partagé par tous les acteurs, et à déterminer les modalités de sa mise en œuvre. Sur la commune d'Airion, le déploiement du très haut débit est prévu pour l'année 2017.

## **b) Equipements de superstructure**

### ↳ **Equipements scolaires**

La commune d'Airion ne fait pas partie d'un regroupement pédagogique ; elle dispose d'une classe unique (niveau maternelle et primaire), environ 25 enfants y sont scolarisés.

La commune compte également une cantine et un accueil péri-scolaire, qui sont installés dans les locaux de l'école.

Par ailleurs, le périmètre de rattachement des collégiens qui résident à Airion est celui de Clermont ; les lycéens sont quant à eux scolarisés dans les établissements des agglomérations de Clermont et Creil.

Le lycée agricole situé sur la commune a été ouvert en 1984. Propriété de la Région, cet établissement offre des filières autres qu'agricoles.

### ↳ **Equipements culturels**

La commune dispose d'une salle multifonction située rue de l'Eglise ; elle est prévue pour l'accueil de 60 personnes.

La commune compte également une bibliothèque, située à côté de l'école. Etant très peu fréquentée, son devenir est incertain.

### ↳ Equipements sportifs et de loisirs

La commune compte un espace d'équipements sportifs dans la partie centrale du village ; il offre un terrain de football, un terrain de basket, un terrain de pétanque et une table de ping-pong.

Le centre équestre situé dans le fond de vallée, au nord du village, constitue un équipement important, dont l'activité a fortement augmenté dans les dernières années. Il contribue à l'attractivité de la commune.

En outre, des chemins de randonnée ont été créés aux abords du lycée et du centre équestre. La Municipalité envisage de poursuivre ces chemins et de les relier aux terrains de sports situés rue de l'Eglise, afin d'aménager des itinéraires de promenade et de mettre en valeur l'ensemble du fond de vallée. La Commune est propriétaire d'environ 20 ha dans le secteur du marais et des berges de l'Arré.

↳ D'une manière générale, la Commune ne recense pas de besoin particulier concernant l'offre en équipements publics.

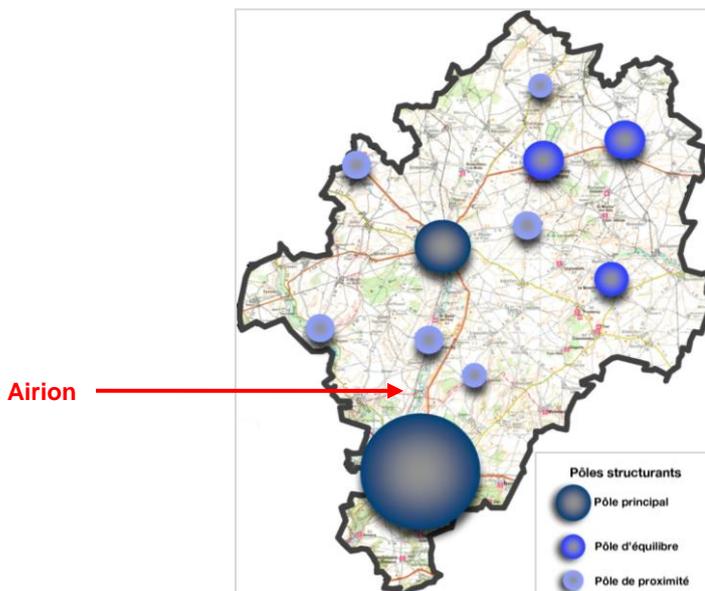
Cependant, le cimetière actuel situé devant l'église ne présente pas de capacités d'extension ; l'élaboration du PLU constitue par conséquent l'opportunité de réfléchir à un site susceptible d'accueillir un nouveau cimetière.

## 1 - 1 - 6 - Intercommunalité et document d'urbanisme

### ↳ Intercommunalité

La commune d'AIRION appartient à la Communauté de Communes du Plateau Picard.

Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Clermontois - Plateau Picard, approuvé par délibération en date du 07 juin 2010. Le SCOT couvre le périmètre de deux Communautés de Communes, celle du Plateau Picard et celle du Clermontois ; c'est le Syndicat Mixte du Clermontois - Plateau Picard qui en a la charge.



*Situation de la commune par rapport au territoire du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard*

*Source : SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard*

## ↳ Les enjeux et principales orientations du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard sont rappelés ci-après :

### II. Les principaux enjeux:

1. Assurer une gestion économe de l'espace respectant les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels et agricoles ou forestiers.
2. Limiter les impacts sur le patrimoine naturel et bâti des communes en assurant une gestion efficace des ressources.
3. Assurer la production de logements dans le respect du principe de mixité sociale.
4. Promouvoir le développement économique dans une optique de croissance équilibrée du territoire.

4  
Pays du  
CLERMontois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



### Enjeux 1:

Assurer une gestion économe de l'espace respectant les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels et agricoles ou forestiers.

E1.1. Une architecture territoriale fondée sur l'équilibre et l'accessibilité aux transports collectifs, aux principaux services et équipements ainsi qu'à l'emploi.

E1.2. Les mesures de limitation de l'urbanisation.

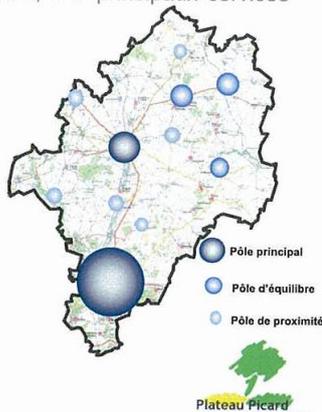
5  
Pays du  
CLERMontois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



E1.1. Une architecture territoriale fondée sur l'équilibre et l'accessibilité aux transports collectifs, aux principaux services et équipements ainsi qu'à l'emploi.

#### 3 catégories de pôles structurants:

- Les **pôles principaux**, desservis par des transports collectifs de grande capacité (TER).
- Les **pôles d'équilibre**, relais des pôles principaux en termes de services et d'emploi.
- Les **pôles de proximité**, qui complètent le maillage territorial dans un objectif de proximité des équipements de services essentiels.



6  
Pays du  
CLERMontois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

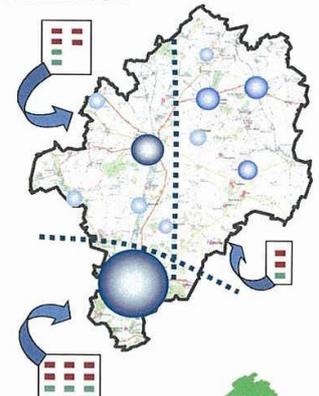
### E1.2. Les mesures de limitation de l'urbanisation.

#### Objectifs de consommation d'espace à l'horizon 2030:

- **Secteur résidentiel:** urbanisation nouvelle de 320 Ha dont 70 Ha à trouver dans le tissu existant.
- **Activités économiques:** 90 à 100 Ha nouveaux indépendamment des zones artisanales.

#### Moyens de ces objectifs:

- Favoriser les constructions **dans le tissu urbain ou en continuité**;
- Favoriser les **opérations d'ensemble** pour mieux définir le parti d'aménagement;
- Développer la **maîtrise foncière**;
- Un **phasage** des nouvelles opérations.



7  
Pays du  
CLERMontois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



### Enjeux 2:

Limiter les impacts sur le patrimoine naturel et bâti des communes en assurant une gestion efficace des ressources.

E2.1. Les moyens de la protection et valorisation des espaces naturels et urbains.

E2.2. La mise en œuvre de la gestion efficace des ressources environnementales.

8  
Pays du  
CLERMontois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



E2.1. Les moyens de la protection et valorisation des espaces naturels et urbains.

**La préservation des sites** doit être accompagnée de moyens assurant la fonctionnalité des écosystèmes:

- En gérant les pressions sur ces sites par la création d'espaces tampons avec les cultures et les urbanisations;
- En aménageant des continuités naturelles ou corridors biologiques.

**Les coupures d'urbanisation et les cônes de vues** définis dans le SCoT doivent être mis en œuvre par un parti d'aménagement et un traitement paysager adaptés.

La mise en scène des **entrées de ville** pourra être gérée progressivement, du moins urbain au plus urbain, à travers:

- Marquage au sol et aménagement des accotements et plantations;
- Eclairage public et mobilier urbain;
- Gestion différenciée du stationnement.

9  
Pays du  
CLERMontois  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



E2.2. La mise en œuvre de la gestion efficace des ressources environnementales.

La **ressource en eau** constitue une condition majeure de réalisation d'un projet de développement. Sa gestion implique:

- La poursuite de la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable et le développement de la ressource;
- La maîtrise de la qualité de l'eau et de la pérennité de la ressource (interdiction d'urbaniser dans les périmètres de protection des captages).

Le développement de l'**éolien** doit être encouragé comme énergie renouvelable et peut être conçu comme outil de mise en valeur du paysage:

- En évitant l'implantation d'éolienne isolée au profit de parcs;
- En respectant les règles de reculs minimales instituées dans le SCoT.

Les modes de **constructions écologiques** seront encouragés (photovoltaïque, toiture végétalisée) dans les règlements des PLU.

10

Enjeux 3:

Assurer la production de logements dans le respect du principe de mixité sociale.

E3.1. La mixité et la diversité résidentielle.

11

E3.1. La mixité et la diversité résidentielle.

La création de logements locatifs sociaux (LLS) sera recherchée pour toute opération de construction nouvelle.

Dans tous les cas, la réalisation de **20% de logements sociaux sera mise en œuvre dans les opérations d'aménagement comportant plus de 20 logements.**

La **diversité résidentielle** sera recherchée au travers de:

- La diversité des **typologies** et des **occupations** (jeunes, personnes âgées, personne handicapées, etc.)
- La diversité des **modes constructifs et d'aménagement** (éco-construction, opérations HQE, maîtrise des consommations énergétiques, etc.)
- La **diversité urbaine** en recherchant des solutions innovantes par rapport au logement pavillonnaire et en développant le logement collectif et groupé.

12

Enjeux 4:

Promouvoir le développement économique dans une optique de croissance équilibrée du territoire.

E4.1. Une programmation des parcs d'activités en correspondance avec les objectifs d'emploi.

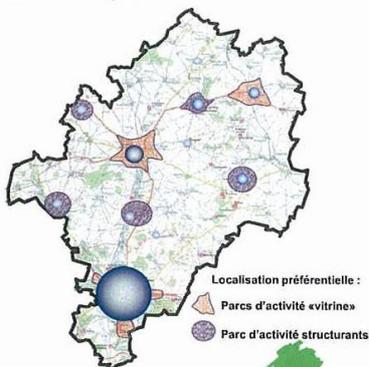
E4.2. Le développement des activités touristiques.

13

E4.1. Une programmation des parcs d'activités en correspondance avec les objectifs d'emploi.

Trois catégories de parcs d'activité:

- **Les parcs d'activité jouant le rôle de « vitrine » économique du territoire**, avec une grande accessibilité.
- **Les parcs d'activité structurants**, qui ont vocation à s'implanter autour des pôles urbains principaux et de certains pôles d'équilibre.
- **Les zones artisanales**, qui ne sont pas comptabilisées dans les consommations d'espace évoquées dans la limite d'une surface de 1 Ha.



14

E4.2. Le développement des activités touristiques.

Le SCoT vise à favoriser le développement touristique dans une optique de « **tourisme vert** » et de « **tourisme de caractère** ».

Les PLU et cartes communales favoriseront:

- Le développement et la mise en lien des **liaisons douces** (sentiers de randonnée, pistes cyclables).
- L'installation d'**aménagements légers** et à proximité d'activités de services (cheval, cycle, activités ludiques, récréatives, sportives).
- La réalisation de **nouveaux hébergements** (gîtes ruraux et maisons d'hôtes, hôtels).

15

### ↳ **Autres documents supra-communaux**

↳ La commune d'Airion n'est couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU), ni par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR), ni par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ En revanche, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

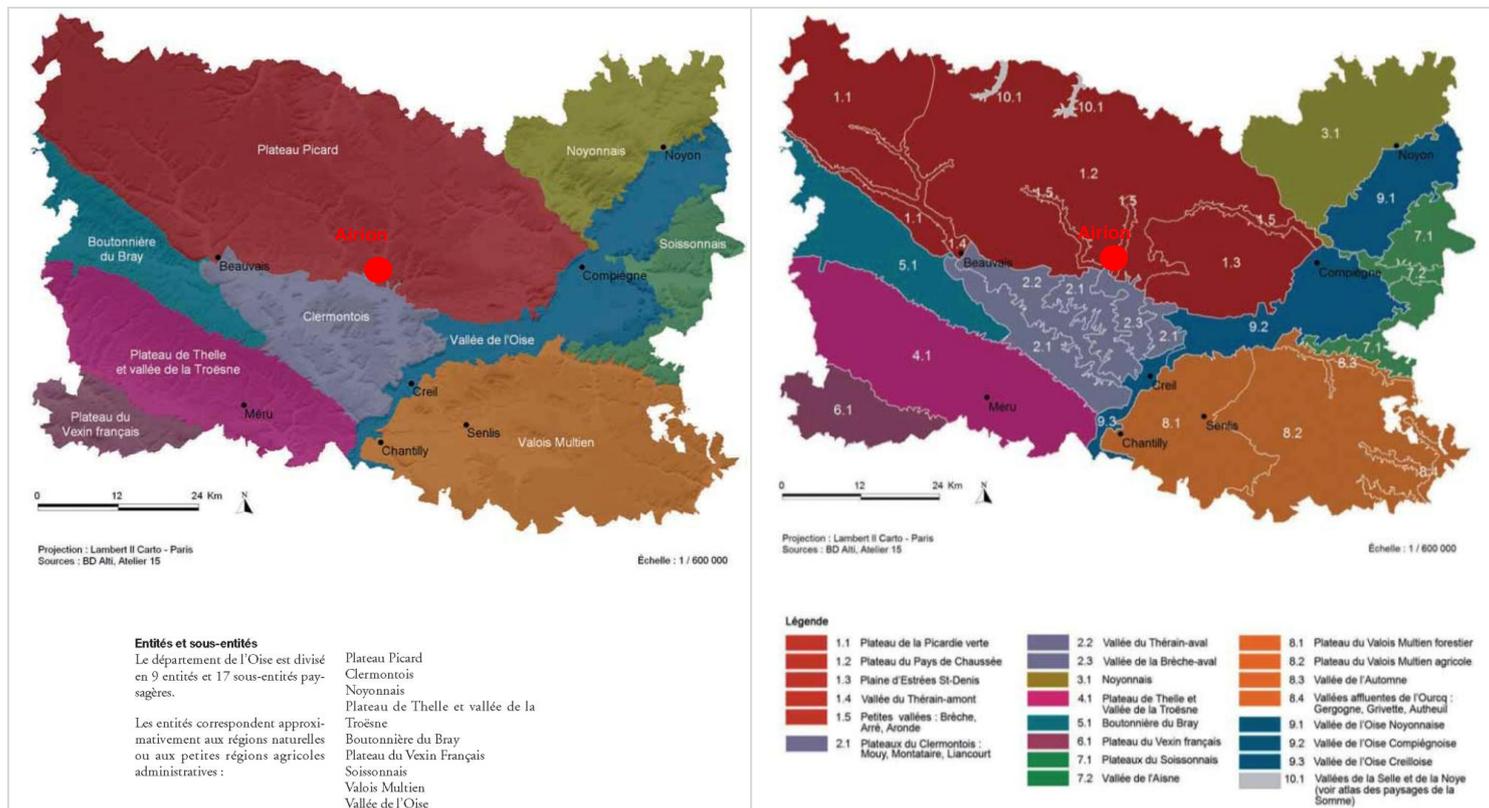
### ↳ **Document d'urbanisme antérieur**

La commune d'Airion n'est pas dotée d'un document d'urbanisme antérieur. Elle est donc soumise, jusqu'à l'approbation du PLU, au Règlement National d'Urbanisme.

## 1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1 - 2 - 1 - Géographie

La commune d'Airion est située à la terminaison sud du Plateau Picard, en bordure de la vallée de l'Arré.



### Entités et sous-entités géographiques : situation de la commune d'Airion (régions naturelles de l'Oise)

Source : Atlas des paysages de l'Oise

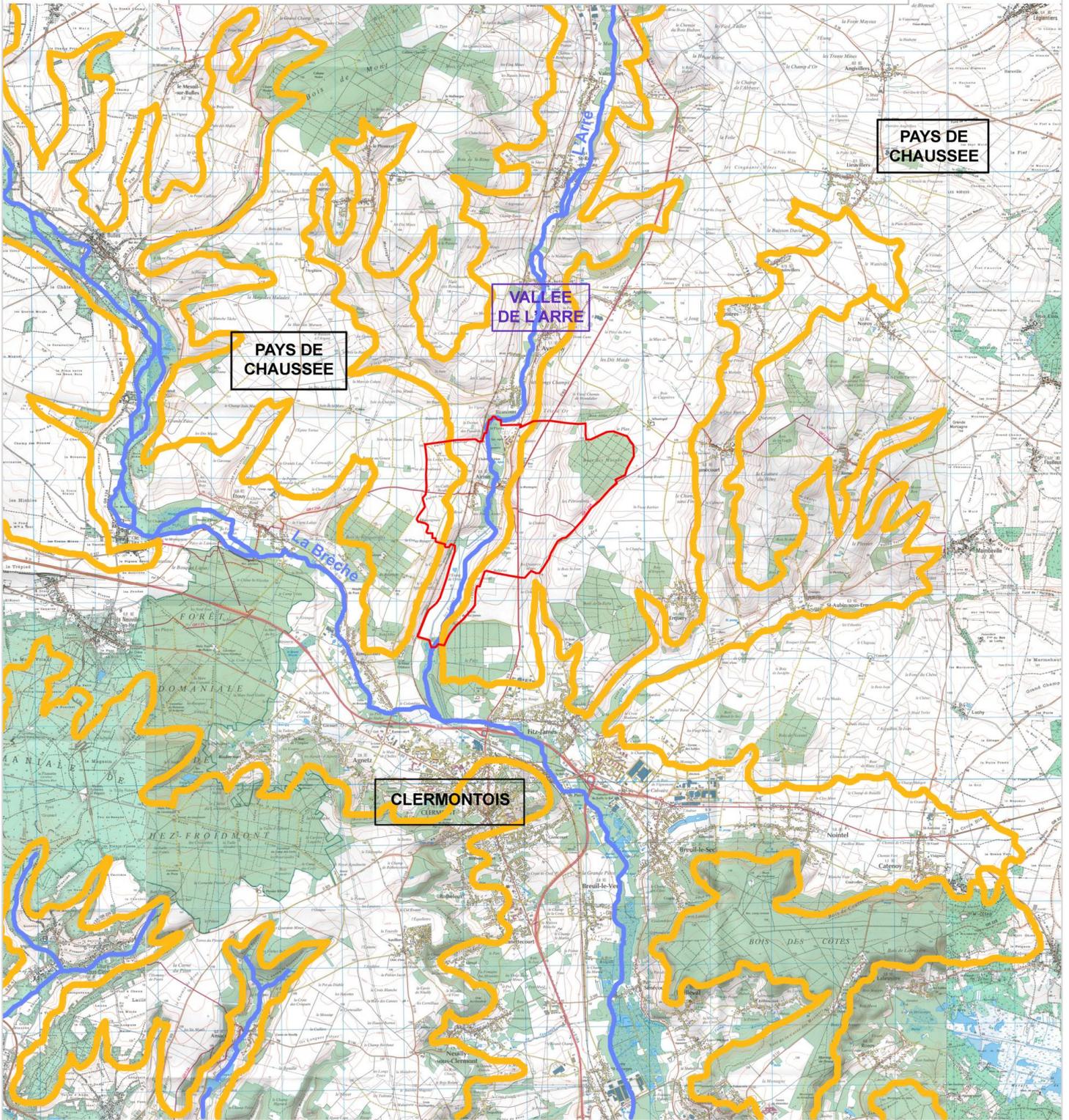
L'entité géographique du Plateau Picard se compose de trois espaces distincts : la Picardie Verte, le Plateau du Pays de Chaussée, et la Plaine d'Estrées-Saint-Denis. La commune d'Airion appartient au Pays de Chaussée, qui correspond à la partie centrale du Plateau Picard.

Le Pays de Chaussée est caractérisé par un paysage de grandes cultures. Il est sillonné par de nombreux vallons, qui sont généralement soulignés de bandes boisées.

Ce dense réseau de fonds secs, qui entaillent le plateau crayeux, alimente les vallées humides, en particulier celle de l'Arré, de part et d'autre de laquelle est situé le territoire communal d'Airion.

### Situation de la commune d'Airion

Extrait de carte IGN

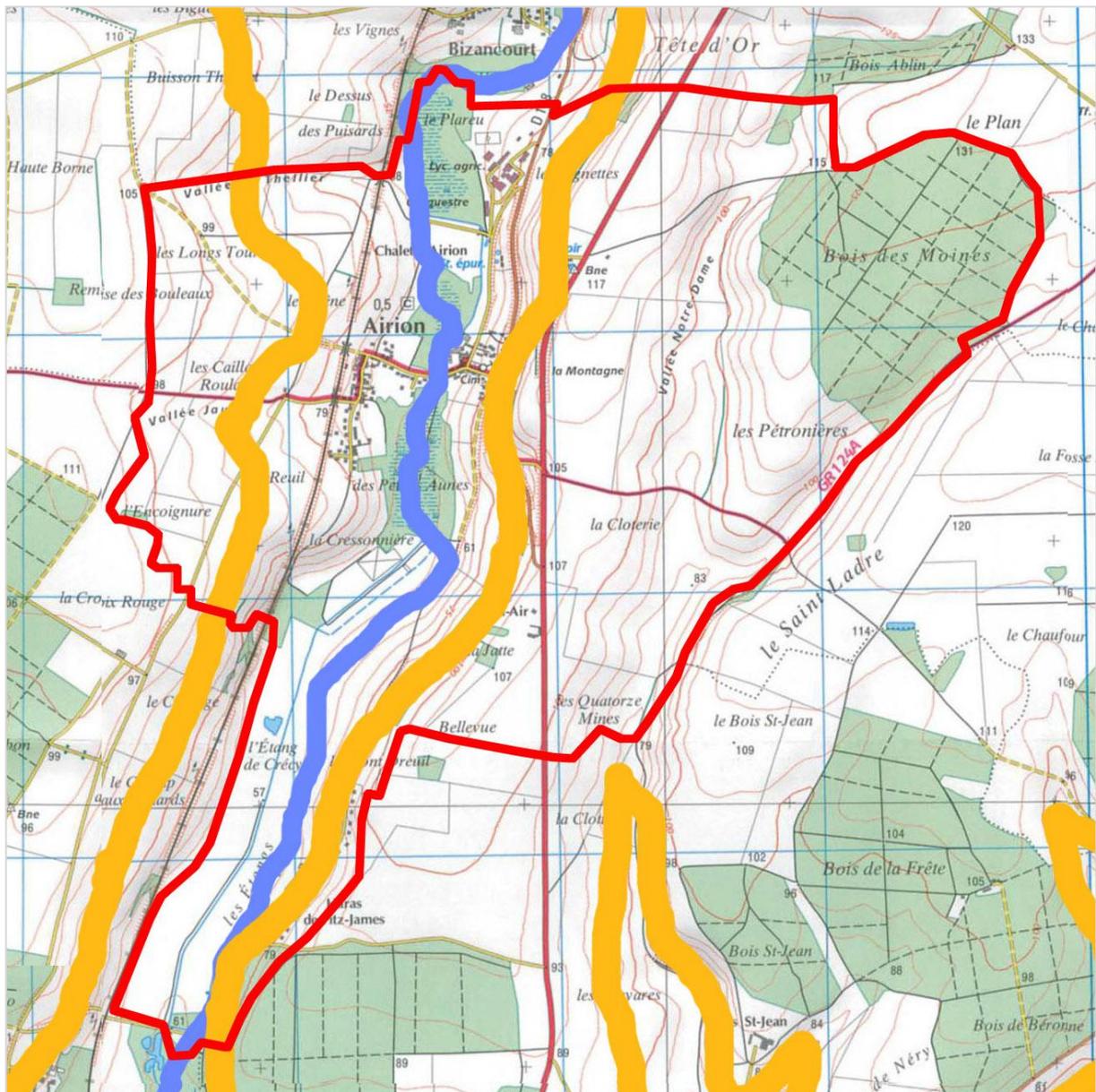
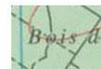


- Limite communale
- Coteau
- Bois
- Entités géographiques
- Cours d'eau

URBA-SERVICES 83, rue de Tilley BP 401 63004 BEAUVAIS CEDEX

**Caractéristiques géographiques de la commune d'Airion**

Extrait de carte IGN

 Limite communale

Bois

 Cours d'eau

Courbes de niveaux

L'urbanisation dans la vallée de l'Arré est constituée de bourgs qui se sont développés à proximité de la rivière, à l'instar d'Airion.

L'urbanisation du Pays de Chaussée se caractérise quant à elle par la présence de villages qui se sont implantés indifféremment sur le plateau et dans les vallons.

La vallée de la Brèche et l'agglomération de Clermont, dont Airion est proche, sont occupées par une urbanisation dense et par des activités diverses, alors que le Pays de Chaussée accueille un urbanisme principalement villageois à caractère rural.

Par ailleurs, la commune est traversée par la RD 916 qui relie les pôles de Clermont et de Saint-Just-en-Chaussée, et par la voie ferrée Paris/Amiens. Ces deux infrastructures, d'axe nord-sud, encadrent la commune.

### **1 - 2 - 2 - Topographie**

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Le point le plus haut du territoire communal (131 m) est situé dans sa partie nord-est, tandis que le point le plus bas (56 m) est localisé dans sa partie sud-ouest. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 75 m.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques :

- les plateaux agricoles à l'Est et à l'Ouest du territoire. Le plateau oscille entre 107 m et 79 m à l'est, et entre 98 m et 79 m à l'ouest.

- le versant : il constitue une rupture du terrain naturel qui marque fortement le paysage. Un contraste est relevé entre le coteau Est de la vallée de l'Arré, qui est abrupt (forte pente entre le village d'Airion et la RD 916), et le coteau ouest de la vallée de l'Arré qui est constitué d'un versant en pente douce ; la vallée de l'Arré est donc dissymétrique.

- la vallée : son altitude oscille entre 78 m et 57 m, c'est la partie la plus basse et la plus plane du territoire.

En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) sont mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

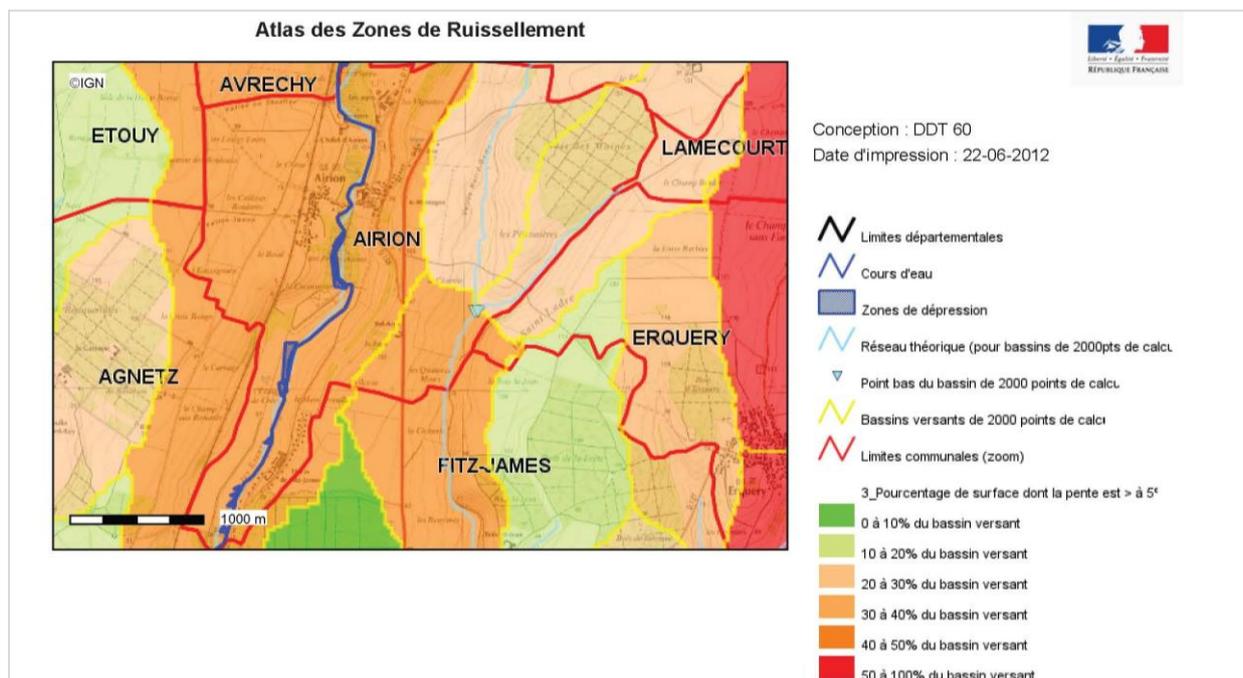


3 lignes de crêtes sont distinguées, toutes orientées selon un axe nord-sud, parallèle à la vallée de l'Arré. Elles sont respectivement situées dans la partie Est du territoire à hauteur du Bois des Moines, à l'Est du village aux abords de la RD 916, et en limite ouest du territoire communal.

Une distinction est établie entre les talwegs qui assurent l'écoulement des eaux de surface de la partie Est du territoire vers la vallée sèche de Notre-Dame, et ceux assurant l'écoulement des eaux de surface de la partie centrale et ouest du territoire vers la vallée de l'Arré.

Compte tenu de la situation du village en fond de vallée, la commune est sensible aux risques liés à l'accumulation d'eau lors de fortes précipitations. Il est noté également que les franchissements de la voie ferrée constituent des étranglements, dont les effets peuvent être marqués lors de gros orages.

Selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir plan ci-dessous), les bassins versants qui intéressent les deux tiers ouest du territoire communal présentent plus de 40 % de leur surface dont la pente est supérieure à 5 %. Cet élément illustre la nature du relief sur la commune d'Airion et traduit son assujettissement aux risques de ruissellement.



### 1 - 2 - 3 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères. Une typologie des différents paysages rencontrés sur le territoire communal est dressée.

#### ↳ Les plateaux agricoles :

Les espaces situés sur les plateaux sont très largement consacrés à l'activité agricole ; ils représentent une part importante du territoire communal.

Cette entité paysagère se compose géographiquement de deux espaces : le plateau agricole situé à l'est du territoire, séparé du bourg par la RD 916, et le plateau agricole situé à l'ouest du territoire, séparé du bourg par la voie ferrée.

Ces espaces agricoles se caractérisent par un paysage ouvert, de grandes cultures, aux vues lointaines en direction des territoires voisins.



La vallée sèche Notre-Dame, dite « vallée de la Tortue », anime le plateau agricole situé à l'Est du territoire. Dans cet espace, les vues apparaissent plus rapprochées et les ambiances paysagères plus vivantes. Cette vallée sèche parcourant le plateau agricole apporte ainsi une animation au paysage local.



#### ↳ Le Bois des Moines :

Bien qu'il ne représente en surface qu'une petite partie du territoire, le Bois des Moines constitue une entité paysagère à part entière. Sa localisation à l'extrémité Est du territoire sur le plateau agricole très ouvert, et le caractère dense de sa végétation, en font un élément structurant du paysage. Il constitue une lisière dense et franche qui contraste avec la nudité du plateau agricole.



Par ailleurs, est notée la présence de quelques alignements d'arbres le long de la RD 916 ; ils marquent la présence de l'axe routier.

#### ↳ Le versant ou coteau :

Le coteau ouvert sur la vallée présente un caractère agricole au sud et urbanisé au nord, confirmant son appartenance à l'entité paysagère de la vallée de l'Arré.

Le paysage agricole du versant se définit par de petites parcelles cultivées séparées par des haies bocagères qui soulignent le relief et structurent l'espace. La présence de ce réseau de haies permet ainsi de découvrir progressivement les paysages, et de faire le lien entre le plateau agricole au paysage ouvert, et la vallée de l'Arré largement végétalisée.



La pente du versant, sa courbe, sa topographie en terrasse, et sa végétation, sont autant d'éléments qui participent à masquer le village.



#### ↪ La vallée :

La vallée de l'Arré est une vallée humide à fond plat, boisée et ouverte sur les versants cultivés. Elle est très perceptible dans le paysage communal du fait de son caractère végétal et de sa position centrale. Néanmoins, depuis le plateau agricole à l'ouest, cette partie du territoire n'est pas visible.

La vallée se caractérise par la présence de nombreux boisements qui suivent le cours de l'Arré. Ces boisements de fond de vallée se caractérisent par leur diversité (peupleraies, végétation de tourbière, boisements divers). Toutefois, la prédominance des peupliers rappelle l'importance de l'activité de sylviculture sur la commune.



↳ L'espace bâti :

Les perspectives sur le village d'Airion et le hameau du Haras de Fitz-James sont détaillées dans le chapitre 1-2-7 relatif à la forme urbaine.

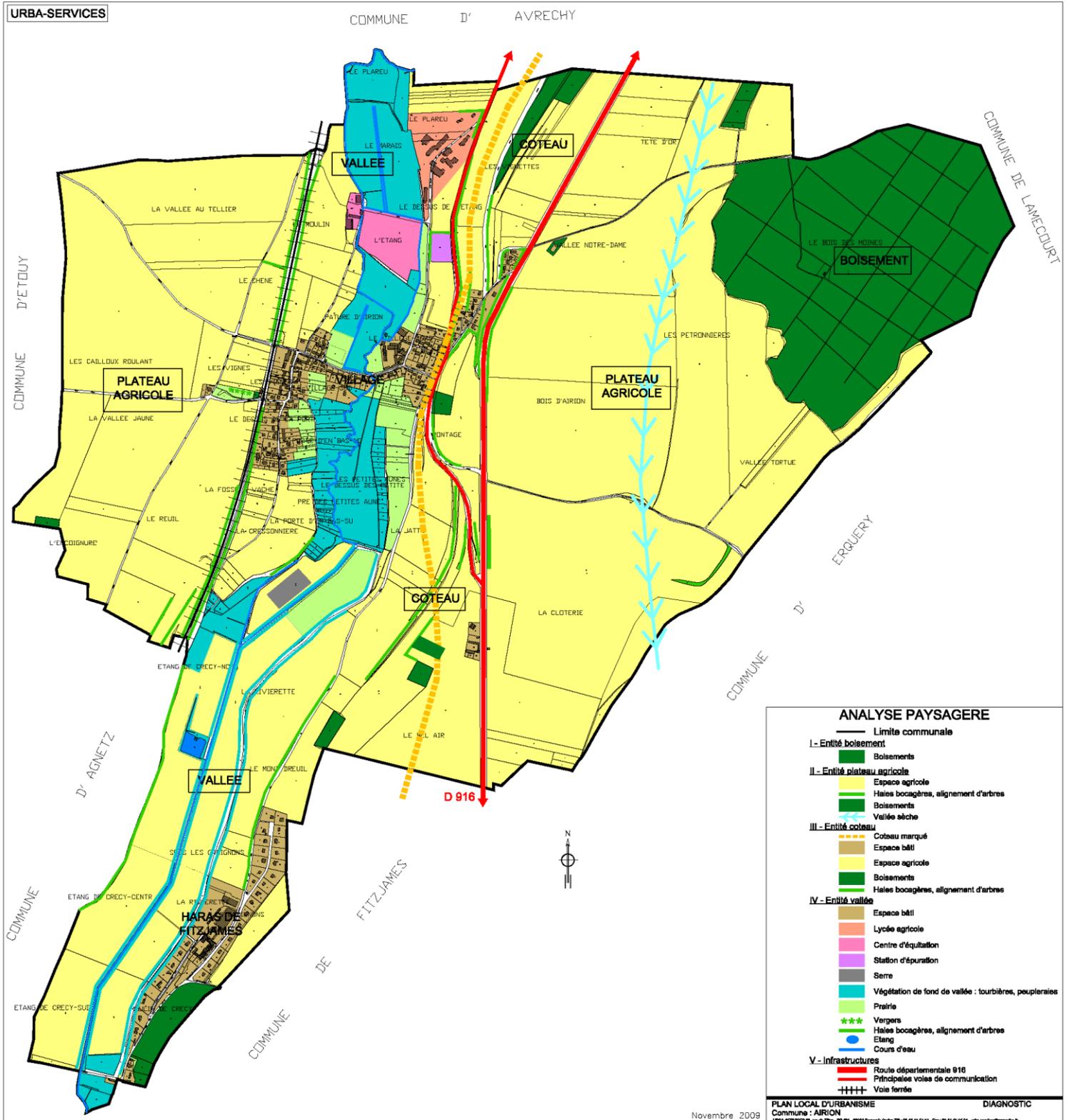
↳ Les éléments particuliers :

Les infrastructures traversant le territoire communal constituent des ruptures physiques notables.



↳ Les principales occupations du sol sur le territoire d'Airion peuvent être schématisées au travers d'une synthèse des superficies :

- espace agricole : 65 % du territoire communal
- boisements : 15 %
- vallée de l'Arré (boisements de vallée humide) : 10 %
- espace bâti : 10 %



## 1 - 2 - 4 - Milieus naturels

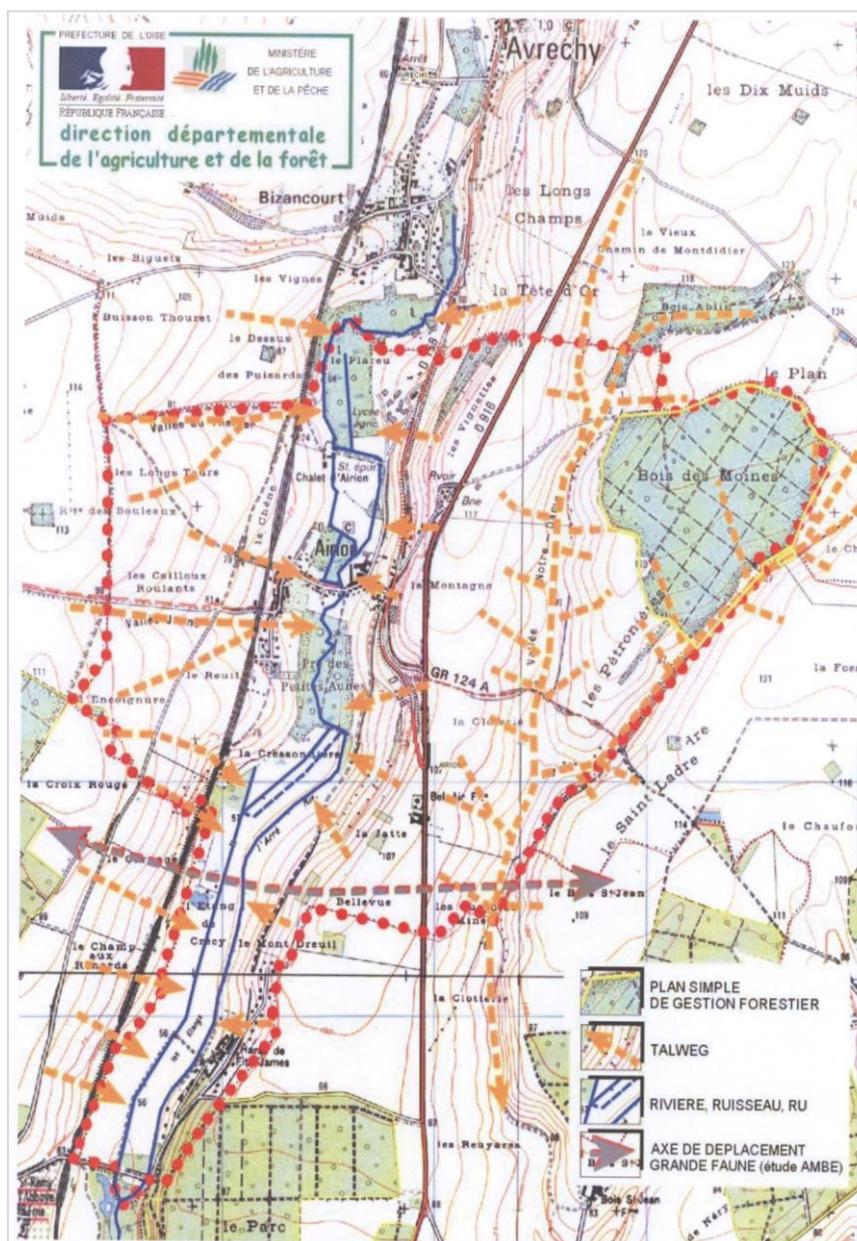
Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

↳ La superficie du territoire communal couverte de boisements représente environ un quart de sa surface totale.

Le Bois des Moines situé dans la partie nord-est du territoire, de même que les boisements qui occupent le versant, sont pour l'essentiel composés de feuillus, de type chênes, hêtres et charmes.

Les boisements qui occupent le fond de la vallée de l'Arré sont quant à eux adaptés à l'hydromorphie du sol, il s'agit principalement de peupliers.

Par ailleurs, le Bois des Moines fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion (contour figurant en jaune sur le plan ci-dessous).

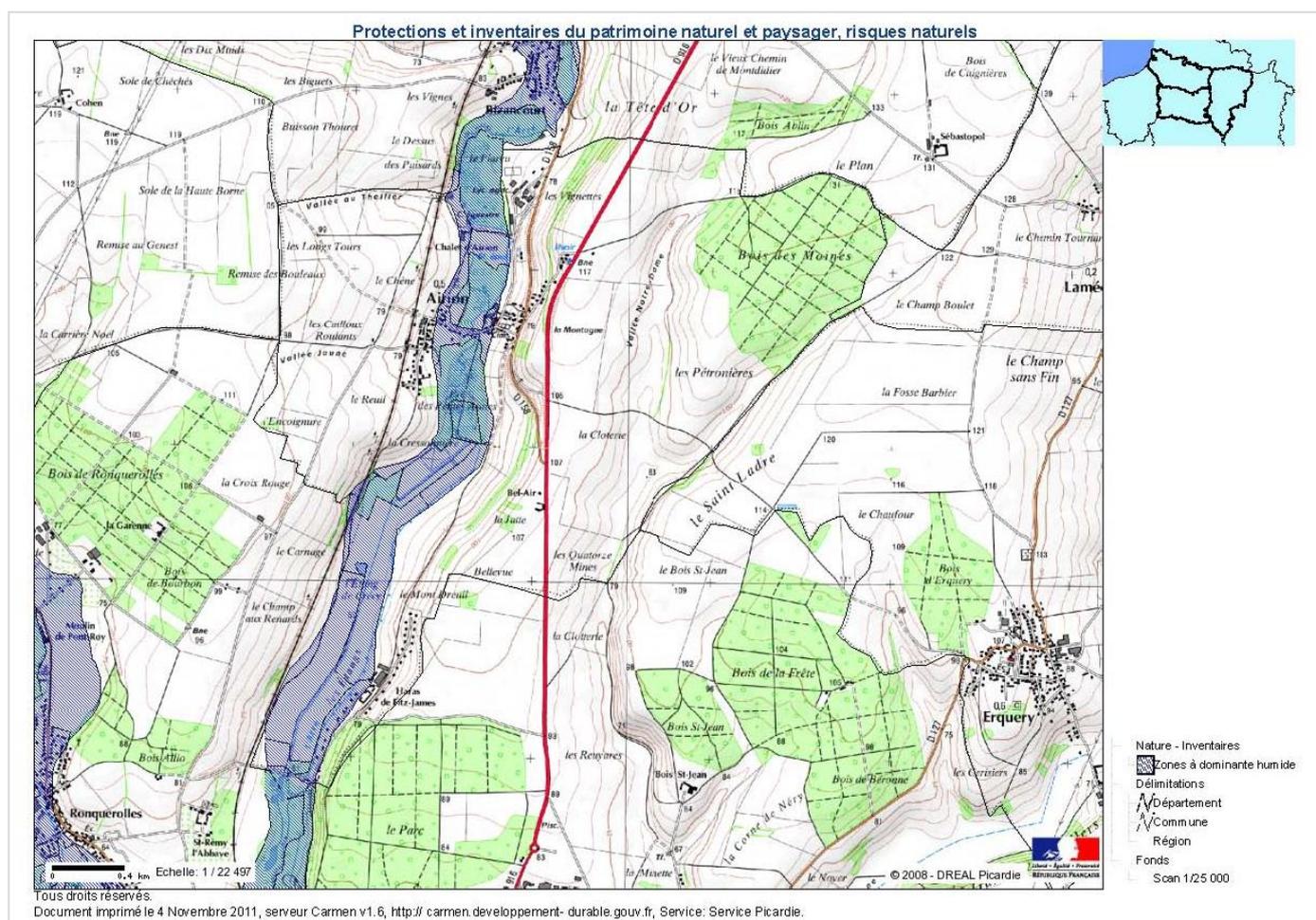


↳ Il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine naturel et paysager auxquels appartient le territoire d'Airion.

↳ « Zone à dominante humide » :

La commune est concernée par une « zone à dominante humide », reconnaissance établie par la Direction Régionale de l'Environnement sur la base de données issues des Agences de l'Eau. Ces zones identifient des espaces qui jouent un rôle important dans la régulation du régime des eaux.

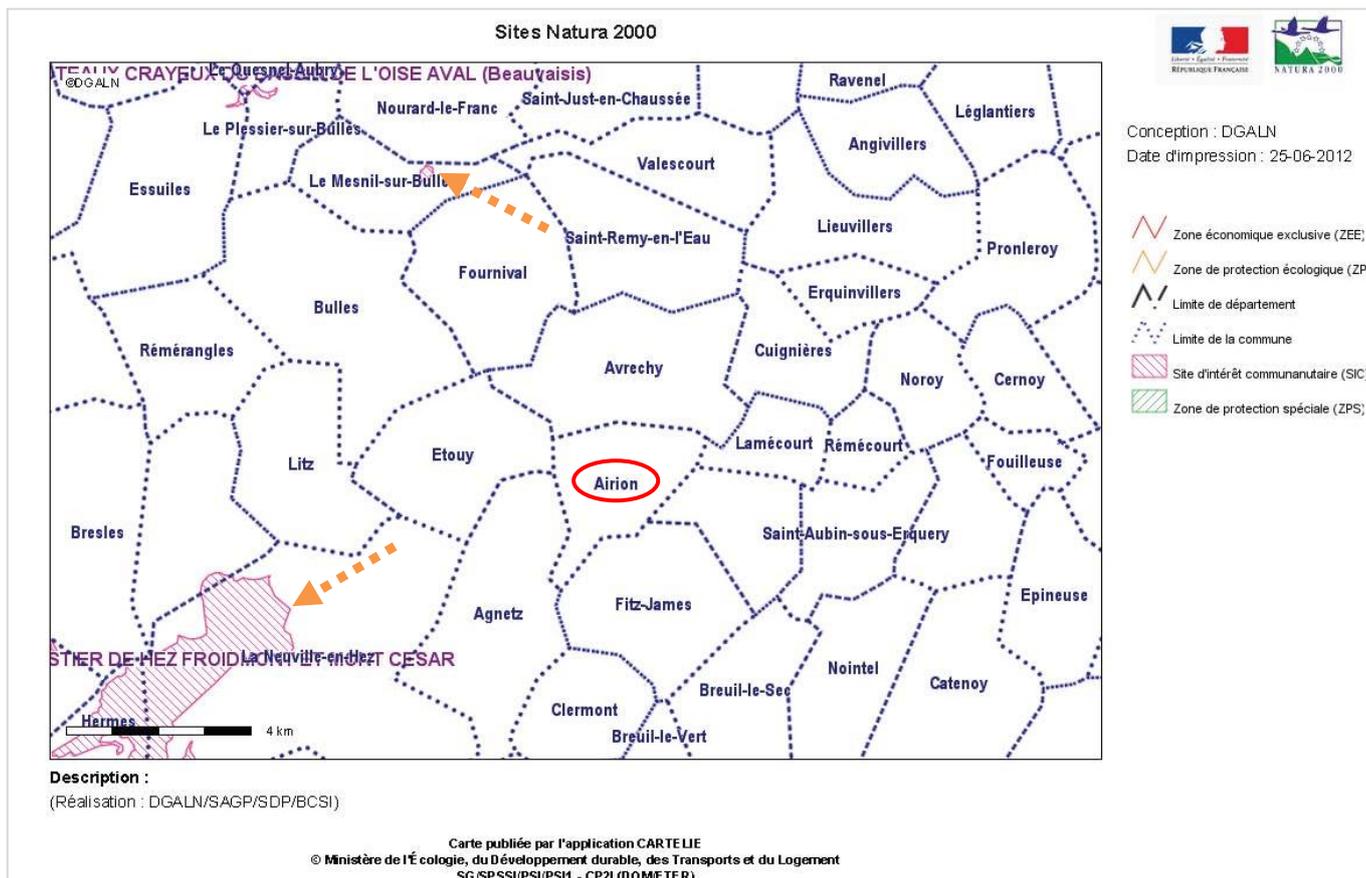
Sur la commune d'Airion, la « zone à dominante humide » se situe de part et d'autre de la rivière de l'Arré. Couvrant le cours d'eau et les espaces périphériques, elle concerne la partie centrale du village d'Airion, ainsi que la partie basse du hameau du Haras de Fitz-James à l'extrémité sud du territoire communal.



↳ Par ailleurs, la commune n'est concernée :

- ni par un site Natura 2000 ; le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire d'Airion – identifiés par une flèche orange sur le plan ci-après – correspondent, d'une part, au site des « coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) » qui comprend notamment un site sur le territoire communal du Mesnil-sur-Bulles à environ 7 km au nord-ouest d'Airion, et, d'autre part, au site du « massif forestier de Hez Froidmont et mont César » qui couvre un espace situé sur le territoire communal de La Neuville en Hez à environ 6 km au sud-ouest d'Airion.



- ni par une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique). Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.

Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

- ni par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux,

- ni par un corridor écologique potentiel ; ces corridors écologiques potentiels correspondent à des espaces dans lesquels la continuité des milieux doit être contrariée aussi peu que possible (urbanisation, infrastructures,...).

- ni par un passage grande faune,

- ni par un site classé ou un site inscrit.

### **1 - 2 - 5 - Hydrographie**

La commune d'Airion est traversée du nord au sud par la rivière de l'Arré. Affluent de la Brèche, l'Arré prend sa source sur la commune de Saint-Just-en-Chaussée ; leur confluence se situe au sud du territoire d'Airion, et au nord de l'agglomération de Clermont.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs plus ou moins marqués. Une distinction est établie entre ceux qui assurent l'écoulement des eaux de surface de la partie Est du territoire vers la vallée sèche de Notre-Dame, et ceux assurant l'écoulement des eaux de surface de la partie centrale et ouest du territoire vers la vallée de l'Arré.

L'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est exposée dans le chapitre 1-2-2 sur la topographie. Il en ressort que le territoire communal est susceptible d'être assujéti à des risques de ruissellement.

La commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1985 et en 1999 pour inondations et coulées de boue.

### **1 - 2 - 6 - Géologie**

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes.

La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

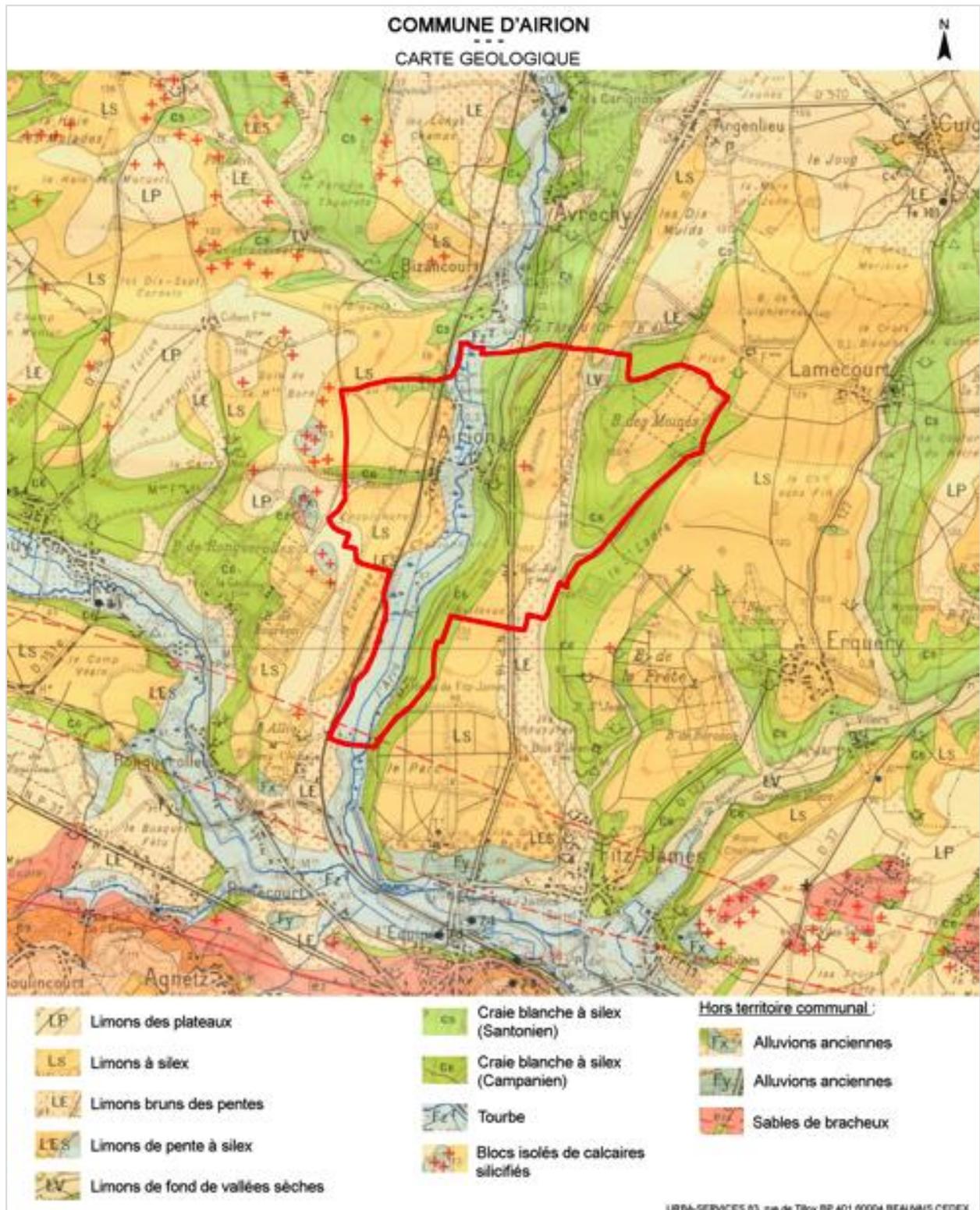
Le bois des Moines à l'Est du territoire repose sur des limons à silex et de la craie blanche à silex.

La vallée Notre-Dame qui entaille le plateau agricole à l'Est est composée de limons bruns des pentes et de limons de fond de vallées sèches.

Le versant marqué de la vallée est composé de craie blanche à silex.

Le substrat du fond de la vallée de l'Arré est composé de tourbe, expliquant la prédisposition du sol à la sylviculture.

Enfin, les plateaux Est et Ouest sont principalement composés de limons à silex, propices à l'activité agricole.



## 1 - 2 - 7 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

### ↳ Silhouette de l'agglomération

La commune compte plusieurs entités urbanisées : le village d'Airion, le hameau du « Haras de Fitz-James », et le lycée agricole qui peut être considéré comme une entité urbanisée car situé en discontinuité du village. A ces entités s'ajoute l'écart bâti du « Bel-Air » situé en bordure de la RD 916.

D'une manière générale, l'urbanisation sur la commune d'Airion reste relativement discrète, voire imperceptible et ce, en raison de trois éléments majeurs : le relief, la situation du village et du hameau sur le versant et en fond de vallée, et la présence de boisements autour des espaces urbanisés.

### ↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. L'étude de ces lisières affine l'analyse de la perception des parties agglomérées.

La lisière nord du village est principalement marquée par la présence d'une ceinture verte composée de haies, de prairies, et de boisements (ambiance végétale du fond de la vallée de l'Arré). Seule la partie du village située sur le versant est visible, le reste étant dissimulé par les éléments végétaux.



Sur la lisière ouest, la structure du village d'Airion est clairement lisible. Le village forme un « S », depuis le haut du versant jusqu'au fond de vallée. La perspective sur le village confirme l'analyse paysagère faite précédemment : le versant constitue une toile de fond depuis les espaces situés en contrebas.

Cette lisière est également très marquée par la voie ferrée, qui confère à l'espace aggloméré un caractère rectiligne et étiré dans sa partie située dans la vallée, et qui constitue une frontière physique nette entre l'espace aggloméré et l'espace agricole.



La lisière sud-ouest est marquée par la présence des constructions récentes qui ont été implantées en recul de la lisière naturelle du village. L'enduit blanc, le pignon apparent, l'absence de végétation, ne permettent pas la même intégration que le bâti ancien.



La lisière sud compose une lisière harmonieuse, marquée par la présence d'une réelle ceinture verte ; elle offre également une belle perspective sur le clocher de l'église et sur les toitures des habitations. Ici, seule la partie du village située sur le versant est visible, la partie située dans la vallée étant masquée par les boisements de fond de vallée (peupliers).



En lisière Est, la partie de village implantée sur le versant est imperceptible. Le relief et l'occupation végétale font écran, et ne laissent entrevoir que quelques habitations situées dans la partie ouest de l'espace aggloméré.



Depuis la lisière nord du village, seules les habitations situées en partie haute du versant, à l'extrémité de la rue du Château d'eau, sont visibles. La présence de haies bocagères facilite l'intégration de ces constructions dans le paysage. Cette lisière est également marquée par la RD 916 qui marque la limite de l'urbanisation.



S'agissant du lycée agricole, sa construction dans les années 1980 a profondément modifié le paysage communal, étant souligné qu'il a été implanté en discontinuité du village. Cependant, du fait de son implantation en pied de versant et de sa répartition en plusieurs bâtiments, le lycée présente une bonne intégration dans le paysage.





Concernant le hameau du « Haras de Fitz-James », la végétation occupant les fonds de parcelles, ainsi que les éléments végétaux existant dans le fond de vallée, constituent un cadre particulièrement verdoyant.



### ↪ Entrées de village

L'étude des entrées de village a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

L'entrée sud du village d'Airion depuis la rue d'En-Haut est relativement bien matérialisée : le marquage au sol, le talus et les alignements végétaux accompagnent le regard vers le village. La perspective directe sur le clocher de l'église participe à l'identité communale.



L'entrée nord depuis la rue d'En-Haut est marquée par une dissymétrie entre le talus existant d'un côté de la voie, et le versant en pente douce de l'autre.



L'entrée ouest depuis la rue d'Etouy présente un caractère très rural avec la présence de champs de part et d'autre de la chaussée. L'absence de marquage au sol et l'étroitesse de la chaussée, bien que cet axe supporte une circulation croissante, ne permettent pas de souligner cette entrée.

Cependant, d'un point de vue paysager, cette entrée est marquée par la présence d'une construction (ancien pavillon de chasse), et par la vue dégagée sur le panneau d'entrée d'agglomération. Il est noté toutefois que l'entrée dans le village s'effectue en réalité davantage en contrebas, sous le pont étroit de la voie ferrée.



L'entrée nord du village depuis la rue du Moulin offre une perspective sur le clocher de l'église. De plus, elle est mise en valeur par la présence de candélabres et d'un mur en brique. Il est rappelé que la voie qui conduit à cette entrée dessert en amont le lycée agricole et le centre équestre, contribuant ainsi au sentiment d'appartenance à un espace urbanisé.



L'entrée Est depuis la RD 916 s'effectue par la rue d'En-Haut ; cette entrée est principalement utilisée par les riverains de cette rue. Par ailleurs, l'absence de vue sur le village ne permet pas d'annoncer l'entrée dans l'espace aggloméré.



S'agissant du hameau du « Haras de Fitz-James », son entrée Est fait l'objet d'un aménagement de chaussée (caniveaux de chaque côté de la voie). Par ailleurs, la trame végétale guide le regard en direction de la partie basse du hameau.

L'entrée ouest est également caractérisée par l'étroitesse de la chaussée, et par un environnement très boisé.



### 1 - 2 - 8 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

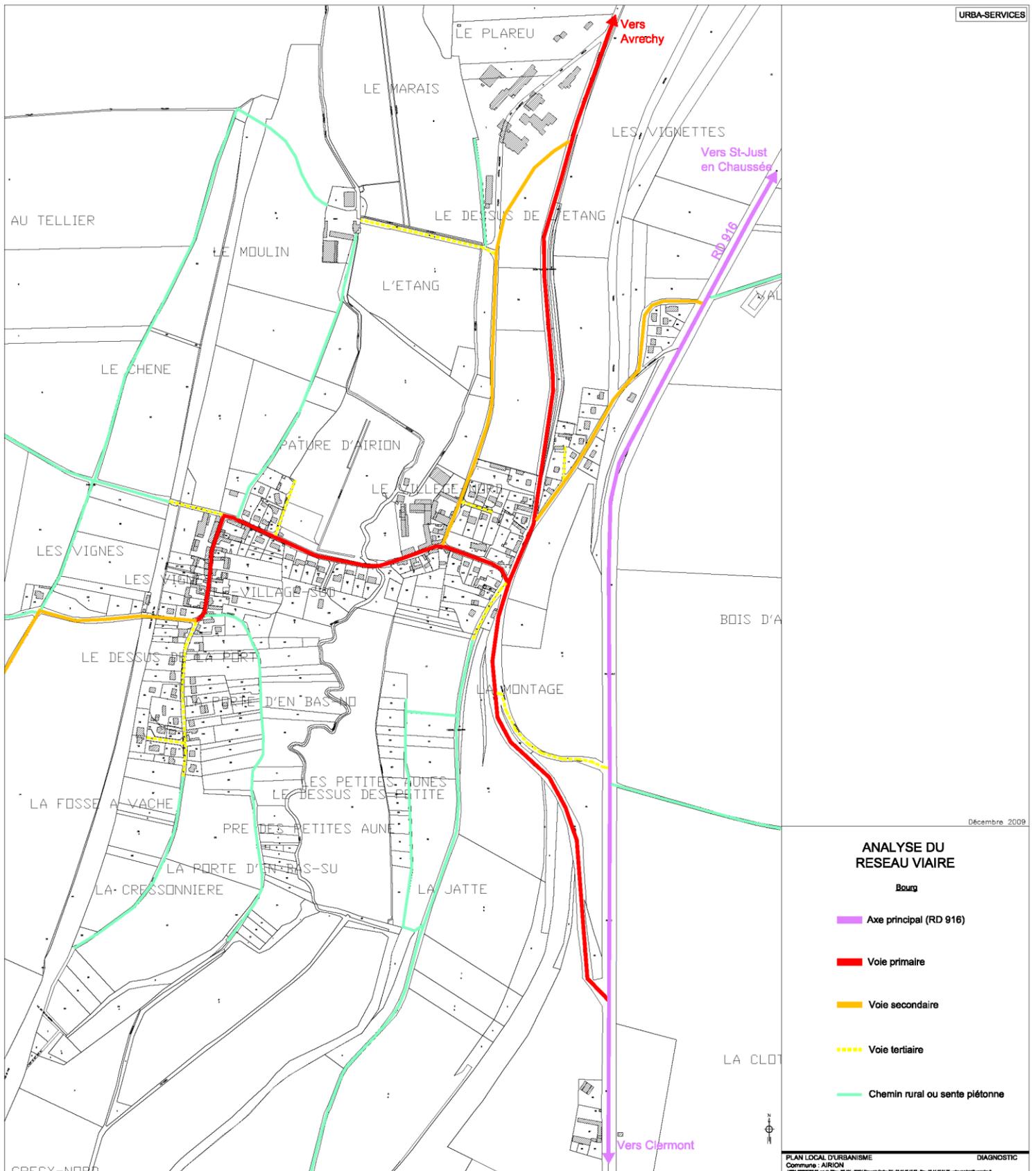
- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine du bourg, et dans son développement urbain.

Dans le village d'Airion, la structure principale du réseau de voies correspond à la rue de l'Eglise, la Grande Rue, et la rue d'En-Haut, qui constituent la colonne vertébrale du bourg. Cet axe correspond à l'armature originelle de l'agglomération à partir de laquelle le village s'est historiquement développé.

D'autres rues du bourg peuvent être considérées comme des voies secondaires dans la mesure où elles complètent la desserte interne du village, et permettent de relier des secteurs entre eux ; c'est le cas de la rue du Château d'eau et de la rue du Moulin.

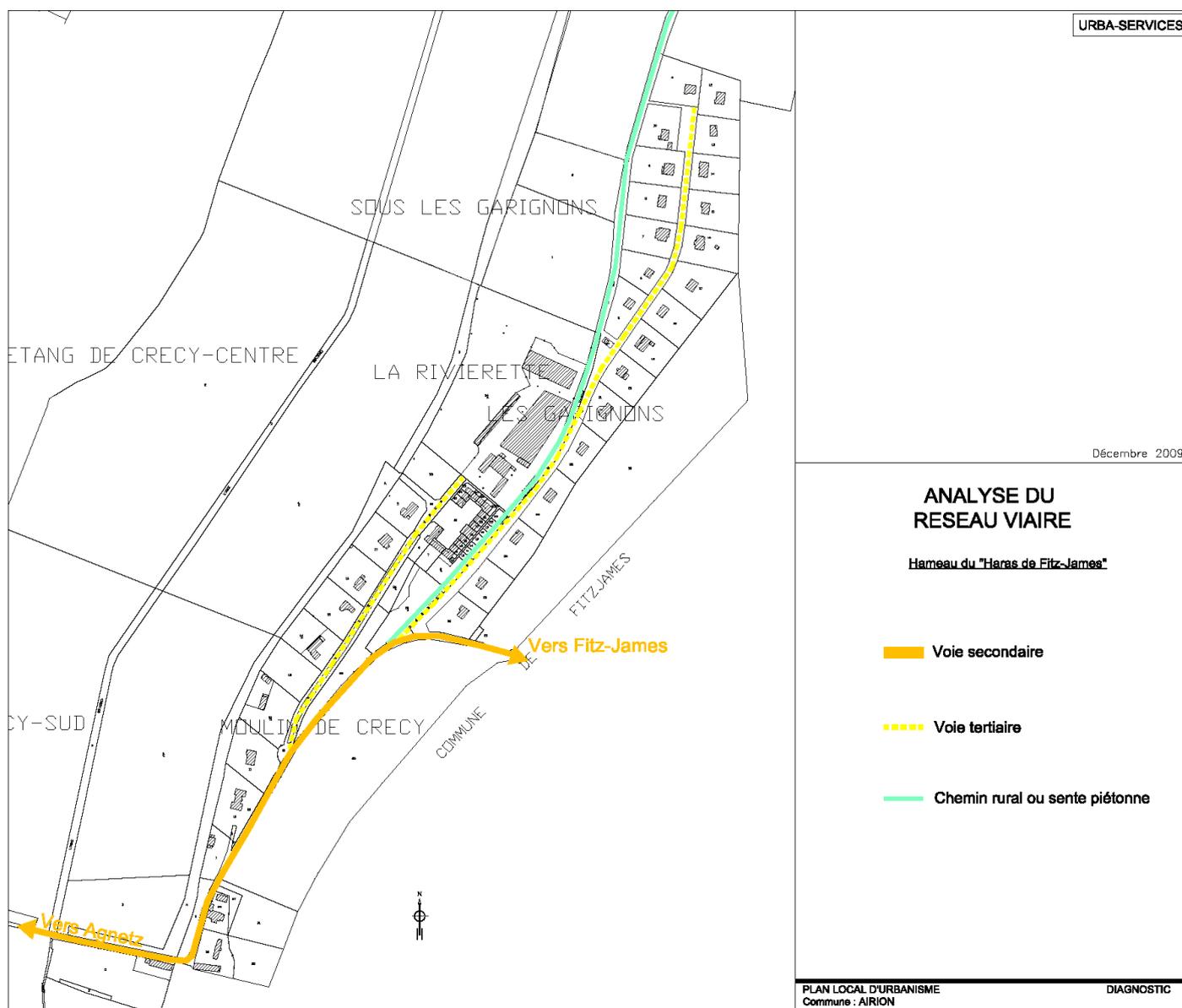
La desserte tertiaire du village est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui composent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit de la rue Paul Courroy, de l'impasse des Marais, ou de la rue du Haras.



Dans le hameau du Haras de Fitz-James, c'est la route d'Agnetz qui constitue l'axe principal de desserte, auquel s'ajoute le chemin qui conduit au Haras et l'impasse qui dessert les habitations du lotissement des Garignons.

L'étroitesse de la route d'Agnetz est notée, posant des difficultés pour le croisement des véhicules. De plus, l'intersection de cette voie avec la RD 916 présente des conditions de sécurité très insuffisantes.

Par ailleurs, le rôle du chemin du Haras est souligné. Reliant le hameau au village, ce chemin est emprunté à pied, à vélo ou à cheval. S'agissant des liaisons routières entre le village d'Airion et le hameau du Haras de Fitz-James, le recours à la RD 916, ou à la route d'Agnetz, est nécessaire.



## 1 - 2 - 9 - Bâti existant

### ↳ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Dans le bourg d'Airion, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan, certaines voies se devinent assez largement.

Les noyaux originels constitués par la Grande Rue d'une part, et par les rues d'En-Haut, de l'Eglise et du Moulin d'autre part, ressortent très nettement sur le plan ; les constructions existantes dessinent l'emprise des voies.

Dans ces parties originelles de l'agglomération, plusieurs constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments.

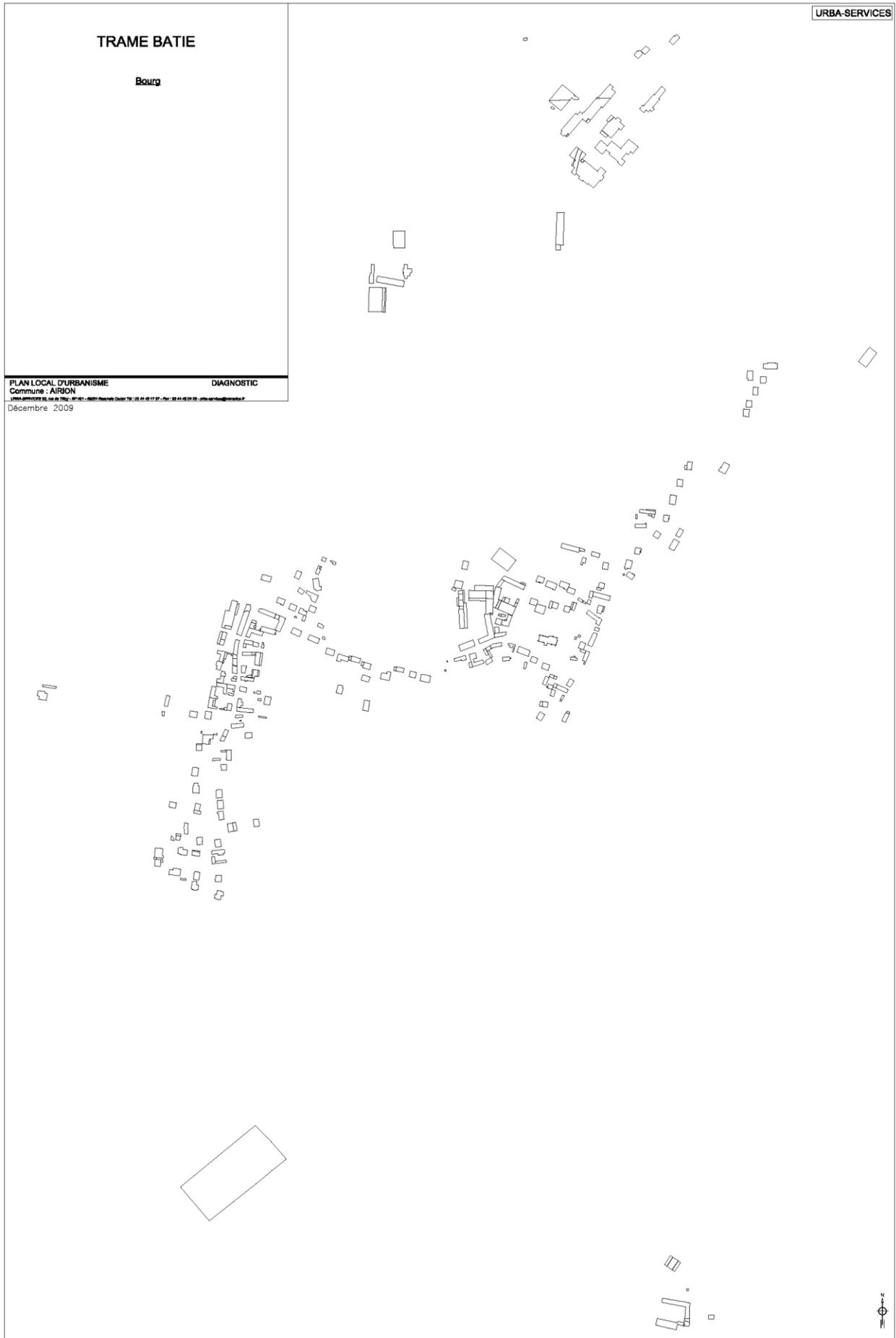
Cette trame bâtie est observée principalement dans la Grande Rue, et dans une moindre mesure sur une partie des rues d'En-Haut, de l'Eglise et du Moulin. Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur ces voies, qui composent l'armature ancienne du bourg.

Ainsi, dans les rues précédemment citées, l'implantation du bâti structure, par endroits, des fronts bâtis continus. L'implantation des constructions, parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées), engendre un sentiment de densité bâtie assez importante.

D'autres rues se distinguent également sur le plan au travers de la seule disposition des constructions dans l'espace. C'est le cas en particulier de la partie centrale de la rue de l'Eglise qui correspond à une séquence bâtie où toutes les constructions sont implantées suivant des retraits similaires, mais selon un mode radicalement différent de celui du tissu ancien. Cette section de la rue de l'Eglise, située face à la peupleraie et aux équipements sportifs, a relié les deux entités les plus anciennes.

Sur l'ensemble du bourg, l'étude de la trame bâtie fait ressortir des implantations bâties diverses. Les occupations pavillonnaires configurent une succession de pleins et de vides ; les constructions sont généralement implantées au centre de leur parcelle.

Cette trame bâtie correspond aux extensions pavillonnaires qui présentent une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Il s'agit en particulier des séquences pavillonnaires de la rue Paul Courroy et de la rue du Château d'Eau.

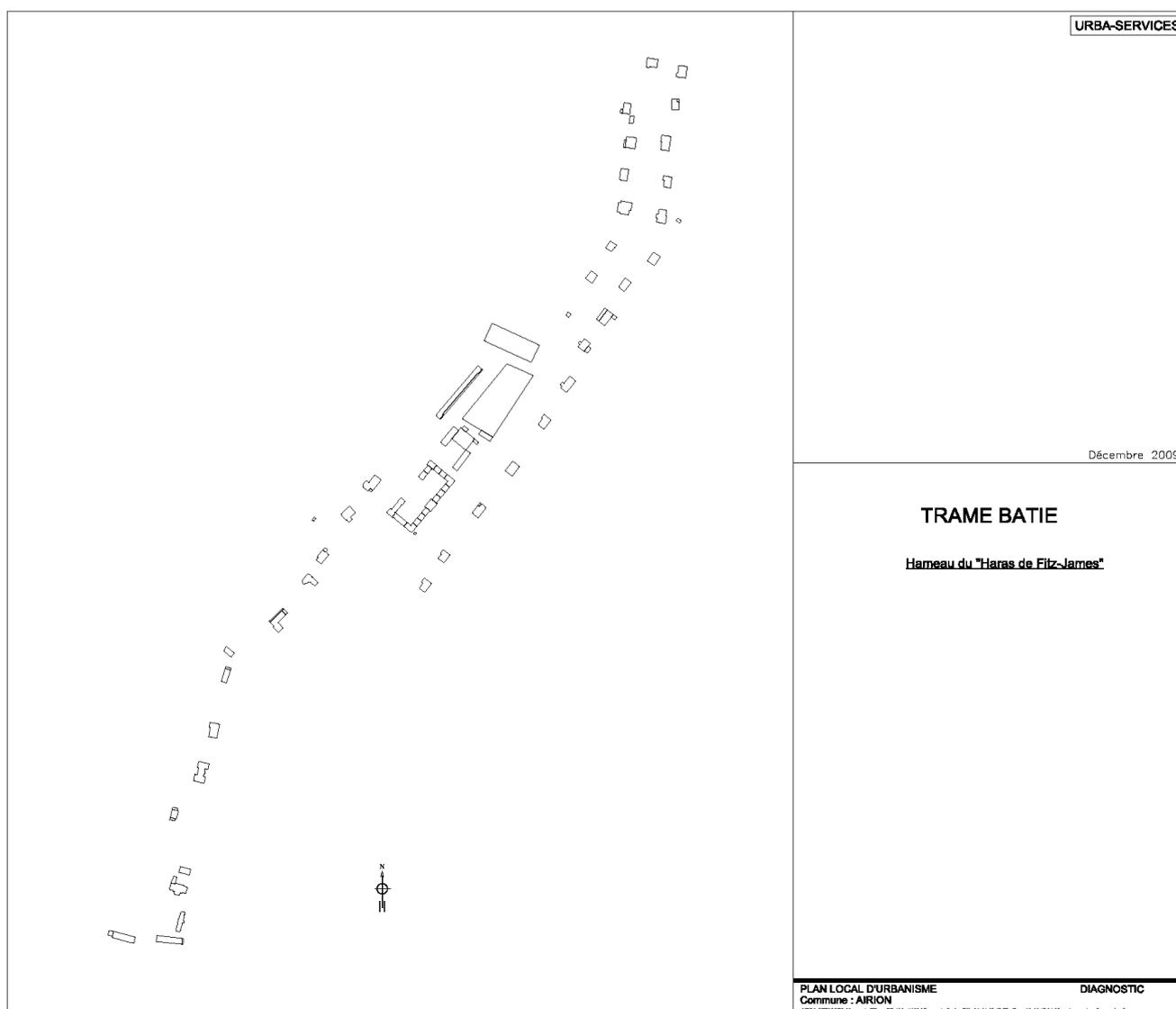


La trame bâtie du bourg est complétée par l'existence de constructions dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation. Il s'agit des bâtiments à usage d'activités (bâtiments agricoles, serres, centre équestre), et des bâtiments du lycée agricole ; certaines constructions sont grandes consommatrices d'espace.

✚ **Plus globalement, l'étude de la trame bâtie du bourg met en évidence le rôle des axes originels que sont la Grande Rue et le secteur des rues d'En-Haut, de l'Eglise et du Moulin.**

Dans le hameau de Haras de Fitz-James, la trame bâtie de la partie ancienne de cette entité (maison de retraite et ancien corps de ferme) est compacte.

En revanche, la trame bâtie est très linéaire, et très peu dense, dans la partie sud du hameau (le long de la route d'Agnetz), et dans le lotissement des Garignons au nord.



### ↳ Hauteur du bâti

En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions.

Cependant, compte tenu des faibles distinctions de hauteur observées entre les différentes constructions existantes sur la commune, une étude fine de la hauteur du bâti n'aurait pas véritablement de sens.

Les volumétries les plus importantes correspondent généralement aux constructions anciennes, dont certaines sont édifiées sur deux niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage).

Une large part du bâti de la commune correspond à des volumes de type R + combles (combles aménagés ou non). Ces volumes caractérisent la majorité des constructions pavillonnaires.

**↳ *C'est dans les parties originelles du bourg que les hauteurs du bâti sont les plus importantes (constructions anciennes). Néanmoins, le tissu bâti de la commune ne présente pas de constructions, ou groupe de constructions, d'une hauteur significativement supérieure aux autres.***

### ↳ Typologie du bâti

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition, et ses principales caractéristiques architecturales.

#### ↳ *Le bâti ancien implanté à l'alignement :*

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement dans la Grande Rue, et dans les rues d'En-Haut, de l'Eglise et du Moulin. Ces constructions correspondent aux noyaux bâtis historiques de la commune.

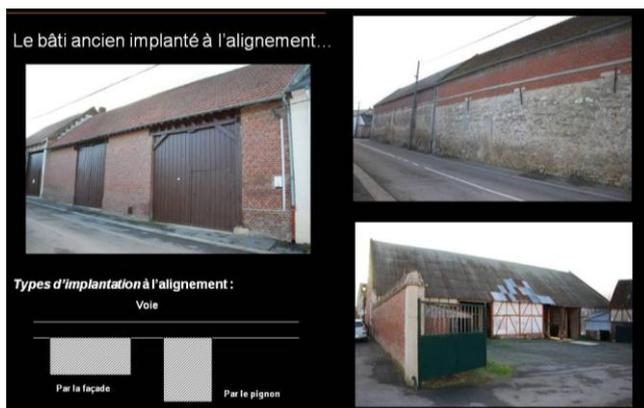
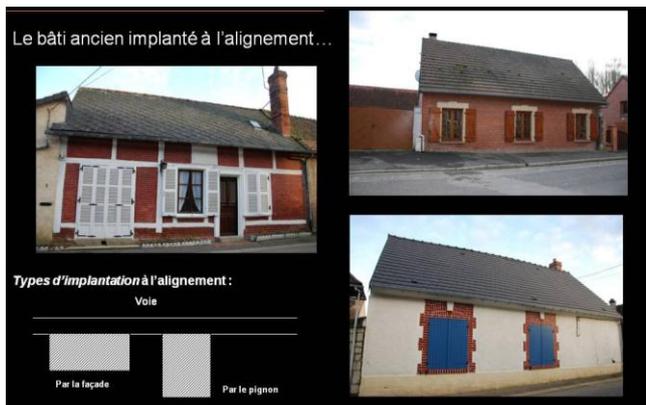
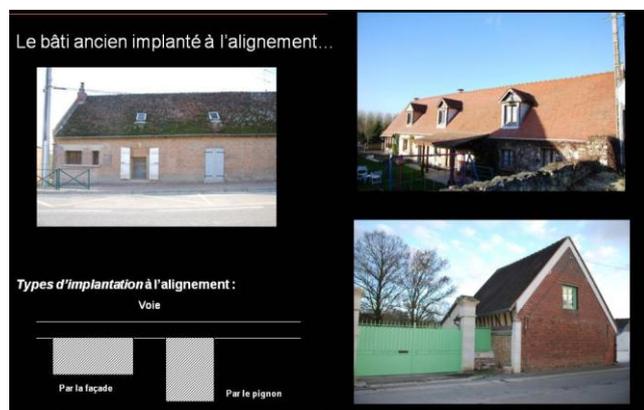
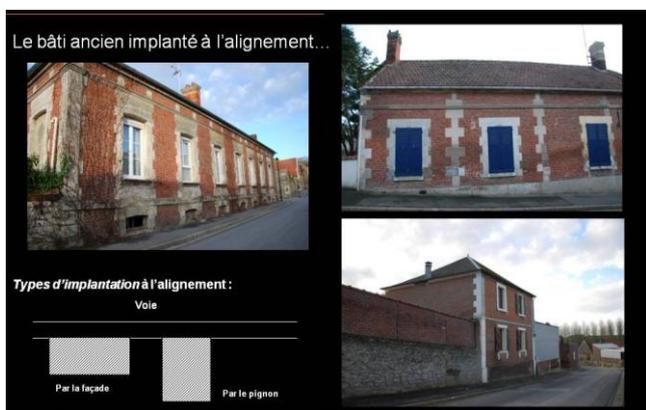
Le hameau du Haras de Fitz-James compte, à son extrémité sud, quelques constructions anciennes implantées à l'alignement. L'écart bâti du « Bel-Air », en bordure de la RD 916, est aussi en partie constitué de bâtiments à l'alignement.

Dans la partie centrale du bourg, dans les rues (ou parties de rues) mentionnées ci-avant, le bâti ancien à l'alignement forme, par endroits, des fronts bâtis continus ; la voie est structurée par les constructions. Celles-ci sont implantées à l'alignement sur rue, soit par la façade, soit par un pignon. De plus, les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux. Les continuités minérales sont parfois assurées par la présence de murs de clôture, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement. Néanmoins, ce sentiment de front bâti n'est réel que sur quelques sections de rue, relativement limitées.



S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est principalement composé de brique, même si d'autres matériaux lui sont parfois associés (pans de bois et pierre notamment).

Les toitures les plus anciennes sont constituées le plus souvent d'ardoises ou de petites tuiles plates ; d'autres sont composées de tuiles mécaniques.



### ↳ Le bâti ancien implanté en retrait :

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle des parties agglomérées. C'est dans les rues précédemment citées que quelques constructions anciennes en retrait sont recensées.

Parmi les constructions anciennes implantées en retrait, le pavillon de chasse situé à l'ouest de la voie ferrée, l'un des bâtiments du centre équestre, ainsi que la maison de retraite située dans le Haras de Fitz-James, en constituent les principaux exemples.



Le bâti ancien en retrait présente la même nature de matériaux que celle exposée ci-avant s'agissant du bâti ancien à l'alignement (prédominance de la brique, mais présence d'autres matériaux : pans de bois et pierre notamment). Les toitures alternent également tuiles et ardoises.



Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien sont le plus souvent constituées de murs ou de murets, en brique ou en pierre, et de grilles métalliques.



### ↳ Le bâti pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires ont étoffé le périmètre aggloméré, ou comblé des interstices au sein du tissu anciennement urbanisé, y compris dans les parties originelles décrites précédemment.

Les principaux secteurs pavillonnaires correspondent aux séquences bâties situées dans la rue du Château d'Eau, la rue Paul Courroy, et aux constructions qui bordent la rive sud de la rue de l'Eglise et qui ont relié les deux entités anciennes de la commune.

La partie sud du hameau du Haras de Fitz-James et le lotissement des Garignons constituent un secteur singulier caractérisé par une densité bâtie très faible ; les constructions y sont implantées sur de grands terrains.



Les constructions pavillonnaires existantes sur la commune reprennent les caractéristiques usuelles de ce type de bâti. Les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et généralement en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Une évolution des modules pavillonnaires, durant les dernières décennies, est dressée, depuis la construction sur sous-sol de la fin des années 1960 jusqu'aux dernières constructions des années 2000. Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses, aux tonalités claires.

Le bâti pavillonnaire à travers les époques de construction...



Le bâti pavillonnaire à travers les époques de construction...



Le bâti pavillonnaire à travers les époques de construction...

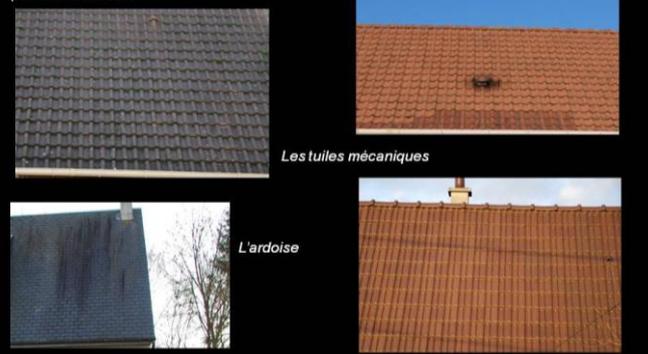


Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune, parfois d'ardoises. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des chassis de toit basculants, à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »), à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière »).

Les ouvertures du bâti pavillonnaire...



Les matériaux de couverture du bâti pavillonnaire...



Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti.

Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, une palissade surmontant un muret de soubassement, ou bien un simple grillage par exemple.



#### ↳ Les bâtiments publics :

Une distinction est établie entre la mairie et l'école qui sont aménagées dans un bâtiment ancien, et le lycée agricole qui présente une architecture propre aux bâtiments publics, bien que son architecture se rapproche de constructions à vocation d'habitat (pente de toitures, couverture en tuiles,...).



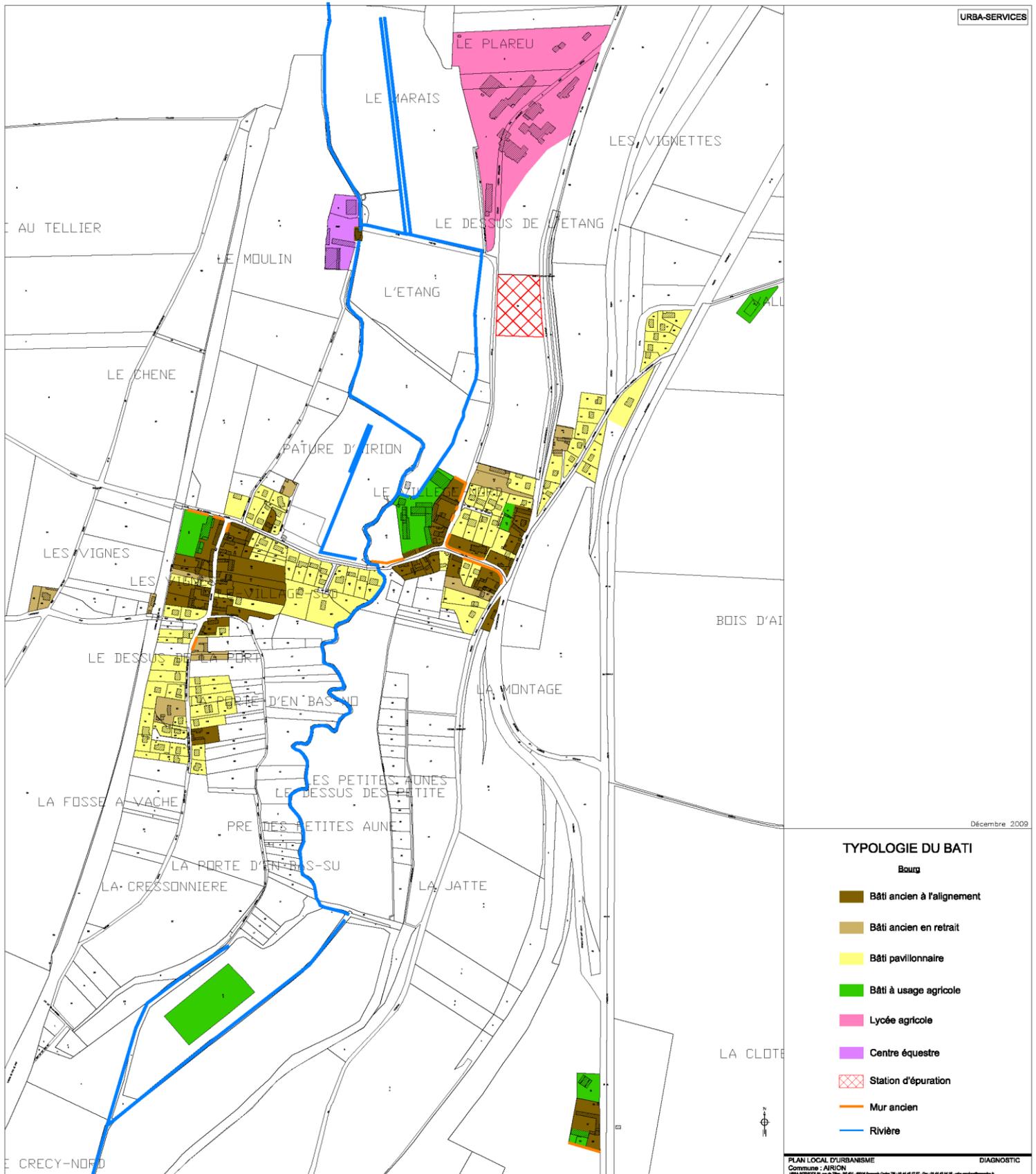
↳ Le bâti à usage agricole :

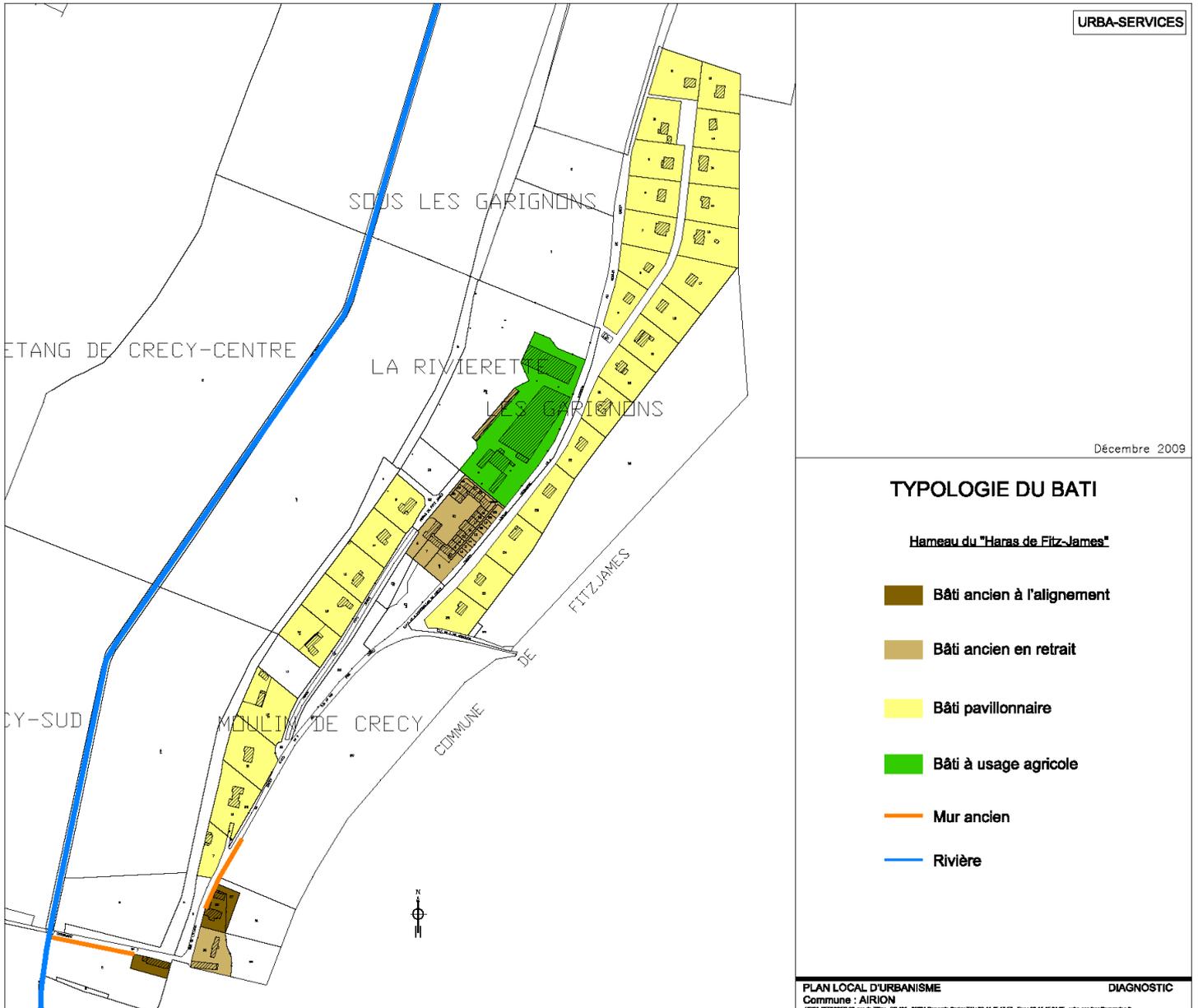
Le bâti à usage agricole est notamment représenté par la présence d'un corps de ferme au centre du bourg, à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue du Moulin. Des bâtiments anciens à l'aspect traditionnel y alternent avec des hangars (structure métallique, fermée ou non par des bardages, et toit de tôles).

D'autres bâtiments agricoles complètent ce répertoire, en particulier dans la Grande Rue, dans la ferme du Bel-Air en bordure de la RD 916, et dans le hameau du Haras de Fitz-James.



↳ ***L'analyse de la morphologie du bâti fait état d'un tissu urbain marqué par une certaine diversité des typologies, y compris dans les parties anciennes du bourg.***





URBA-SERVICES

Décembre 2009

**TYPOLOGIE DU BATI**

**Hameau du "Haras de Fitz-James"**

- Bâti ancien à l'alignement
- Bâti ancien en retrait
- Bâti pavillonnaire
- Bâti à usage agricole
- Mur ancien
- Rivière

PLAN LOCAL D'URBANISME DIAGNOSTIC  
 Commune : AIRION  
URBA-SERVICES SAS, rue de Tilly - BP 401 - 82204 Beaumont Château 781 - Tel : 02 44 45 17 67 - Fax : 02 44 45 04 25 - urba-services@orange.fr

## **1 - 2 - 10 - Réceptivité du tissu urbain**

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois, cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...),
- des contraintes éventuelles (nature du sol, servitudes,...),
- de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, voies de communication), plusieurs terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Dans le bourg d'Airion, quelques dents creuses ponctuelles sont recensées. Le potentiel d'accueil dans ces dents creuses peut être évalué à environ 5 constructions seulement.

A ces dents creuses s'ajoute celle située entre le lycée agricole et la station d'épuration, qui correspond à un terrain aujourd'hui utilisé en jardins (dans le cadre de l'activité du lycée).

Un terrain non bâti est relevé en bordure de la rivière, en rive sud de la rue de l'Eglise ; il est occupé par le parking de la salle communale, et par un jardin communal. Il est donc considéré comme « espace public », au même titre que les équipements sportifs et les espaces verts situés en face.

Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain doit être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en marge immédiate, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

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.

L'espace situé entre le chemin du Moulin et la voie ferrée, dans la partie ouest du village, peut être considéré comme un îlot foncier de développement potentiel, 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.

D'autres secteurs, situés en marge immédiate du village, n'ont pas été considérés comme îlots fonciers, soit du fait de la proximité de la rivière et de la présomption d'un sol hydromorphe, soit du fait de l'importance de la pente (coteau marqué).

**↳ Le bilan de la réceptivité du tissu urbain dans le village laisse ainsi entrevoir la présence de rares dents creuses, mais recense des îlots fonciers qui peuvent constituer un potentiel de développement.**

Par ailleurs, dans le hameau du Haras de Fitz-James, une unique dent creuse est recensée dans la partie sud du hameau.

En outre, un secteur occupé par d'anciens hangars agricoles en état de délabrement, dans la partie centrale du hameau, peut constituer une perspective de requalification urbaine, dans le respect des contraintes liées notamment à la localisation du hameau et à son accessibilité.

### **1 - 2 - 11 - Trame végétale intra-urbaine**

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale peut être appréhendée. Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins privés.

La perception paysagère des lisières du bourg et du hameau a été analysée dans le cadre de l'étude de la forme urbaine (chapitre 1-2-7). Il est rappelé que c'est dans le fond de la vallée de l'Arré que la trame végétale est la plus fournie. Ce fond de vallée est largement occupé par une végétation de milieu humide, en particulier par des peupleraies qui constituent un paysage marquant à l'intérieur du village, étant rappelé que celui-ci s'est développé de part et d'autre de la rivière.

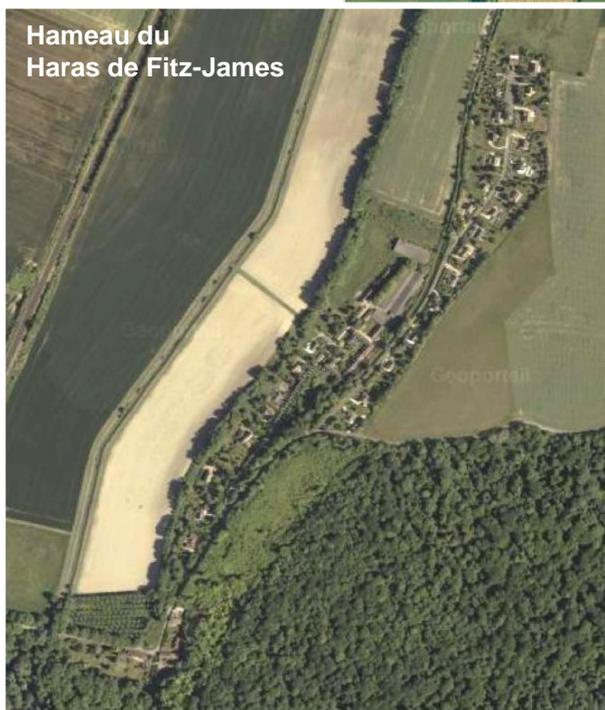
Les franges du bourg qui sont tournées vers l'extérieur, à l'inverse de celles tournées vers la vallée, sont en contact plus direct avec les étendues agricoles.

A l'intérieur de l'espace aggloméré, la commune ne compte pas de partie boisée significative, exception faite de la peupleraie qui est située entre la rivière et les terrains de sport, dans la partie centrale du périmètre aggloméré. Ce secteur (terrain de foot + peupleraie) constitue une rupture dans le tissu bâti, et confère à cette partie médiane de la commune une ambiance très végétale.

Les espaces privés (pelouses et jardins) occupent généralement les fonds de parcelles ; ils constituent une trame verte complémentaire.



Bourg d'Airion



Hameau du Haras de Fitz-James

## **1 - 2 - 12 - Dynamique urbaine**

Le bourg n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction, et parcouru de flux.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace de l'agglomération, ainsi que les principaux éléments structurants, sont mis en évidence.

↳ La dynamique de la commune d'Airion est principalement caractérisée par la présence du lycée agricole au nord du village. Cet établissement, dont le rayonnement est régional, constitue pour la commune un pôle d'attractivité majeur.

Par ailleurs, le village d'Airion ne présente pas une centralité marquée. Les principaux équipements publics, que sont la mairie et l'école, sont regroupés à hauteur de l'intersection entre la rue de l'Eglise et la rue du Moulin, face à l'église. Néanmoins, ce secteur ne dégage pas un fort sentiment de centralité.

Le secteur occupé par les terrains de sport, de l'autre côté de la rivière de l'Arré dans la partie centrale du village, s'apparente à un vaste espace public ; il constitue une seconde centralité.

Cette centralité diffuse et peu marquée génère un relatif déficit d'identification d'un centre-bourg.

En outre, des insuffisances dans l'offre en stationnement est constatée sur la commune, notamment aux abords de la mairie et de l'école.

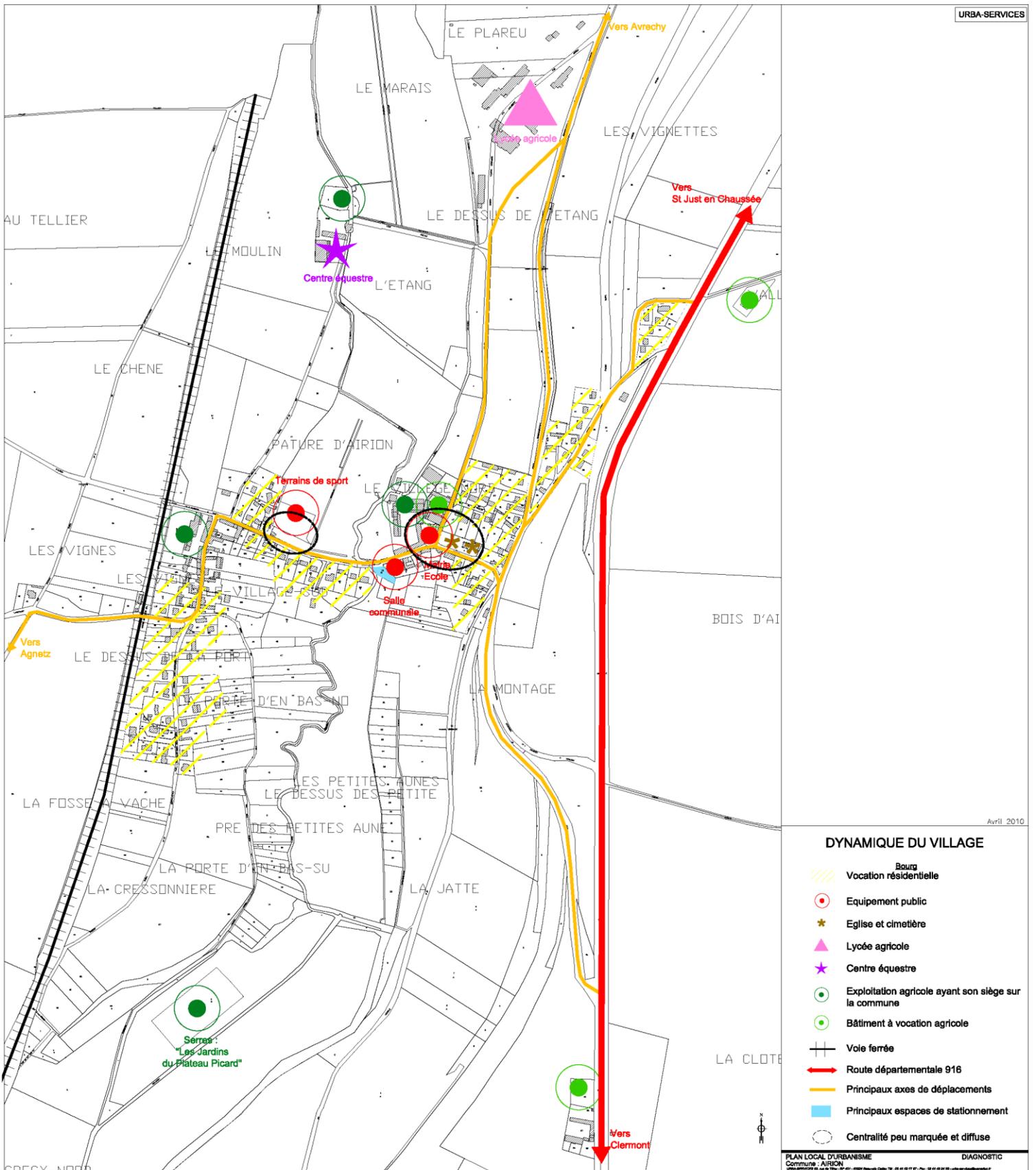
Le centre équestre situé au nord du village complète les principaux équipements et activités sur la commune, de même que les serres qui accueillent une association de réinsertion « Les Jardins du Plateau Picard » dans le fond de vallée.

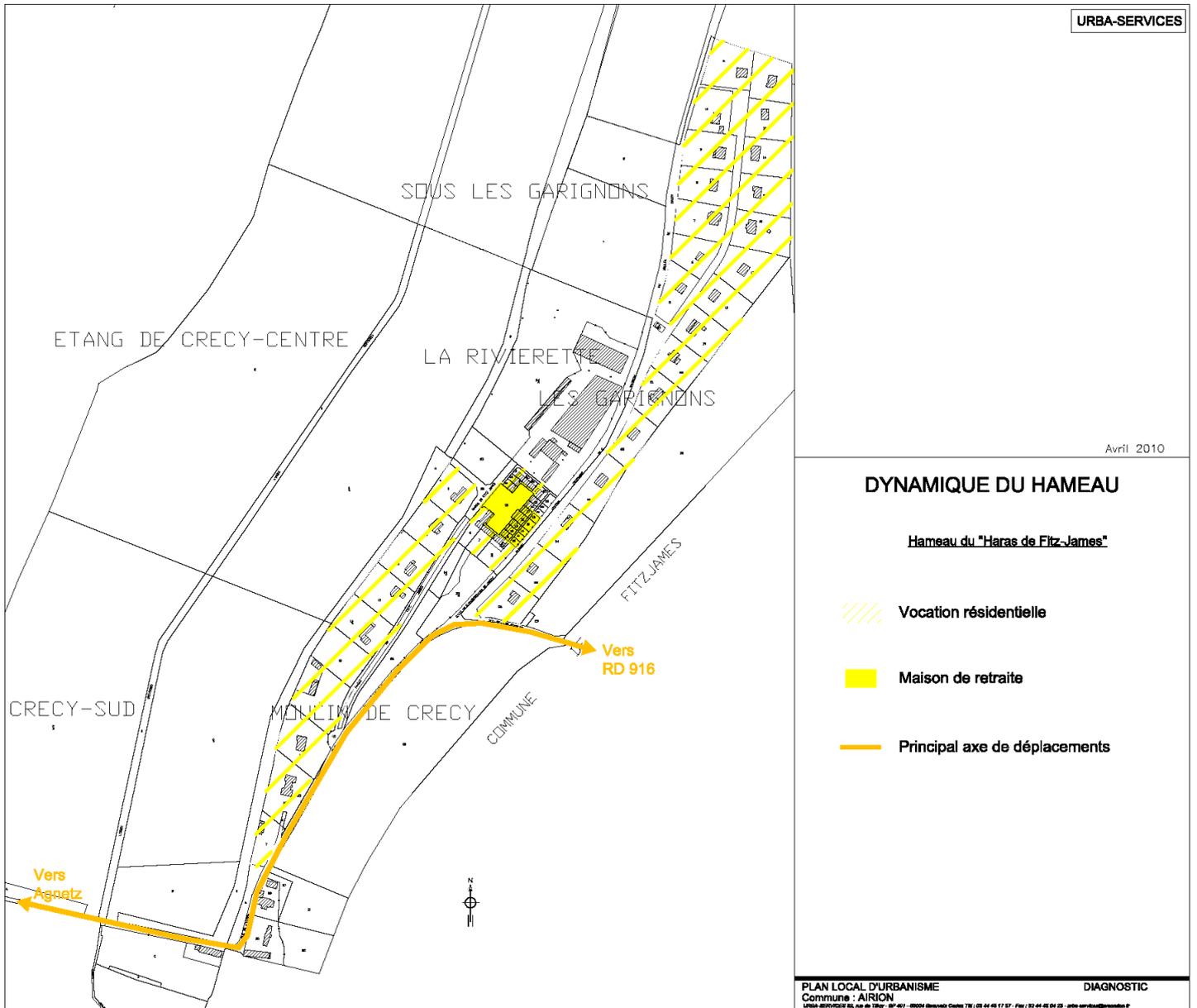
S'agissant des déplacements, le village est situé en dehors de l'axe de la RD 916, il n'est donc pas directement impacté par les trafics importants entre Saint-Just-en-Chaussée et Clermont.

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par le chemin de Grande Randonnée GR 124A, et par le circuit « des Deux Vallées » inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

↳ Le hameau du Haras de Fitz-James présente quant à lui une vocation principalement résidentielle, à laquelle s'ajoute une maison de retraite d'une douzaine de lits (structure non médicalisée).

Les difficultés d'accès au hameau, en raison de l'étroitesse de la voie, sont rappelées. La voie qui permet de relier Agnetz à la RD 916 supporte une circulation qui est étrangère au hameau (circulation de transit). Le gabarit de la voie est inadapté au trafic, et les conditions de sécurité, en particulier à l'intersection avec la RD 916, sont insuffisantes.





## **1 - 2 - 13 - Contraintes et servitudes d'utilité publique**

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

Il est précisé que la carte « servitudes et informations jugées utiles » (voir ci-après) ne fait mention que des informations qui n'ont pas été présentées précédemment. Les contraintes topographiques et environnementales, qui sont rappelées pour mémoire ci-après, sont développées dans des chapitres précédents.

### **↳ Les contraintes naturelles**

La commune est concernée par une « zone à dominante humide » (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels).

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du relief communal (implantation en fond de vallée), les contraintes hydrauliques doivent être prises en compte, notamment à hauteur des principaux coteaux.

Selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie), les bassins versants qui intéressent les deux tiers ouest du territoire communal présentent plus de 40 % de leur surface dont la pente est supérieure à 5 %. Cet élément illustre la nature du relief sur la commune d'Airion et traduit son assujettissement aux risques de ruissellement.

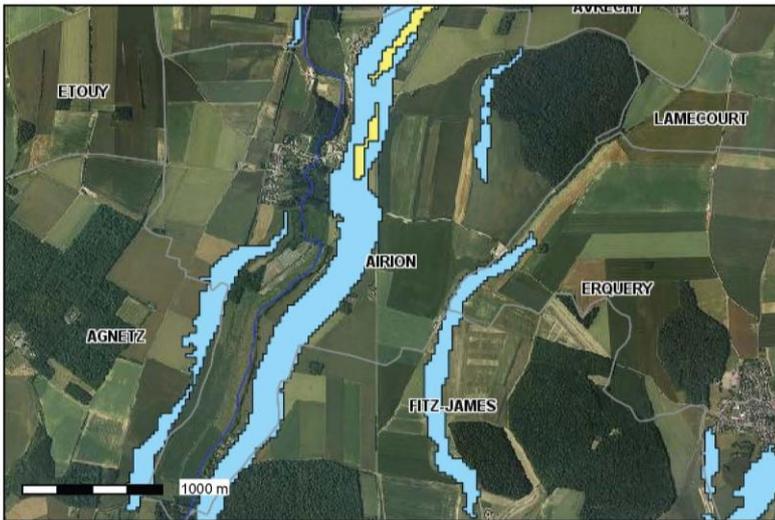
Cette connaissance est complétée par des éléments issus de l'Atlas des Risques Naturels Majeurs établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Les données sont les suivantes (voir cartes ci-après) :

- mouvements de terrain : aléa faible à moyen sur les coteaux les plus pentus,
  - coulées de boue : aléa faible à moyen sur l'ensemble du territoire communal, aucun aléa fort ou très fort,
  - remontées de nappe : nappe sub-affleurante dans le fond de la vallée de l'Arré, aléa fort en marge de la nappe sub-affleurante, et aléa faible à nul sur le reste du territoire communal.
- Cet aléa est toutefois à nuancer dans la mesure où les remontées de nappe observées en 2001 n'ont pas affecté la commune d'Airion.

La commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1985 et en 1999 pour inondations et coulées de boue.

La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

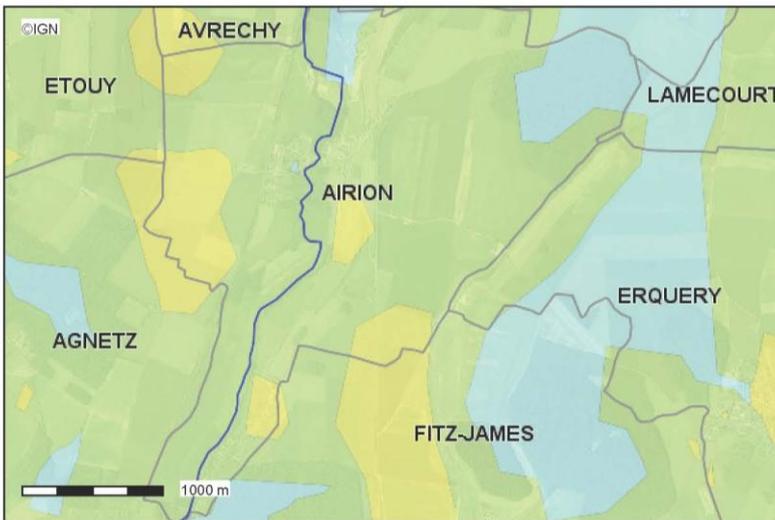
Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDEA 60  
Date d'impression : 29-03-2010

- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Mouvements de terrain : Aléa glissement faible et chute de bloc nul à négligeable
- Mouvements de terrain : Aléa glissement moyen et chute de bloc fail
- Mouvements de terrain : Aléa glissement et chute de bloc moy
- Arrêtés CATNAT Mouvements de terrain
- 1 occurrence

Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDT 60  
Date d'impression : 27-06-2012

- Limites départementales
- Cours d'eau
- Limites communales
- Coulées de boue - Aléa faible à nul
- Coulées de boue - Aléa faible
- Coulées de boue - Aléa moyen
- Coulées de boue - Aléa fort
- Coulées de boue - Aléa très fort

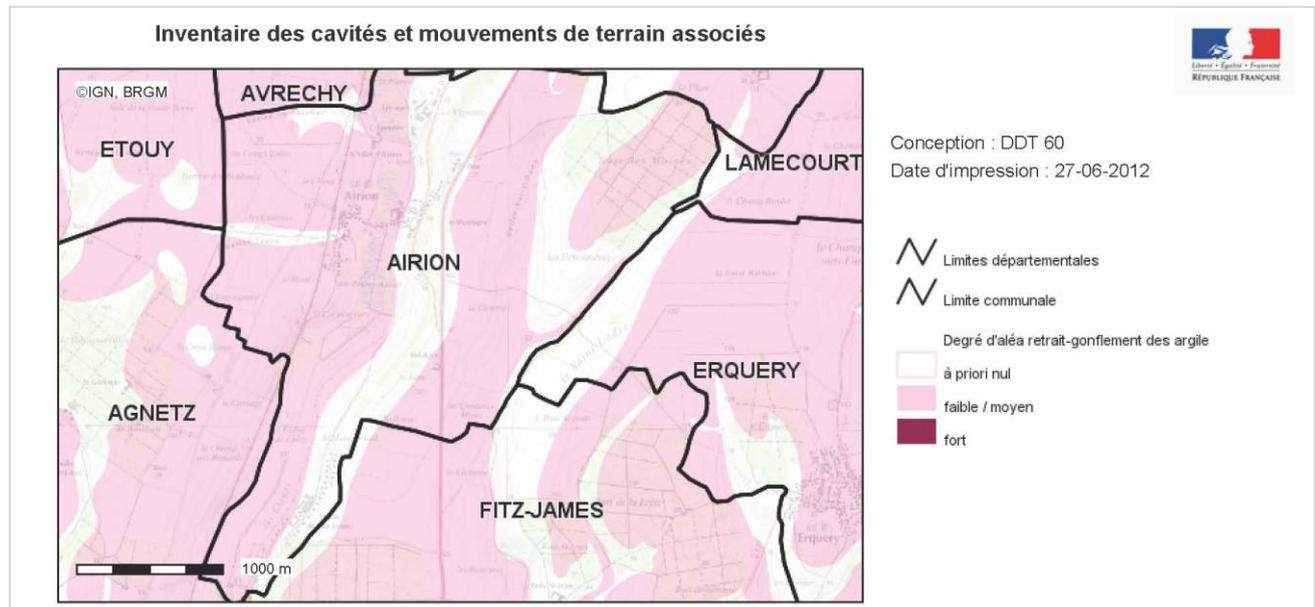
Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDEA 60  
Date d'impression : 01-04-2010

- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Arrêté CATNAT remontée de nappe - 2 occurrence
- sensibilité remontée de nappe - nappe sub-affleurant
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) très fc
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) fc
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) moye
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faib
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faible à r

Par ailleurs, s'agissant du degré d'aléa de retrait-gonflement des argiles, aucune partie du territoire communal n'est soumise à un aléa fort, comme l'indique le document ci-contre.



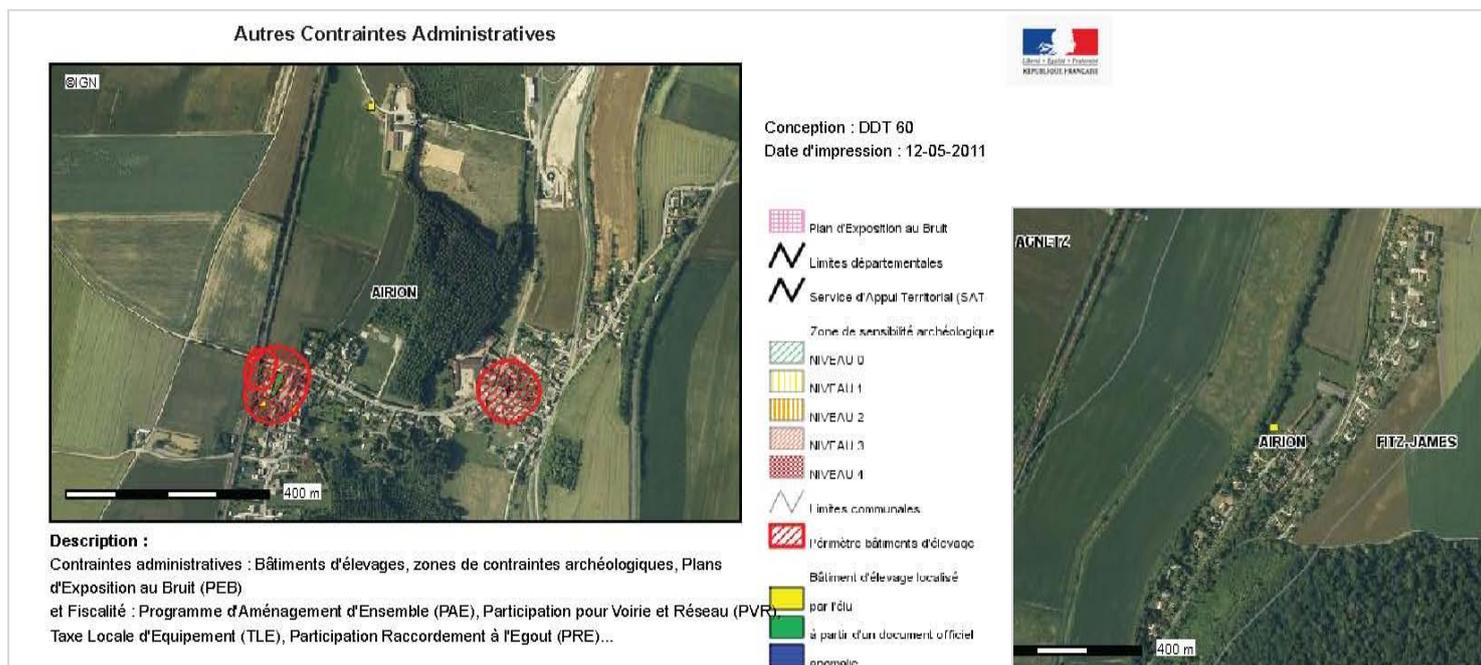
### ↳ Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, la RD 916 est classée à grande circulation.

De plus, la RD 916 fait l'objet d'un classement au bruit, elle est concernée par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres. Il en est de même de la voie ferrée Paris/Amiens qui traverse le territoire communal dans sa partie ouest.

Par ailleurs, une exploitation agricole pratiquant l'élevage est assujettie au Règlement Sanitaire Départemental (distance d'éloignement de 50 m) ; il s'agit de l'exploitation située entre la Grande Rue et la voie ferrée. Le centre équestre est également soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

Le document ci-après, issu du module cartographique Cartélie établi par la Direction Départementale des Territoires, visualise les périmètres relatifs aux bâtiments d'élevage. Alors que l'exploitation située entre la Grande Rue et la voie ferrée est répertoriée en bâtiment d'élevage à juste titre, le document indique également un autre bâtiment d'élevage dans le secteur de l'église et de la mairie, or celui-ci n'existe pas (il est, du reste, mentionné dans le document sous la terminologie « anomalie »).



Par ailleurs, la commune ne compte ni d'établissement industriel à risques, ni de site d'exploitation de carrière.

### ↳ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété.

La commune est assujettie à une servitude relative au chemin de fer, étant rappelé que le territoire communal est traversé par la voie ferrée Paris/Amiens, suivant un axe nord-sud.



### 1.3. - **BILAN DU DIAGNOSTIC**

L'ensemble des points présentés auparavant font ici l'objet d'un bilan, mettant en évidence les principales occupations du sol et les éléments constitutifs de la dynamique territoriale.

#### **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**.

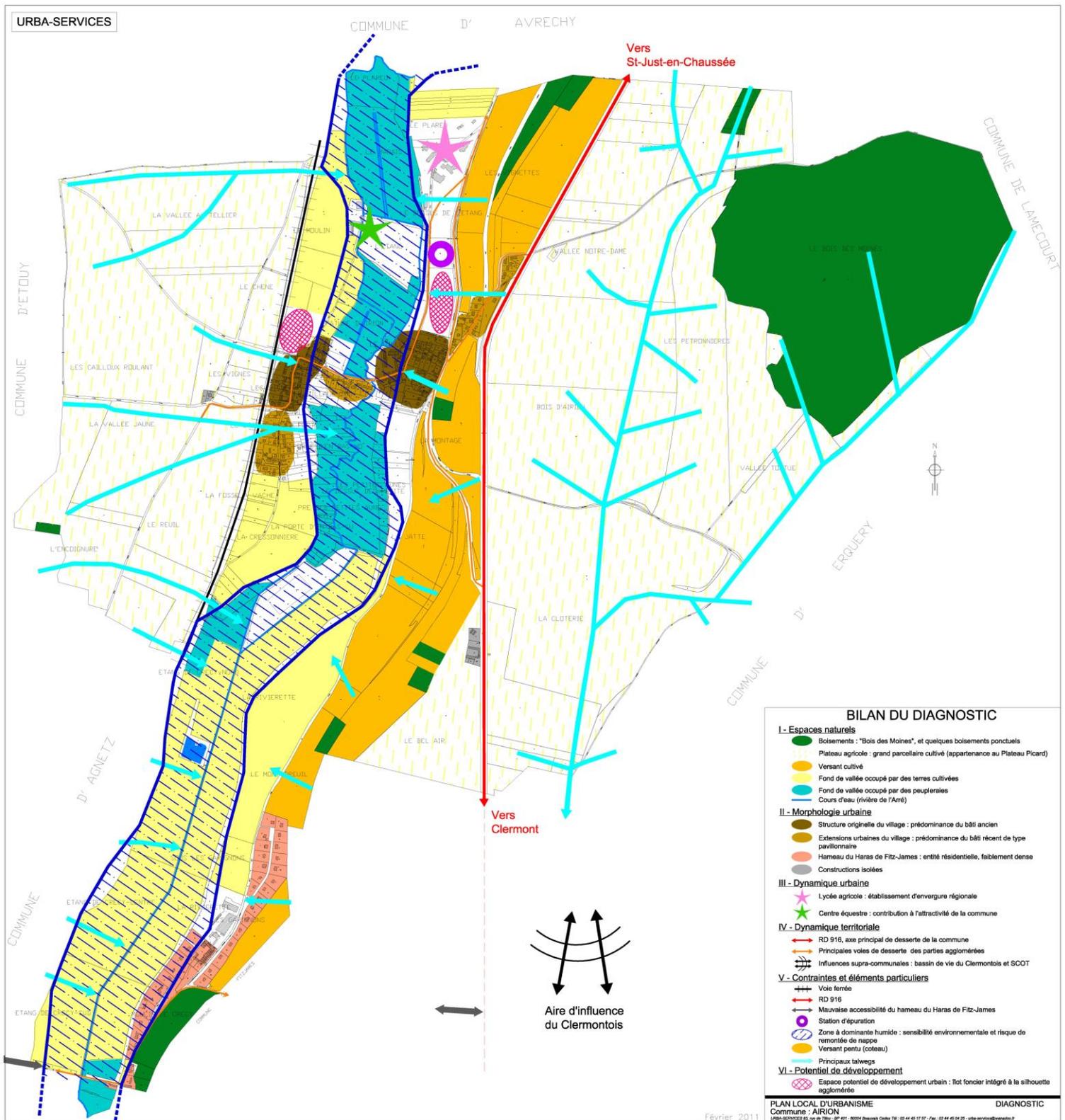
L'îlot situé le long de la rue du Moulin, entre le village et le lycée agricole, peut être recensé comme tel compte tenu de sa situation. La proximité de la station d'épuration doit toutefois être prise en compte dans les choix relatifs au devenir de ce secteur et aux vocations admises à proximité immédiate.

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 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

---

### 2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

#### 2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

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.

A l'issue du diagnostic, 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 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.

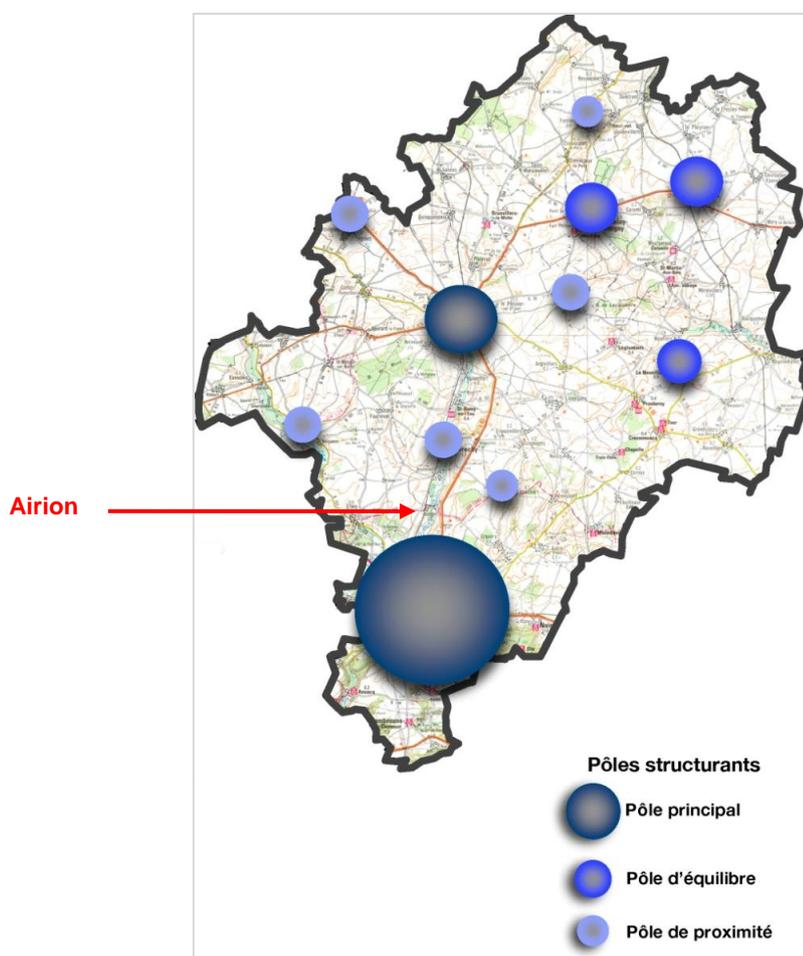
L'ensemble de ces thématiques fonde le projet communal d'Airion pour les années à venir. Les enjeux et orientations relatifs à chacune d'elles sont précisés dans le document.

## 2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD d'Airion

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.

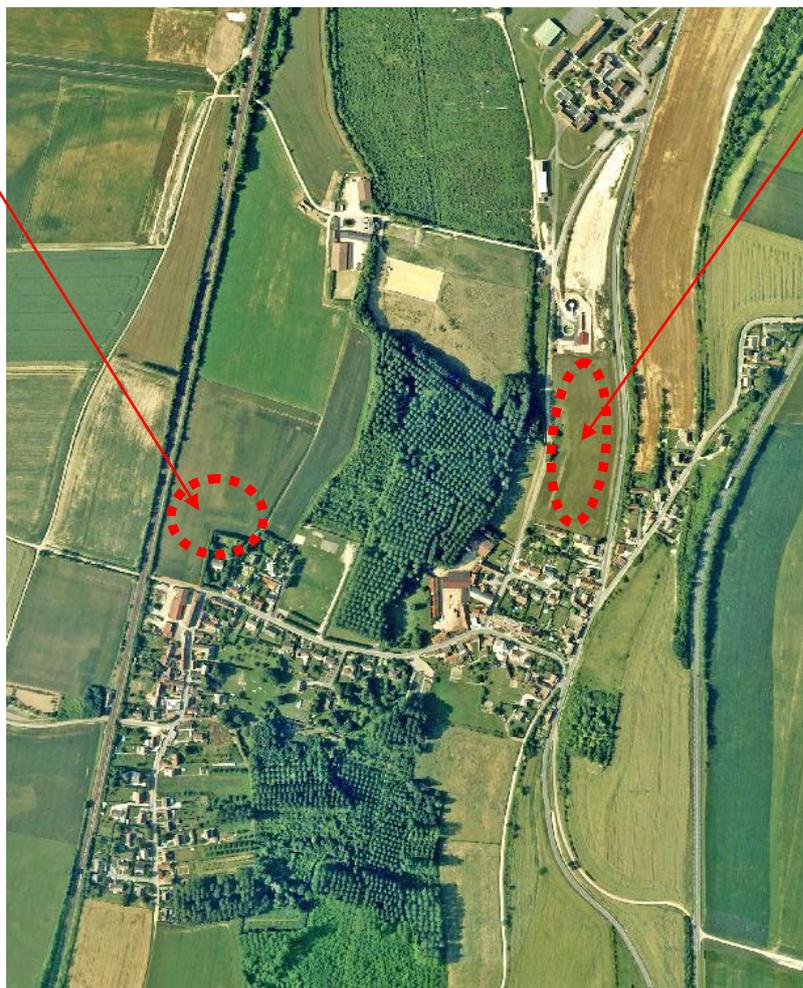
↪ **Privilégier un développement urbain dans des secteurs intégrés à la silhouette agglomérée.**

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.

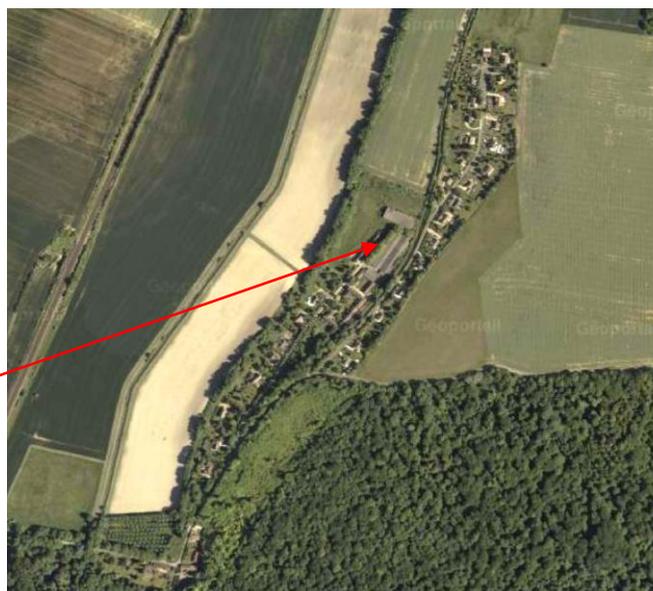
Cette orientation concerne plus particulièrement la partie nord-est du bourg en haut de la rue du Château d'Eau, et la partie sud-ouest du bourg à l'extrémité de la rue Paul Courroy.



#### ↪ **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.



## **2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU**

### **2 - 2 - 1 - Présentation**

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

#### **↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :**

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UB, UD et UP.

- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.

- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.

- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

#### **↳ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,

- les éléments de paysage (haies, alignements d'arbres,...) à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

- les immeubles et murs à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

- les éléments de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

- un cône de vue à préserver au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

- un périmètre à l'intérieur duquel la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments et installations existants, en application de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

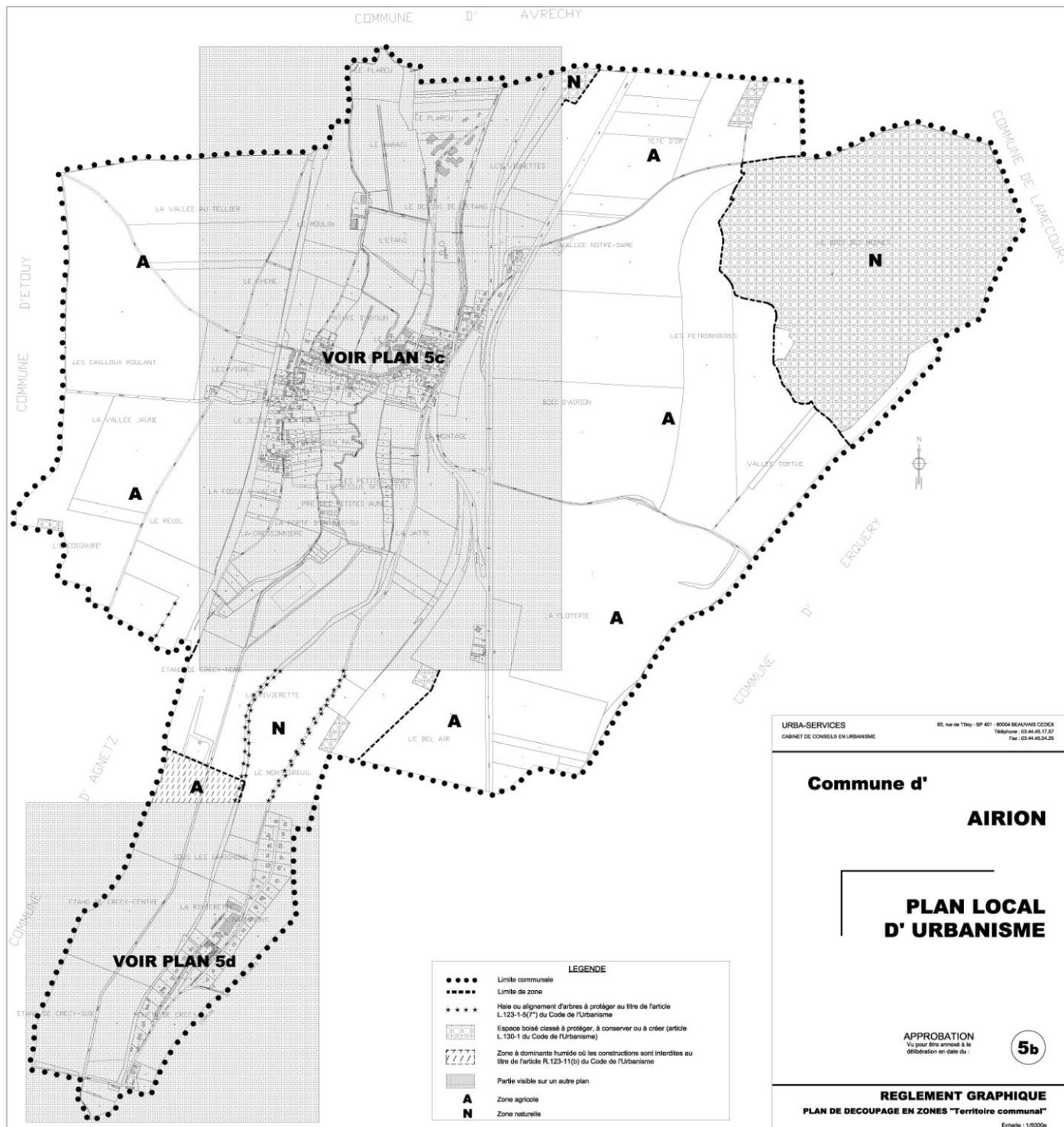
- un bâtiment, situé en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme,

- une « zone à dominante humide » où les constructions sont interdites en application de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

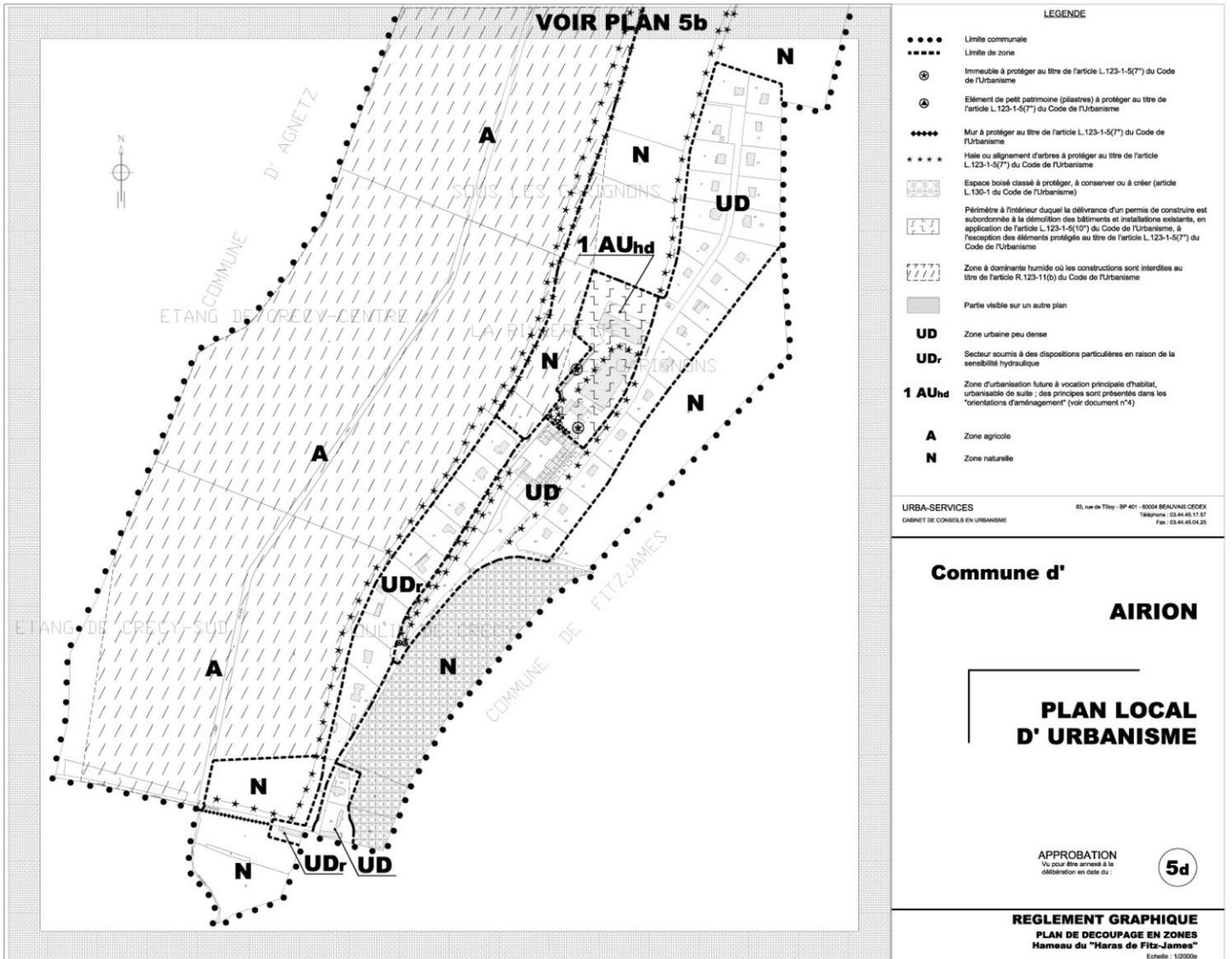
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC).

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b, 5c et 5d du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit.







## **2 - 2 - 2 - Les zones urbaines**

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 3, et correspondent chacune à une urbanisation particulière.

Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

### **➤ La zone UB**

#### Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'ensemble du village d'Airion. La définition d'une zone urbaine unique dans le bourg principal est adaptée à la configuration de cette entité agglomérée, dans laquelle le tissu bâti ne présente pas de secteurs aux caractéristiques suffisamment marquées pour justifier l'inscription de plusieurs zones où s'appliqueraient différents droits à construire.

La zone UB est caractérisée par une mixité du bâti (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...). L'hétérogénéité observée dans le bâti existant a constitué un préalable à la détermination de la zone UB et à la définition des règles.

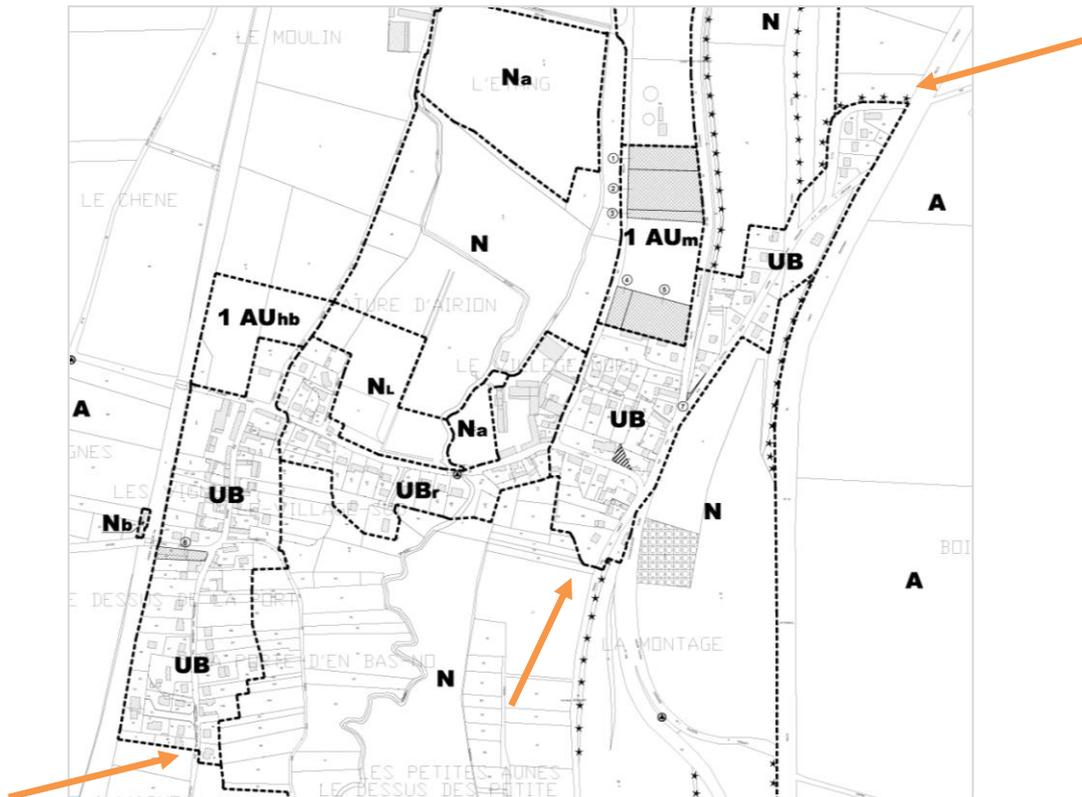
La zone UB, à vocation principale d'habitat, comprend les principaux éléments participant à la dynamique du bourg (mairie, école, église,...).

La zone UB comprend un secteur UBr correspondant à la partie centrale du village qui s'est développée de part et d'autre de la rivière de l'Arré ; le secteur UBr est soumis à des dispositions particulières en raison de la sensibilité hydraulique (risque de remontée de nappe).

#### Périmètre de la zone

La zone UB couvre l'ensemble du périmètre aggloméré correspondant au village d'Airion : rue Paul Courroy, Grande Rue, rue de l'Eglise, rue du Moulin, rue d'En-Haut, rue du Château d'eau.

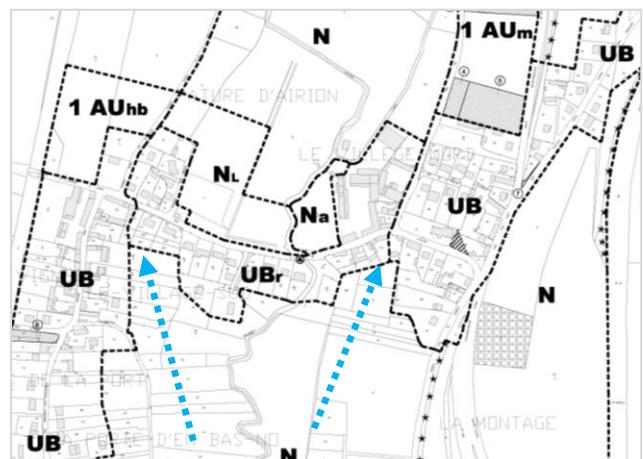
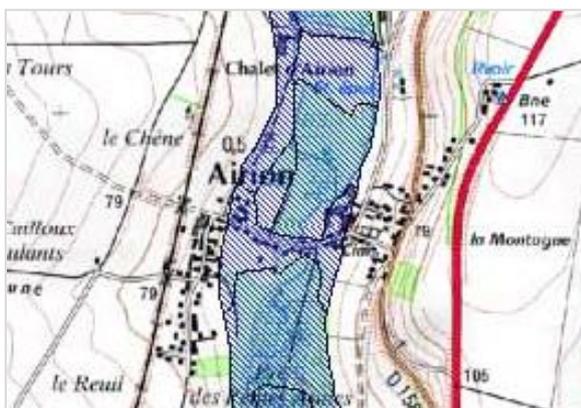
Aux extrémités du village, les limites de la zone UB sont positionnées à hauteur des dernières constructions existantes, en particulier dans les rues Paul Courroy et du Château d'eau conformément à la volonté énoncée dans le PADD de limiter le développement linéaire ; il en est de même à l'extrémité de la rue du Haras.



Limitation de la zone urbaine aux extrémités du village afin d'éviter tout étalement urbain linéaire

Par ailleurs, les terrains situés en contrebas de la rue Paul Courroy et de la Grande Rue dans la partie ouest du village (fonds de parcelles), en bordure du chemin dit « de la Porte d'En-Bas », ne sont pas inclus dans le périmètre de la zone urbaine, eu égard à leur caractère humide.

En outre, le secteur UBr a été défini dans le respect de la sensibilité hydraulique du fond de vallée. Ainsi, afin de tenir compte du périmètre de la « zone à dominante humide » telle que reconnue par la DREAL (identifiée en bleu sur le plan ci-après), et en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie, le secteur UBr couvre la partie centrale du village située de part et d'autre de la rivière de l'Arré. La limite Est du secteur UBr est située à l'intersection de la rue de l'Eglise et de la rue du Moulin, tandis que sa limite ouest est positionnée à hauteur de l'intersection de la rue de l'Eglise et du chemin du Moulin.



Le périmètre du secteur UBr se limite aux constructions existantes, sans inclure l'intégralité des parcelles n°100 et 101 situées à l'extrémité d'une impasse privée, au sud de la rue de l'Eglise. La sensibilité hydraulique de ce secteur invite en effet à restreindre la constructibilité en évitant toute nouvelle habitation et en limitant l'artificialisation des sols.

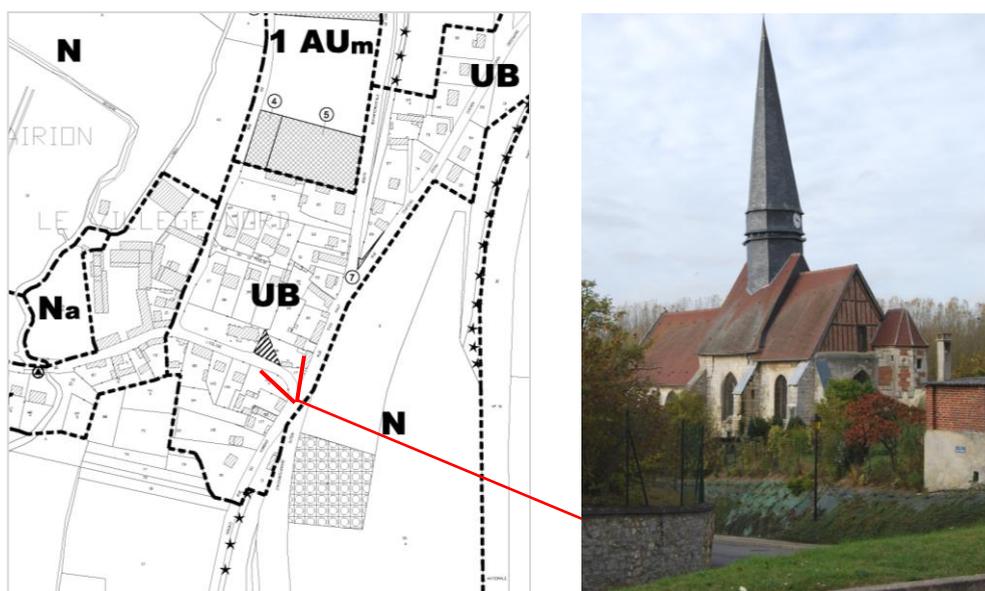
### Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage.

La présence d'exploitations agricoles au sein de la zone UB justifie que soient autorisées les installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles. Cette disposition vise à ne pas faire obstacle à un éventuel développement des exploitations, tout en évitant une dispersion des bâtiments agricoles.

Dans le secteur UBr, la prise en compte de la sensibilité hydraulique du fond de vallée justifie la règle selon laquelle le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel, afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe.

Par ailleurs, un cône de vue est préservé à l'arrière de l'église afin de conserver la perspective offerte depuis l'entrée du village sur la partie arrière de l'édifice. Cette vue, qui présente une valeur patrimoniale et qui participe à l'identité communale, ne doit pas pouvoir être remise en cause par une éventuelle construction qui viendrait la masquer. Par conséquent, en application de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme, un cône de vue est inscrit sur une partie des parcelles n°18 et 19, dessinant ainsi une forme triangulaire correspondant à l'angle de vue obtenu depuis l'entrée du village ; toute construction ou installation y est interdite.



### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de la mixité du bâti observée dans la zone UB, et au regard de l'hétérogénéité des implantations, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie et peuvent générer des conflits de voisinage. Cette profondeur constructible, fixée à 30 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Bien que des implantations de ce type existent déjà dans le village, en particulier dans la rue Paul Courroy, la Commune ne souhaite pas que les cas de double rideau puissent se multiplier à l'avenir.

Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension d'habitations existantes, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique, en pierre,...).

Par ailleurs, un recul minimal de 15 m est prescrit par rapport à la voie ferrée afin d'éviter l'implantation d'habitations à proximité excessive de l'infrastructure.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UB. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité du tissu bâti.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

#### Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance de 5 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UB à 30 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Cependant, afin de ne pas restreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m<sup>2</sup> même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 75 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 11 m au faîtage pour les habitations, soit R + 1 + C. Elle est portée à 12 m pour les autres constructions autorisées, à usage d'activités en particulier.

La détermination de cette hauteur maximale s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette agglomérée).

### Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande.

De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, le volume des toitures est réglementé : une pente de toitures minimale de 40° est imposée pour les habitations (pente conforme à l'architecture régionale). Cette pente minimale est réduite à 30° pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) afin de ne pas les obliger à des volumétries de toitures trop imposantes.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises. Cette disposition vise à respecter les matériaux utilisés localement et à assurer une harmonie avec le bâti traditionnel existant.

S'agissant des clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En particulier, les murs et murets devront être traités en harmonie avec les façades des constructions. D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille ou d'une palissade, ou de grillages doublés de haies d'essences régionales. La hauteur maximale ne s'applique pas aux murets lorsqu'ils constituent des murs de soutènement. Les clôtures végétales seront quant à elles de type haies bocagères, et constituées d'essences régionales.

De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue. Elles sont limitées à une hauteur maximale de 0,50 m en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En outre, dans une optique de préservation du caractère du bourg, les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Dans le secteur UBr, compte tenu de la situation géographique dans le fond de vallée, et du fait de la nature du sol (risque de remontée de nappe), le règlement interdit les sous-sols enterrés. De plus, les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs, dans le cadre de la préservation du patrimoine, une protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme est inscrite pour le pont en pierre et en brique qui enjambe la rivière de l'Arré au centre du village ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.



### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

### Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

Par ailleurs, dans le secteur UBr soumis à une sensibilité hydraulique (nappe sub-affleurante et zone à dominante humide), les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

### Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles (emprise au sol et hauteur notamment) permettent de maîtriser les densités autorisées.

#### ➤ La zone UD

##### Caractère de la zone

La zone UD, correspondant au hameau du Haras de Fitz-James, est caractérisée par un profil résidentiel et par une faible densité.

Compte tenu du profil singulier de cette entité (constructions implantées sur de vastes terrains), il est apparu opportun d'y adapter les droits à construire et de les moduler par rapport à ceux édictés dans le village. Il s'agit ainsi d'éviter une mutation urbaine excessive par une densification qui serait sans rapport avec l'existant et incompatible avec la volonté municipale de préserver le caractère du hameau.

La zone UD comprend un secteur UDr correspondant à la partie basse du hameau en contrebas de la route ; le secteur UDr est soumis à des dispositions particulières en raison de la sensibilité hydraulique (risque de remontée de nappe).

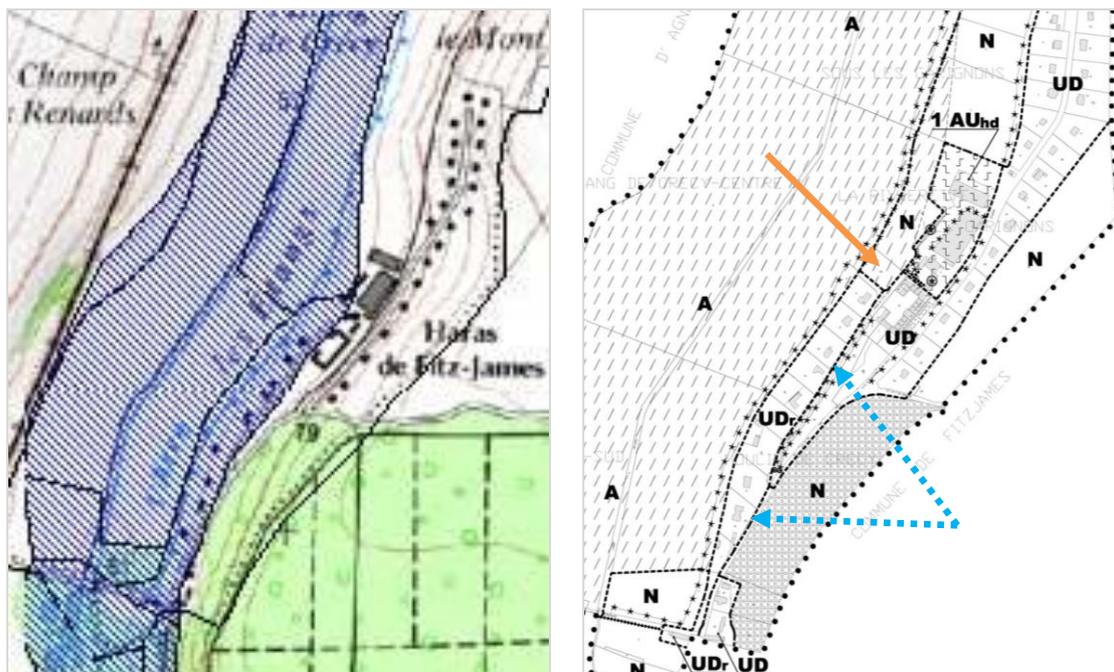
##### Périmètre de la zone

La zone UD couvre l'ensemble du périmètre aggloméré du hameau du Haras de Fitz-James, dont l'ancien haras et le lotissement des Garignons.

Le périmètre de la zone UD se limite aux constructions existantes, sans jamais s'étendre au-delà conformément à la volonté communale énoncée dans le PADD de contenir le hameau dans ses limites actuelles.

En outre, le secteur UDr a été défini dans le respect de la sensibilité hydraulique du fond de vallée. Ainsi, afin de tenir compte du périmètre de la « zone à dominante humide » telle que reconnue par la DREAL (identifiée en bleu sur le plan ci-après), et en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie, le secteur UDr couvre la partie basse du hameau située en contrebas de la rue de l'Etang de Crécy et de la route du Haras.

Le périmètre de la zone UDr se limite aux terrains déjà bâtis ; il n'inclut donc pas la parcelle n°33 (identifiée par une flèche orange sur le plan ci-après), parcelle qui est située dans la zone à dominante humide.



### Vocation de la zone

Le règlement de la zone UD conforte la vocation exclusivement résidentielle du hameau du Haras de Fitz-James en interdisant les constructions à usage d'activités.

Dans le secteur UDr, la prise en compte de la sensibilité hydraulique du fond de vallée justifie la règle selon laquelle le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction à usage d'habitation devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel, afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe.

### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du hameau). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, le règlement tient compte de l'absence de réseau collectif d'assainissement et prévoit en conséquence un mode d'assainissement individuel. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil du hameau.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie et peuvent générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 30 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension d'habitations existantes, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UD, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives visent à conserver la singularité du hameau faiblement dense. Le règlement n'autorise donc pas l'implantation de constructions en limite séparative, et la marge minimale est fixée à 10 m dans le respect de la trame bâtie actuelle.

### Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance de 5 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

### Emprise au sol

En zone UD, l'emprise au sol maximale a été fixée à 15 % de la surface totale du terrain. Cette emprise s'appuie sur le constat de la faible densité actuelle, et vise à conserver le caractère du hameau et à éviter toute densification qui serait sans rapport avec l'existant. Il est considéré en effet que les caractéristiques de ce hameau (situation, accessibilité,...) ne permettent pas d'envisager une densification importante, qui serait rendue possible si les droits à construire étaient plus élevés (la taille moyenne des terrains étant actuellement d'environ 2 000 m<sup>2</sup>).

Cependant, afin de ne pas restreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains (en particulier pour l'ancien haras), une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m<sup>2</sup> même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UD est de 8 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont inférieures à celles définies dans la zone UB du fait de la sensibilité paysagère du site.

### Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UD visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande.

De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Une règle spécifique est adoptée s'agissant de l'ancien haras, pour lequel l'utilisation du blanc pur est exigée en cas de restauration.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie. C'est pourquoi il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures en zone UD.

S'agissant des clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En particulier, les murs et murets devront être traités en harmonie avec les façades des constructions. D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille ou d'une palissade, ou de grillages doublés de haies d'essences régionales. La hauteur maximale ne s'applique pas aux murets lorsqu'ils constituent des murs de soutènement. Les clôtures végétales seront quant à elles de type haies bocagères, et constituées d'essences régionales.

Les clôtures en lisses de béton peintes en blanc, et doublées d'une haie végétale, sont explicitement autorisées.

De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue. Elles sont limitées à une hauteur maximale de 0,50 m en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En outre, dans une optique de préservation du caractère du hameau, les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Par ailleurs, dans le cadre de la préservation du patrimoine, une protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme est inscrite pour les deux pilastres en brique qui marquent l'entrée dans l'ancien haras ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Dans le secteur UDr, compte tenu de la situation géographique dans le fond de vallée, et du fait de la nature du sol (risque de remontée de nappe), le règlement interdit les sous-sols enterrés. De plus, les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

### Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

De plus, dans une optique de préservation du patrimoine végétal du hameau, les principales haies et principaux alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; ils devront être conservés ou remplacés. Dans la zone UD, sont concernées la double haie de tilleuls située de part et d'autre de la route du Haras (photographie ci-dessous), ainsi que la haie située à l'entrée de la zone à hauteur du chemin du Haras (dont l'emprise cadastrale est commune avec la rue qui dessert le lotissement des Garignons).



Par ailleurs, dans le secteur UDr soumis à une sensibilité hydraulique (nappe sub-affleurante et zone à dominante humide), les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 25 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

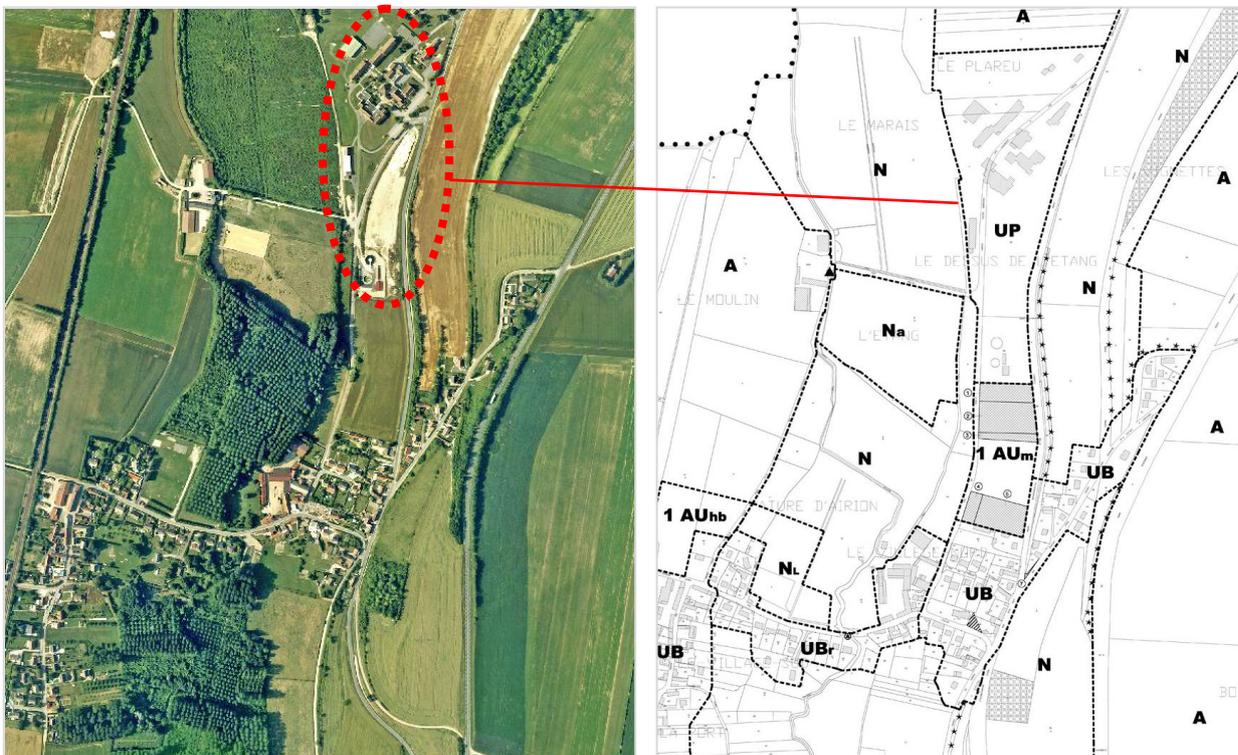
### Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles (implantation, emprise au sol et hauteur notamment) permettent de maîtriser les densités autorisées.

## ➤ La zone UP

### Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UP couvre le lycée agricole, et secondairement la station d'épuration.



Le règlement assigné à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière de cette zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Par conséquent, sont notamment interdites les constructions à usage d'activités, de même que celles à usage d'habitation, à l'exception des logements qui sont en lien avec les établissements autorisés.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour des équipements publics. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments publics (aménagements nécessaires à l'accueil du public,...).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples, que l'emprise au sol n'est pas réglementée, et que la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtiage.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES		SUPERFICIE	
<b>UB</b>			<b>16 ha 57</b>
	dont UB	12 ha 70	
	UBr	3 ha 87	
<b>UD</b>			<b>9 ha 86</b>
	dont UD	7 ha 40	
	UDr	2 ha 46	
<b>UP</b>			<b>7 ha 93</b>
<b>TOTAL</b>			<b>34 ha 36</b>

### **2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser**

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones naturelles, peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

*- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durable et le règlement ».*

*- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».*

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

**Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.**

Il est rappelé que la volonté communale est de permettre l'accueil de nouvelles constructions afin d'assurer un maintien de la population (population qui dans le cas inverse s'orienterait à la baisse du fait de la diminution de la taille moyenne des ménages).

Le PLU doit par ailleurs être compatible avec l'orientation du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard prévoyant un taux de variation annuel de + 0,6 %.

Compte tenu du très faible potentiel constructible dans les dents creuses, les hypothèses d'évolution démographique établies dans le PADD ont évalué à une trentaine le nombre de logements à réaliser sur la commune dans les quinze prochaines années.

↳ Dans ce contexte, la zone AU, qui correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la Commune a décidé de localiser le développement urbain, est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUhb : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite ; il correspond à des terrains situés dans le village d'Airion, entre le chemin du Moulin et la voie ferrée. Des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement » (document n°4).

- 1 AUhd : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite ; il correspond à des terrains situés dans le hameau du « Haras de Fitz-James », en continuité de l'ancien haras ; ce secteur est notamment occupé par d'anciens hangars agricoles à l'abandon. Des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement » (document n°4).

- 1 AUm : secteur à vocation mixte (équipements publics / activités économiques), urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé entre le bourg d'Airion et la station d'épuration, et entre la rue du Moulin et la RD 158. Des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement » (document n°4).

Afin de distinguer aisément les deux zones à vocation d'habitat (1 AUh), les indices « b » et « d » reprennent respectivement l'appellation des zones urbaines correspondant au village et au hameau (UB et UD).

### ➤ Le secteur 1 AUhb

#### Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUhb couvre des terrains situés dans le village d'Airion, entre le chemin du Moulin et la voie ferrée. Cet espace est considéré comme un espace de développement urbain au vu de son positionnement par rapport à la silhouette agglomérée. Une urbanisation dans ce secteur peut en effet constituer le pendant de la Grande Rue et de la rue Paul Courroy, dans une proportion moindre.

De plus, il est souligné que cet espace n'est pas soumis à des contraintes topographiques, et qu'il est situé en dehors de la zone à dominante humide qui couvre le fond de vallée. Ce secteur est apte à accueillir un développement futur du village à vocation d'habitat.

Cette zone est classée en 1 AU, zone urbanisable dès l'approbation du PLU, du fait de la présence des réseaux à la périphérie de la zone (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme) ; les réseaux sont en effet existants dans l'impasse du Marais, et à l'angle de la rue de l'Eglise et de la Grande Rue.

De plus, le caractère restreint du potentiel d'accueil de cette zone (une quinzaine de constructions) n'est pas susceptible d'entraîner une augmentation massive de la population.



La desserte de la zone 1 AUh s'effectuera par l'impasse des Marais, qui est déjà carrossée et qui est équipée en réseaux d'eau potable et d'assainissement. Le prolongement futur de cette voie permettra de desservir la zone en position médiane, de manière à desservir des constructions de part et d'autre. La largeur de la zone 1 AUh étant d'environ 65 m, les terrains ainsi desservis présenteront alors une profondeur de près de 30 m.

De plus, le principe de desserte doit prévoir la possibilité d'un prolongement de la voie en direction du nord, dans la perspective d'un hypothétique développement urbain à très long terme.

Par ailleurs, le maintien de la desserte agricole à hauteur du chemin du Moulin (prolongé par le chemin des Quellettes) est stipulé.

La réalisation d'une liaison piétonne est également à prévoir entre l'opération et le chemin de Cohen, dans le cadre d'une politique de valorisation des liaisons douces.

Par ailleurs, un principe de plantations est retenu le long de la voie ferrée afin d'y constituer un écran visuel et phonique.

L'ensemble de ces principes d'aménagement sont définis dans les « **orientations d'aménagement** » (document n°4 du dossier de PLU) ; ils sont représentés graphiquement ainsi :



Au vu des orientations du projet communal, c'est une vocation principale d'habitat qui est privilégiée dans la zone 1 AUhb. Le règlement n'autorise donc pas l'implantation d'activités, afin d'éviter toute incompatibilité avec la vocation résidentielle de la zone.

La superficie de la zone étant d'environ 1 ha (déduction faite de la bande destinée à un espace vert qui couvre environ 3 000 m<sup>2</sup>), la capacité d'accueil de la zone est estimée à une quinzaine de constructions sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare (équivalent à une superficie de terrains de l'ordre de 600 m<sup>2</sup>).

Compte tenu de sa capacité d'accueil, la zone n'est pas concernée par l'orientation du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard selon laquelle toute opération de plus de 20 logements doit comporter une part minimale de 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, le règlement de la zone 1 AUhb rappelle que des prescriptions d'isolement acoustique pourront être exigées du fait du classement au bruit de la voie ferrée (arrêté préfectoral du 28 décembre 1999).

#### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

La desserte de la zone 1 AUhb s'effectuera suivant le principe énoncé ci-avant d'une voie en position médiane reliée à l'impasse des Marais.

En outre, les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m, de manière à prévoir des gabarits suffisants pour organiser les circulations et pour aménager les bordures de voie (trottoirs, plantations, stationnement,...).

#### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

#### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

### Implantation des constructions

Le règlement de la zone 1 AUhb impose un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

De plus, un recul minimal de 15 m est prescrit par rapport à l'emprise de la voie ferrée afin d'éviter une trop grande proximité avec l'infrastructure.

En outre, une profondeur constructible de 25 m est fixée pour les habitations afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau », qui présentent un risque de désorganisation de la trame bâtie et qui sont susceptibles de générer des conflits de voisinage.

Par ailleurs, les prescriptions retenues fixent à 3 m la marge minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Une distance de 5 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

### Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions dans la zone 1 AUhb est fixée à 25 % de la surface totale du terrain, conformément à l'image urbaine et à la densité bâtie attendues dans la zone.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont moindres que celles admises en zone UB considérant que les gabarits doivent être davantage contenus afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions dans une zone nouvellement urbanisée.

### Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone 1 AUhb visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et à des architectures novatrices. C'est pourquoi il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures.

Concernant les clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En particulier, les murs et murets devront être traités en harmonie avec les façades des constructions. D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille ou d'une palissade, ou de grillages doublés de haies d'essences régionales. La hauteur maximale ne s'applique pas aux murets lorsqu'ils constituent des murs de soutènement. Les clôtures végétales seront quant à elles de type haies bocagères, et constituées d'essences régionales.

De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue. Elles sont limitées à une hauteur maximale de 0,50 m en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

### Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

De plus, le règlement rappelle que les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés : plantations le long de la voie ferrée, et aménagement d'un espace vert le long du chemin de Cohen.

### Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles (implantation, emprise au sol et hauteur notamment) permettent de maîtriser les densités autorisées.

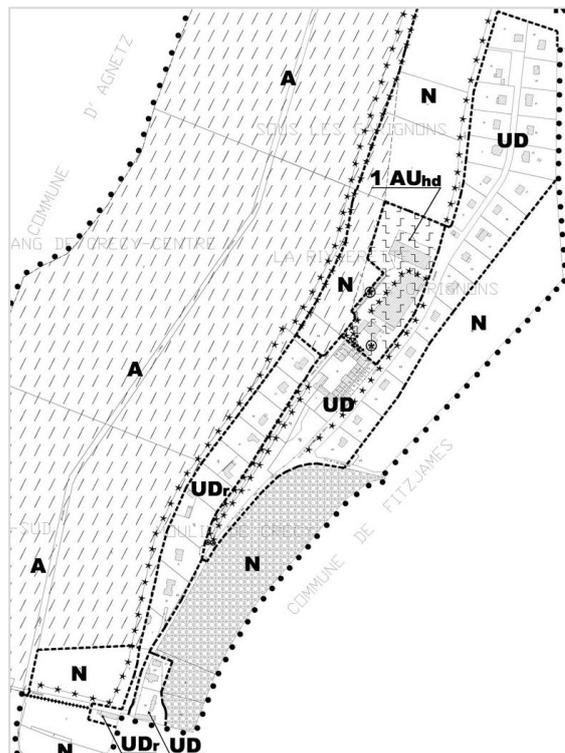
## ➤ Le secteur 1 AUhd

### Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUhd couvre un terrain situé dans le hameau du Haras de Fitz-James en continuité de l'ancien haras. Il est en grande partie occupé par d'anciens hangars agricoles à l'abandon.

Conformément à l'orientation énoncée dans le PADD, l'inscription de cette zone répond à la volonté municipale de 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.

L'orientation visant à contenir le hameau du Haras de Fitz-James dans ses limites actuelles est ainsi confortée. Néanmoins, bien que ce secteur soit déjà bâti et qu'il soit physiquement rattaché à la silhouette du hameau, un classement en zone AU a été préféré à un classement en zone U, compte tenu des aménagements et équipements que nécessitera toute opération (voie et réseaux).



Dans sa frange ouest, la limite de la zone 1 AUhd est positionnée de façon à ne pas empiéter sur la zone à dominante humide.

Le principe essentiel d'aménagement de la zone consiste à délimiter un périmètre, correspondant à l'ensemble de la zone 1 AUhd, à l'intérieur duquel la délivrance d'un permis de construire sera subordonnée à la démolition des bâtiments et installations existants, en application de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme. Cette disposition vise à rendre possible la réalisation de quelques habitations nouvelles, selon des règles respectant le caractère du hameau, conjointement au démantèlement des hangars désaffectés qui dégradent l'image du site.

Cette clause de démolition concerne 3 hangars composés d'une structure métallique et d'un toit de tôles, dont l'un est particulièrement visible depuis le lotissement des Garignons (photographie ci-dessous).

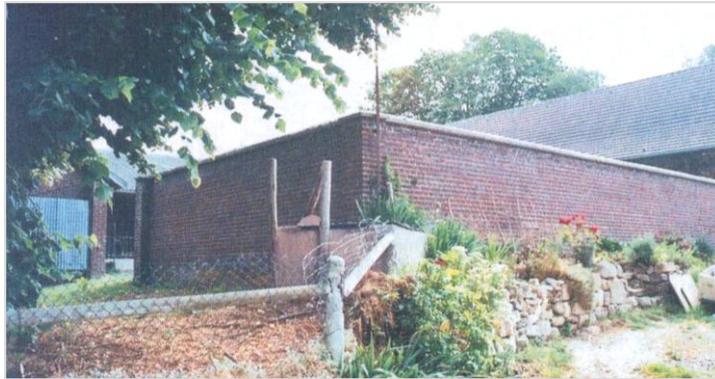


La disposition de démolition ne s'appliquera pas aux bâtiments anciens dont la valeur patrimoniale justifie, au contraire, une protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une ancienne écurie en pierre et en brique (photographie de gauche ci-dessous), et d'un bâtiment en brique et à colombages dont la toiture a été récemment refaite (photographie de droite ci-dessous). Ces deux constructions, qui s'inscrivent dans le style architectural du haras, participent à l'identité du lieu, et devront donc être conservées.



Il a été convenu de ne pas retenir de protection pour une construction située à l'entrée de la zone, qui présente des pignons en brique mais dont la structure correspond à un hangar métallique. Par conséquent, ce bâtiment n'est pas concerné par la mesure de protection définie pour les deux bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial. Néanmoins, l'obligation de démolition (établie pour les anciens hangars) ne s'appliquera pas à ce bâtiment ; celui-ci pourra donc être soit démolit, soit conservé.

De plus, la protection des éléments de patrimoine au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme concerne également un mur en brique situé à l'angle de la propriété, en bordure d'un chemin qui longe le haras.



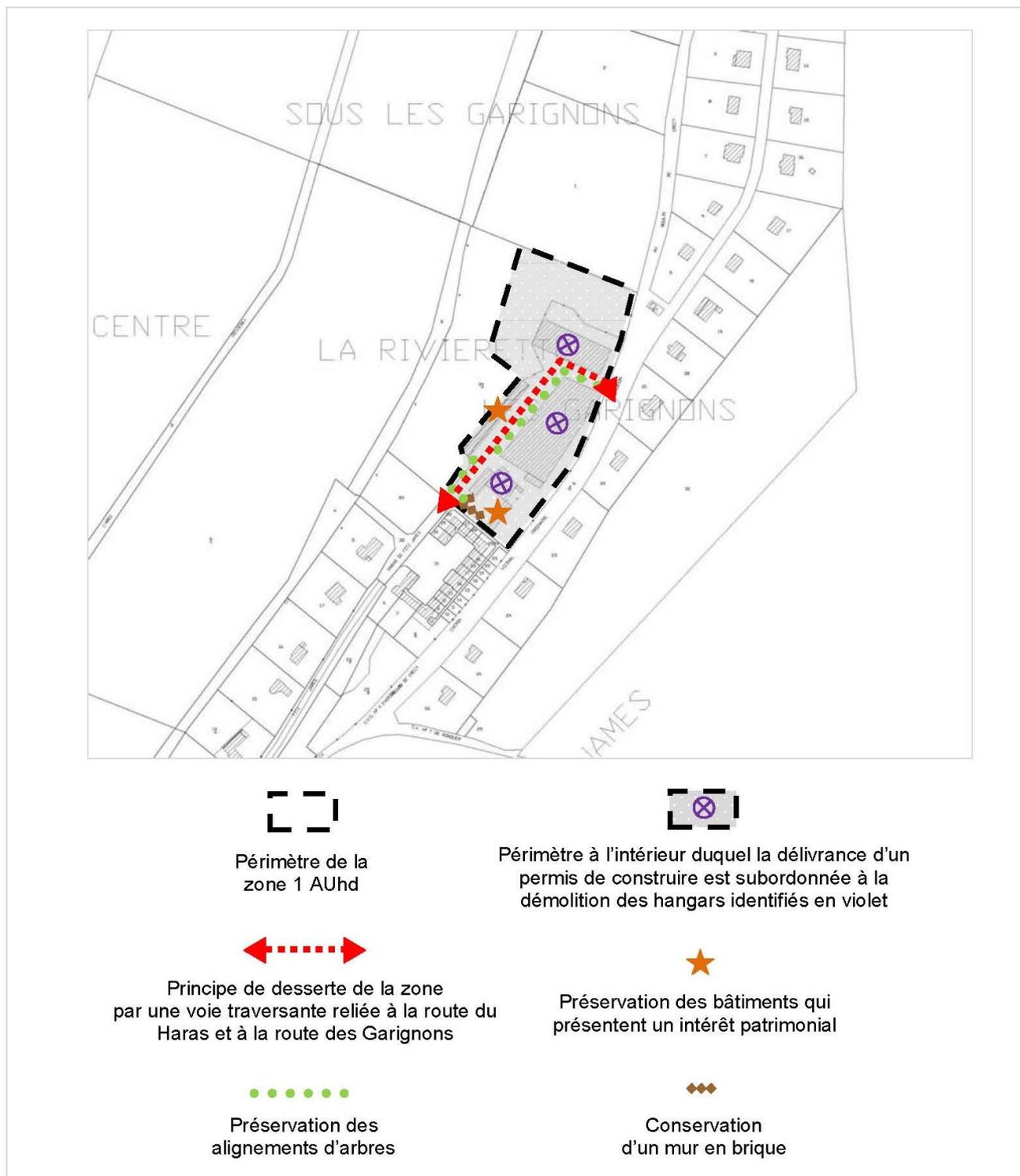
En outre, les protections établies à l'intérieur du périmètre de la zone 1 AUhd sont complétées par une protection des alignements d'arbres existants le long du hangar situé au centre de la zone (arbres dont la plupart correspondent à des tilleuls) ; ceux situés à l'entrée de la zone sont également protégés (prolongement de la double allée de tilleuls).



La desserte du secteur devra quant à elle s'effectuer par un bouclage entre la route du Haras (photographie ci-dessous) et la route des Garignons afin d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité dans le hameau, jugées aujourd'hui insatisfaisantes. La réalisation d'une voie traversante est ainsi exigée. Le raccordement entre la voie nouvelle et la route des Garignons pourra être aménagé à hauteur de l'espace qui est situé aujourd'hui entre les deux grands hangars désaffectés. L'aménagement devra tenir compte de l'existence d'un talus d'environ 3 m de dénivelé (aménagement en pente douce).



L'ensemble des dispositions réglementaires ainsi définies figurent au plan de découpage en zones (règlement graphique). Toutefois, compte tenu de leur multiplicité, elles sont illustrées dans les « **orientations d'aménagement** » (document n°4 du dossier de PLU) afin d'en faciliter la lecture et la compréhension. Les principes d'aménagement sont représentés graphiquement ainsi :



Au vu du caractère résidentiel du hameau du Haras de Fitz-James, c'est une vocation principale d'habitat qui est privilégiée dans la zone 1 AUhd. Le règlement n'autorise donc pas l'implantation d'activités, afin d'éviter toute incompatibilité avec la vocation résidentielle de la zone.

Compte tenu de la superficie de la zone (environ 1,50 ha), et du fait des orientations d'aménagement retenues (protection de bâtiments et d'alignements d'arbres) et des dispositions réglementaires définies (densités correspondantes au caractère singulier du hameau), la capacité d'accueil de la zone est estimée à une quinzaine de constructions (réhabilitations comprises).

Compte tenu de cette capacité d'accueil, la zone n'est pas concernée par l'orientation du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard selon laquelle toute opération de plus de 20 logements doit comporter une part minimale de 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, le règlement de la zone 1 AUhd rappelle, dans son article 2, que la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments et installations existants à l'intérieur du périmètre reporté au plan (périmètre qui couvre toute la zone 1 AUhd), à l'exception des éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

#### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

La desserte de la zone 1 AUhd s'effectuera suivant le principe énoncé ci-avant d'une voie traversante reliée à la route du Haras et à la route des Garignons.

En outre, les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m, de manière à prévoir des gabarits suffisants pour organiser les circulations et pour aménager les bordures de voie (trottoirs, plantations, stationnement,...).

#### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, le règlement tient compte de l'absence de réseau collectif d'assainissement et prévoit en conséquence un mode d'assainissement individuel. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et libres de toute occupation afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents (Agence Régionale de Santé).

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

### Implantation des constructions

Le règlement de la zone 1 AUhd impose un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

En outre, une profondeur constructible de 30 m est fixée pour les habitations afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau », qui présentent un risque de désorganisation de la trame bâtie et qui sont susceptibles de générer des conflits de voisinage.

Par ailleurs, les prescriptions retenues fixent à 5 m la marge minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, afin que la trame parcellaire future s'inscrive en cohérence avec celle existante dans le hameau.

Une distance de 5 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

### Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions dans la zone 1 AUhd est fixée à 15 % de la surface totale du terrain. Il s'agit ainsi de contenir le développement du hameau et de conserver son caractère conformément à l'orientation énoncée dans le PADD. Il est considéré en effet que les caractéristiques du hameau du Haras de Fitz-James (situation, accessibilité,...) ne permettent pas d'envisager une densification importante.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage, soit R + C ou R + 1 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies dans la zone UD, et veillent à la sensibilité paysagère du site.

### Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone 1 AUhd visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le hameau.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie et à des architectures novatrices. C'est pourquoi il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures.

Concernant les clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En particulier, les murs et murets devront être traités en harmonie avec les façades des constructions. D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'une grille ou d'une palissade, ou de grillages doublés de haies d'essences régionales. La hauteur maximale ne s'applique pas aux murets lorsqu'ils constituent des murs de soutènement. Les clôtures végétales seront quant à elles de type haies bocagères, et constituées d'essences régionales.

Les clôtures en lisses de béton peintes en blanc, et doublées d'une haie végétale, sont explicitement autorisées.

De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue. Elles sont limitées à une hauteur maximale de 0,50 m en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

Par ailleurs, le règlement rappelle qu'un mur en brique fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

De plus, les bâtiments qui sont protégés en raison de leur valeur patrimoniale, pourront faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'il soit réalisé dans le volume existant.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

### Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

De plus, le règlement rappelle que les alignements d'arbres qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou remplacés.

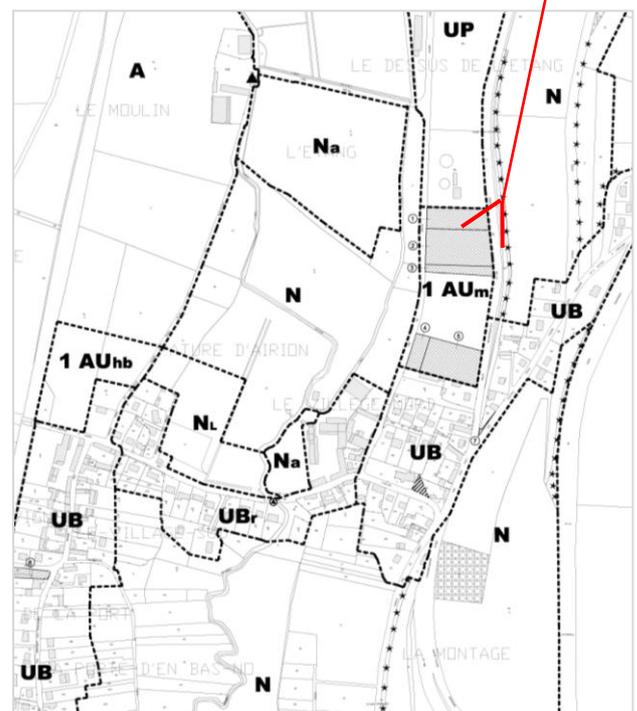
### Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles (implantation, emprise au sol et hauteur notamment) permettent de maîtriser les densités autorisées.

## ➤ Le secteur 1 AUm

### Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUm couvre un espace situé entre le bourg d'Airion et la station d'épuration, et délimitée par la rue du Moulin et la RD 158.



Compte tenu de sa localisation par rapport au village et au lycée agricole, cet espace a été considéré dans le PADD comme un secteur potentiel de développement. 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.

La zone AU ainsi délimitée sur l'ensemble de l'unité foncière concernée (parcelle n°9) est doublée de l'inscription de plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la Commune, traduisant l'optique d'une maîtrise foncière publique. Le dimensionnement et le positionnement de ces emplacements réservés sont liés aux objectifs d'aménagement exposés ci-après.

Dans la partie nord de l'îlot, en lisière de la station d'épuration, une bande d'une largeur de 30 m sera destinée à des plantations. La Commune souhaite en effet y aménager un espace tampon (écran visuel et éventuellement olfactif).

Au sud de cet espace planté, la Municipalité projette l'implantation d'un nouveau cimetière. L'emplacement réservé correspondant est inscrit sur une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation du cimetière et des stationnements associés.

S'agissant de l'implantation d'un nouveau cimetière dans ce secteur, il apparaît que l'article L. 2223-1 du Code Général des Collectivités Territoriales stipule que, dans les communes rurales (population inférieure à 2 000 habitants), la localisation du cimetière est libre (décision du Conseil Municipal), alors que, dans les communes urbaines, la création d'un cimetière à moins de 35 m des habitations est soumise à autorisation préfectorale.

Par ailleurs, l'article L. 2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales soumet à autorisation l'édification d'habitations ou de puits à moins de 100 m d'un cimetière transféré, mais il ne s'agit que d'un régime d'autorisation et non d'une servitude d'inconstructibilité (article R. 425-13 du Code de l'Urbanisme).

Il en ressort que la législation ne s'oppose pas à l'implantation d'un nouveau cimetière dans cet îlot.

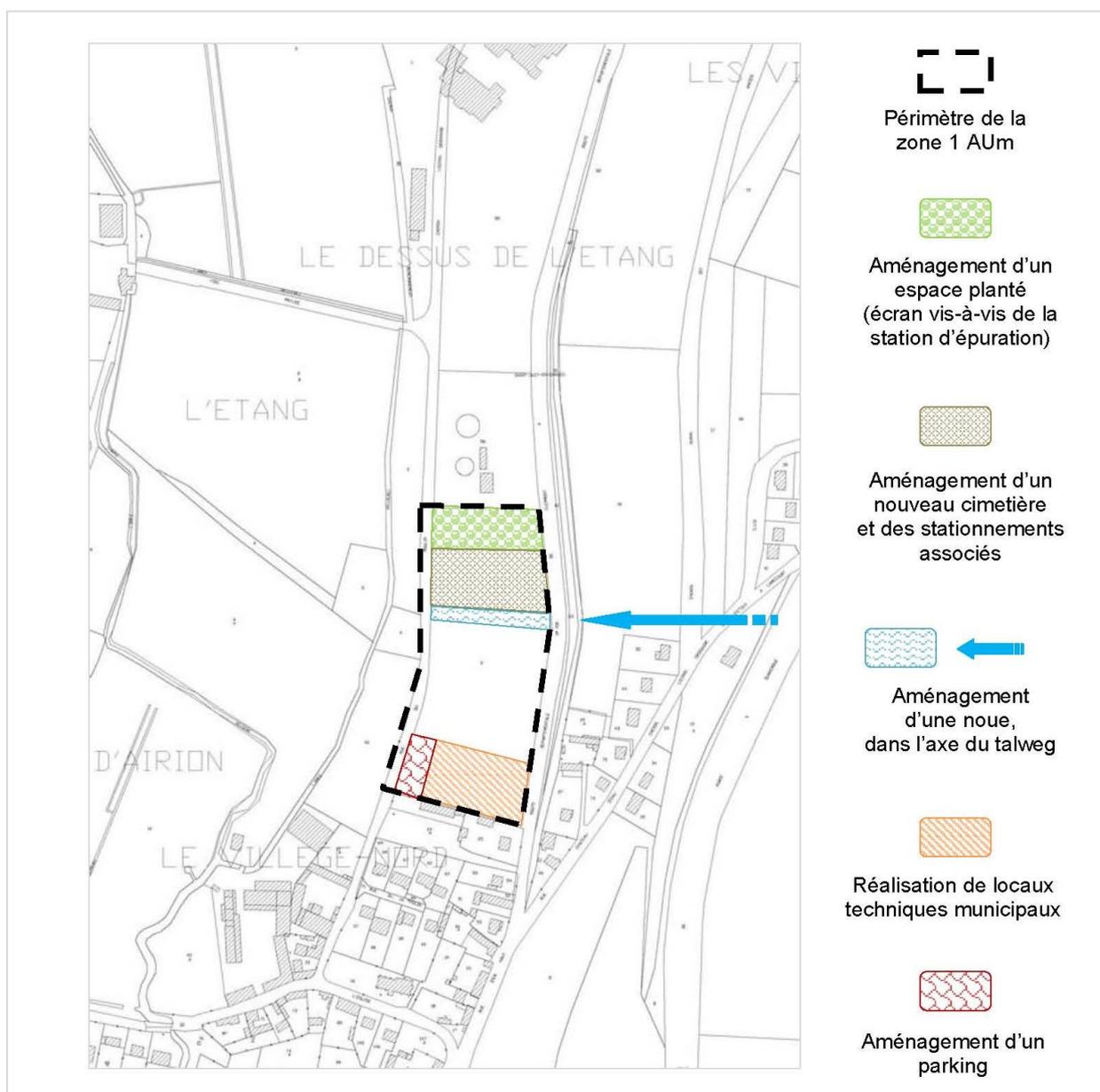
Par ailleurs, dans l'axe du talweg qui traverse la zone d'est en ouest, un espace non construit sera maintenu sur une largeur de 10 m afin d'assurer la préservation de la fonctionnalité hydraulique de ce talweg. L'aménagement d'un espace tampon (noue, fossé d'écoulement,...) permettra alors d'optimiser la gestion des eaux pluviales dans ce secteur.

En outre, l'aménagement d'un parking est souhaité afin de remédier au déficit actuel de places de stationnement à proximité des principaux équipements publics du centre-bourg (école, mairie, église). L'espace situé immédiatement après la dernière construction, donc à l'angle sud-ouest de la zone 1 AU, est privilégié de manière à ce que le parking soit situé au plus près de ces équipements.

L'emplacement réservé couvre une surface d'environ 1 000 m<sup>2</sup>; son dessin (50 m de longueur sur 20 m de largeur) correspond à une bande de terrain située en contrebas d'une rupture de pente (talus qui est parallèle à la rue du Moulin, à une distance d'une vingtaine de mètres).

La Commune identifie également le besoin de créer des installations techniques municipales (remise de matériel, stockage de matériaux,...), considérant que les installations communales sont aujourd'hui dispersées et insuffisantes. Cet espace destiné à des locaux municipaux pourra être aménagé dans la partie sud de la zone 1 AU, en contre-haut du parking précédemment évoqué. Tel que dessiné au plan, l'emplacement réservé couvre une surface d'environ 3 800 m<sup>2</sup>.

Bien que l'ensemble des dispositions figurent graphiquement au plan de découpage en zones (règlement graphique) par l'intermédiaire de différents emplacements réservés, les principes d'aménagement sont illustrés dans les « **orientations d'aménagement** » (document n°4 du dossier de PLU) afin d'en faciliter la lecture et la compréhension :



Ainsi, l'ensemble des emplacements réservés destinés à des équipements et aménagements publics, ménage un espace libre d'une superficie d'environ 8 000 m<sup>2</sup>, dans la partie centrale de la zone 1 AU. La Commune souhaite y rendre possible l'implantation de quelques activités artisanales, commerciales ou tertiaires.

Compte tenu de la superficie modeste de la zone, il ne pourra s'agir que d'un espace d'intérêt local, sans commune mesure avec les zones d'activités principales du Pays Clermontois - Plateau Picard.

Il apparaît ainsi que cet espace situé dans la partie médiane de la zone, qui n'est pas concerné par les emplacements réservés, pourra accueillir des activités économiques, et/ou, le cas échéant, des équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone a par conséquent été classée en zone 1 AUm (m pour vocation « mixte »). De plus, conformément à la volonté municipale énoncée dans le PADD, le règlement de la zone 1 AUm interdit toute vocation d'habitat.

#### Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

En outre, les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m, de manière à prévoir des gabarits suffisants pour organiser les circulations et pour aménager les bordures de voie (trottoirs, plantations, stationnement,...).

#### Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

#### Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

### Implantation des constructions

Le règlement de la zone 1 AUm impose un recul minimal de 10 m par rapport à l'emprise de la RD 158, et de 5 m par rapport aux autres emprises publiques (rue du Moulin et éventuelles voies internes).

Par ailleurs, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Une distance de 5 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

### Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions dans la zone 1 AUm est fixée à 50 % de la surface totale du terrain, en cohérence avec les occupations admises (équipements publics et activités économiques).

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage. Les volumétries ainsi autorisées sont moindres que celles admises en zone UB considérant que les gabarits doivent être davantage contenus afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions dans une zone nouvellement urbanisée.

### Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone 1 AUm visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Le règlement stipule que les façades visibles de la RD 158 et de la rue du Moulin devront faire l'objet d'un soin particulier ; elles devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, baies vitrées,...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux ou horizontaux. Il s'agit ainsi de veiller à la qualité de l'entrée de village, bien que celle-ci soit dégradée par la présence de la station d'épuration.

De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue. Elles sont limitées à une hauteur maximale de 0,50 m en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

### Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

### Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles (emprise au sol et hauteur notamment) permettent de maîtriser les densités autorisées.

### ➤ Tableau des superficies des zones à urbaniser

ZONES	SUPERFICIE
1 AUhb	1 ha 41
1 AUhd	1 ha 58
1 AUm	2 ha 37
<b>TOTAL</b>	<b>5 ha 36</b>

## **2 - 2 - 4 - La zone agricole**

La zone A couvre les parties du territoire communal constituées de terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue.

Est ainsi concerné le grand parcellaire cultivé correspondant aux parties ouest et est du territoire communal, situées respectivement à l'ouest de la voie ferrée et à l'Est de la RD 916.

La zone A couvre également l'extrémité nord du territoire communal située en limite du territoire d'Avrechy, étant rappelé que le maintien d'une coupure d'urbanisation entre les bourgs d'Airion et d'Avrechy constitue une orientation du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard.

La zone A couvre également l'extrémité sud du territoire communal qui correspond à une partie du fond de la vallée de l'Arré. Le classement en zone A permet ainsi de reconnaître sa vocation agricole. Néanmoins, compte tenu de la sensibilité du fond de vallée reconnue par une « zone à dominante humide », il ne peut y être autorisé de bâtiments agricoles. Par conséquent, l'espace situé entre l'ancien lit de la rivière de l'Arré et la limite communale avec le territoire d'Agnetz est couvert d'une trame spécifique correspondant à la zone à dominante humide où toute construction est interdite en application de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

Cette trame n'est reportée que dans la section du fond de vallée classée en zone A, dans la partie sud du territoire communal. Plus au nord, à l'approche du village d'Airion, le report de cette trame « inconstructible » n'est pas opportun puisque les droits octroyés par le classement en zone N sont de fait très restreints.

Il est souligné que le caractère inconstructible du fond de vallée, y compris pour des bâtiments agricoles, vise, d'une part, au respect de la reconnaissance environnementale en « zone à dominante humide », et d'autre part, à la compatibilité du PLU vis-à-vis du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Par ailleurs, la vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.

Le règlement autorise également les activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

En outre, s'agissant des bâtiments classés en zone A et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, le bâtiment en brique situé à hauteur du centre équestre (bâtiment qui fait partie du lycée agricole), présente un intérêt architectural qui justifie une telle disposition (voir photographie ci-après).



Ce bâtiment pourra ainsi faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation, de bureau, d'artisanat, ou accueillir un établissement à caractère d'intérêt collectif.

Cette disposition vise à éviter que ce bâtiment, qui présente un intérêt patrimonial, ne soit condamné à l'abandon si toute activité agricole devait cesser. Les autres bâtiments, qui correspondent à des hangars, ne peuvent pas prétendre à une telle reconnaissance.

Par ailleurs, à la différence des zones urbaines et à urbaniser où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

En outre, la zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Une prescription spécifique est adoptée quant à l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la RD 916, qui est une voie de plus grande importance, et pour laquelle un recul de 20 m est imposé.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment). Ce recul est porté à 20 m pour les constructions édifiées sur des terrains jouxtant les zones U ou AU, afin de limiter les risques de nuisances à proximité immédiate des zones habitées.

L'implantation des constructions sur une même propriété, de même que l'emprise au sol maximale des constructions, ne sont pas réglementées.

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 15 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 8 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole). La volumétrie des habitations autorisées est ainsi identique à celle fixée dans les zones UD et AU.

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

En outre, dans une optique de préservation du petit patrimoine, certains éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; le règlement n'autorise que les réparations ou restaurations. Le calvaire situé à l'ouest de la voie ferrée est identifié.

Par ailleurs, certains espaces boisés ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC : espaces boisés classés) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

En zone agricole, ce classement a été retenu pour les rares bosquets qui occupent le plateau et son versant.

En outre, dans une optique de préservation des paysages et de lutte contre les ruissellements, d'autres éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Sont ainsi identifiées les haies de grands arbres divers situés le long de l'ancien lit de la rivière de l'Arré dans la partie sud du territoire communal.

### **2 - 2 - 5 - La zone naturelle**

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N une large part du fond de la vallée de l'Arré, le coteau situé entre la RD 916 et l'espace aggloméré, ainsi que le Bois des Moines situé dans la partie nord-est du territoire communal.

La trame spécifique qui a été utilisée en zone agricole pour identifier la « zone à dominante humide » dans le fond de la vallée de l'Arré, figure également au plan dans la bande de zone N située en contrebas de la zone 1 AUhd dans le hameau du Haras de Fitz-James, afin d'identifier, sans risque de confusion, le périmètre de la zone humide. Le règlement stipule que toute construction y est interdite en application de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone N ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques, ce recul étant porté à 20 m par rapport à l'emprise de la RD 916. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone N autorise l'implantation des constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

La hauteur maximale de toute construction en zone N est fixée à 8 m au faîtage.

En outre, dans une optique de préservation du petit patrimoine, certains éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; le règlement n'autorise que les réparations ou restaurations. Le calvaire situé en bordure de la RD 158 à l'entrée sud-est du village d'Airion, de même qu'un mur en pierre et en brique situé à l'entrée sud du hameau du Haras de Fitz-James, sont identifiés.

Par ailleurs, certains espaces boisés ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC : espaces boisés classés) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Ce classement a été retenu pour le Bois des Moines situé dans la partie nord-est du territoire communal, ainsi que pour les principaux bosquets qui occupent le coteau entre la RD 916 et l'espace aggloméré.

En outre, dans une optique de préservation des paysages et de lutte contre les ruissellements, d'autres éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Sont ainsi identifiées les haies de grands arbres divers situés le long du chemin du Haras et de l'ancien lit de la rivière de l'Arré dans la partie sud du territoire communal, ainsi que les tilleuls situés à l'entrée sud du hameau du Haras de Fitz-James.

Sont également protégées des haies qui correspondent à des ruptures de pente sur le coteau, et qui jouent par conséquent un rôle majeur de lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols. Des haies situées le long du chemin du Haras au sud du village, et une haie située le long de la rue du Château d'eau à l'extrémité nord-est du village, sont aussi identifiées.

↳ Outre ces espaces, la zone N comprend 3 secteurs qui correspondent chacun à une vocation spécifique :

- un secteur Na correspondant à des espaces occupés par des installations à vocation agricole dans le fond de la vallée de l'Arré ; ce secteur couvre un espace occupé par des serres, la carrière du centre équestre, et un espace situé au voisinage immédiat d'une exploitation agricole située en zone urbaine.

- un secteur Nb correspondant à espaces bâtis dont le développement est restreint ; il correspond à l'écart bâti du « Bel-Air » en bordure de la RD 916, et à deux constructions isolées situées à l'ouest de la voie ferrée.

- un secteur **NL** correspondant à un espace à vocation de loisirs ; ce secteur identifie les terrains de sports situés dans le bourg d'Airion en bordure de la rue de l'Eglise.

↳ Le **secteur Na** correspond à des espaces occupés par des installations à vocation agricole dans le fond de vallée. L'un est occupé par des serres qui sont en lien avec l'association de réinsertion « Les Jardins du Plateau Picard », l'autre correspond à la carrière du centre équestre.

Le secteur Na identifie ainsi des secteurs qui présentent une vocation agricole, mais dont la situation dans le fond de vallée exige que le règlement défini au PLU y soit peu permissif, dans le respect de la zone à dominante humide.

Est également classé en Na un espace situé en bordure de la rue de l'Eglise au voisinage immédiat d'une exploitation agricole classée en zone urbaine. La parcelle concernée (n°45A) est susceptible d'accueillir un développement éventuel de cette exploitation.

En conséquence, le règlement du secteur Na n'autorise que les installations nécessaires au centre équestre, les serres en lien avec l'activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU, et les constructions et installations agricoles nécessaires à l'exploitation existante dans la zone urbaine voisine.

↳ Le **secteur Nb** correspond à l'écart bâti du « Bel-Air » en bordure de la RD 916, et à deux constructions isolées situées à l'ouest de la voie ferrée.

Le classement en zone Nb traduit la volonté communale de restreindre les droits à construire afin d'éviter un détournement du caractère naturel dominant des espaces concernés, et considérant que ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Concernant l'écart bâti du « Bel-Air », son caractère isolé et sa situation en bordure d'une route départementale classée à grande circulation (sécurité des accès, nuisances,...) n'invitent pas à favoriser son développement.

Concernant les deux habitations situées à l'ouest de la voie ferrée, cette infrastructure constitue une limite franche au développement urbain.

Dans ce contexte, le règlement ne prévoit que l'évolutivité des constructions existantes, en autorisant l'extension des habitations à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU. Les annexes à caractère privatif liées aux habitations existantes sont également autorisées.

De plus, le règlement du secteur Nb autorise le changement de destination, à usage d'habitation, des constructions existantes, à condition qu'il soit réalisé dans le volume existant.

↳ Le **secteur NL** correspond à l'espace à vocation de loisirs situé dans la partie centrale du bourg d'Airion, en bordure de la rue de l'Eglise. La Municipalité envisage également l'aménagement d'un terrain de boules et d'un square.

Ce classement vise à reconnaître l'existence d'installations de sports et de loisirs, tout en veillant à la prise en compte du caractère naturel du fond de vallée.

Le règlement du secteur NL n'autorise que les installations à usage de loisirs.

➤ **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES	SUPERFICIE
A	403 ha 00
N	230 ha 28
dont N	219 ha 54
Na	8 ha 30
Nb	0 ha 57
NL	1 ha 87
<b>TOTAL</b>	<b>633 ha 28</b>

**2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces**

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	34 ha 36	5,1 %
AU	5 ha 36	0,8 %
A	403 ha 00	59,9 %
N	230 ha 28	34,2 %
TOTAL	673 ha 00	100 %
dont espaces boisés classés (EBC)	82 ha 83	12,3 %

**2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones**

Le présent PLU étant le premier document d'urbanisme de la commune, aucune évolution par rapport à un document précédent ne peut être exposée.

## **2 - 2 - 8 - Les emplacements réservés**

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.

Tous les emplacements réservés (ER) sont inscrits au bénéfice de la Commune.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans le document n°5e.

- ER 1 : destiné à l'aménagement d'un espace planté en bordure sud de la station d'épuration.

Cet ER couvre une partie de la zone 1 AUm située entre le bourg d'Airion et le lycée agricole, et délimitée par la rue du Moulin et la RD 158.

Il est inscrit sur une largeur de 30 m, en lisière sud de la station d'épuration, dans l'optique d'y aménager un espace tampon (écran visuel et éventuellement olfactif).

- ER 2 : destiné à l'aménagement d'un nouveau cimetière et des stationnements associés.

Cet ER couvre une partie de la zone 1 AUm située entre le bourg d'Airion et le lycée agricole, et délimitée par la rue du Moulin et la RD 158.

L'implantation d'un nouveau cimetière est projetée au sud de l'espace planté précédemment exposé. L'emplacement réservé correspondant est inscrit sur une largeur de 50 m, dessinant une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.

S'agissant de l'implantation d'un nouveau cimetière dans ce secteur, il apparaît que l'article L. 2223-1 du Code Général des Collectivités Territoriales stipule que, dans les communes rurales (population inférieure à 2 000 habitants), la localisation du cimetière est libre (décision du Conseil Municipal), alors que, dans les communes urbaines, la création d'un cimetière à moins de 35 m des habitations est soumise à autorisation préfectorale.

Par ailleurs, l'article L. 2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales soumet à autorisation l'édification d'habitations ou de puits à moins de 100 m d'un cimetière transféré, mais il ne s'agit que d'un régime d'autorisation et non d'une servitude d'inconstructibilité (article R. 425-13 du Code de l'Urbanisme).

Il en ressort que la législation ne s'oppose pas à l'implantation d'un nouveau cimetière dans cet îlot.

- ER 3 : destiné à l'aménagement d'une noue (fossé,...).

Cet ER couvre une partie de la zone 1 AUm située entre le bourg d'Airion et le lycée agricole, et délimitée par la rue du Moulin et la RD 158.

Inscrit dans l'axe du talweg qui traverse la zone d'est en ouest, il est destiné à ménager un espace non construit sur une largeur de 10 m afin d'assurer la préservation de la fonctionnalité hydraulique de ce talweg. L'aménagement d'un espace tampon (noue, fossé d'écoulement,...) permettra alors d'optimiser la gestion des eaux pluviales dans ce secteur.

- **ER 4** : destiné à l'aménagement d'un parking.

Cet ER couvre une partie de la zone 1 AUm située entre le bourg d'Airion et le lycée agricole, et délimitée par la rue du Moulin et la RD 158.

L'aménagement d'un parking est souhaité afin de remédier au déficit actuel de places de stationnement à proximité des principaux équipements publics du centre-bourg (école, mairie, église). L'espace situé immédiatement après la dernière construction, donc à l'angle sud-ouest de la zone 1 AUm, est privilégié de manière à ce que le parking soit situé au plus près de ces équipements.

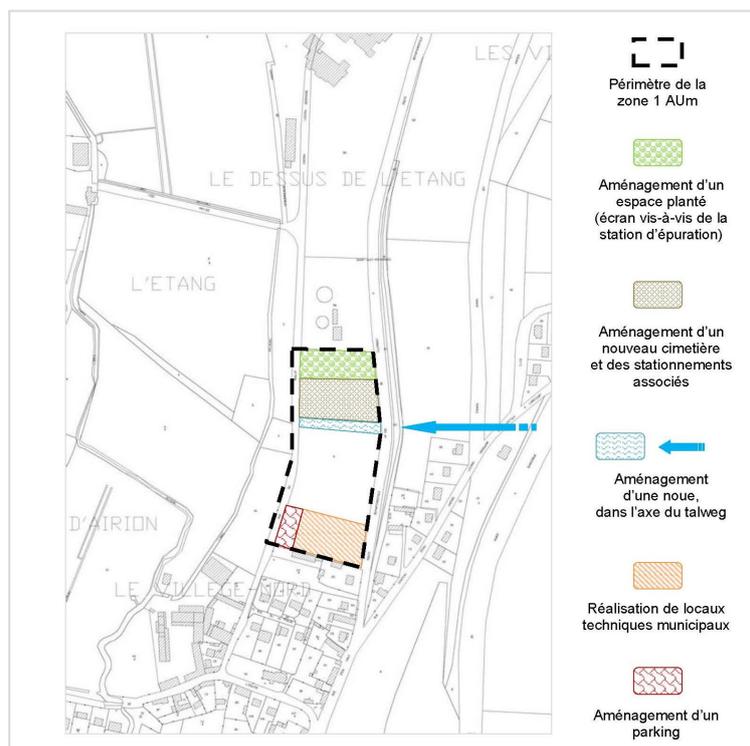
L'emplacement réservé couvre une surface d'environ 1 000 m<sup>2</sup> ; son dessin (50 m de longueur sur 20 m de largeur) correspond à une bande de terrain située en contrebas d'une rupture de pente (talus qui est parallèle à la rue du Moulin, à une distance d'une vingtaine de mètres).

- **ER 5** : destiné à la réalisation de locaux techniques municipaux.

Cet ER couvre une partie de la zone 1 AUm située entre le bourg d'Airion et le lycée agricole, et délimitée par la rue du Moulin et la RD 158.

La Commune identifie le besoin de créer des installations techniques municipales (remise de matériel, stockage de matériaux,...), considérant que les installations communales sont aujourd'hui dispersées et insuffisantes. L'espace destiné à des locaux municipaux pourra être aménagé dans la partie sud de la zone 1 AUm, en contre-haut du parking précédemment évoqué. L'emplacement réservé est dessiné sur une longueur de 50 m, et couvre une surface d'environ 3 800 m<sup>2</sup>.

Ainsi, les emplacements réservés n°1 à 5 couvrent une partie de la zone 1 AUm, que la Municipalité souhaite prioritairement destiner à l'accueil d'équipements publics (et le cas échéant à quelques activités économiques). Le dimensionnement et le positionnement de ces emplacements réservés sont liés aux objectifs exposés dans les « orientations d'aménagement et de programmation », dont le schéma est rappelé ci-dessous :



- **ER 6** : destiné à la réalisation de stationnements.

Inscrit sur les parcelles n°12 et 13 situées à l'angle de la rue Paul Courroy et de la rue d'Etouy, cet ER vise à permettre la réalisation d'un parking afin de répondre aux difficultés de stationnement, et donc de circulation, constatées dans la Grande Rue. Il s'agira ainsi d'améliorer les conditions de sécurité pour l'ensemble des usagers, en particulier pour les piétons qui empruntent la Grande Rue et la rue Paul Courroy.

- **ER 7** : destiné à l'aménagement d'un trottoir dans la partie basse de la rue du Château d'Eau afin de sécuriser le cheminement piétonnier.

Cet ER concerne également la pointe située à l'intersection de la rue du Château d'Eau et de la rue d'En-Haut afin d'élargir et de sécuriser le carrefour.

### **2 - 2 - 9 - Les plans d'alignement**

Il existe un plan d'alignement en vigueur sur la commune d'Airion.

Ce plan d'alignement, approuvé le 25 mars 1937, concerne la RD 158 (rue d'En-Haut) ; ses dispositions sont maintenues dans le PLU.

La situation des alignements figure dans un tableau récapitulatif dans l'annexe intitulée « voirie-alignement » ; leurs limites sont reportées de manière indicative sur le plan de voirie.

### **2 - 2 - 10 - Les servitudes**

Toutes les servitudes grevant le territoire communal d'Airion ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.13 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments ont été reportés dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

## **2 - 2 - 11 - Les nuisances acoustiques**

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

La RD 916 et la voie ferrée, qui traversent le territoire communal, sont concernées par les dispositions ci-avant. Des secteurs de nuisances acoustiques sont définis de part et d'autre de ces voies ; ils sont reportés sur le plan figurant dans l'annexe.

---

## CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

---

### 3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme suppose de rester vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

### 3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme),

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

### **3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

#### **3 - 3 - 1 - L'action foncière**

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

#### **3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace**

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

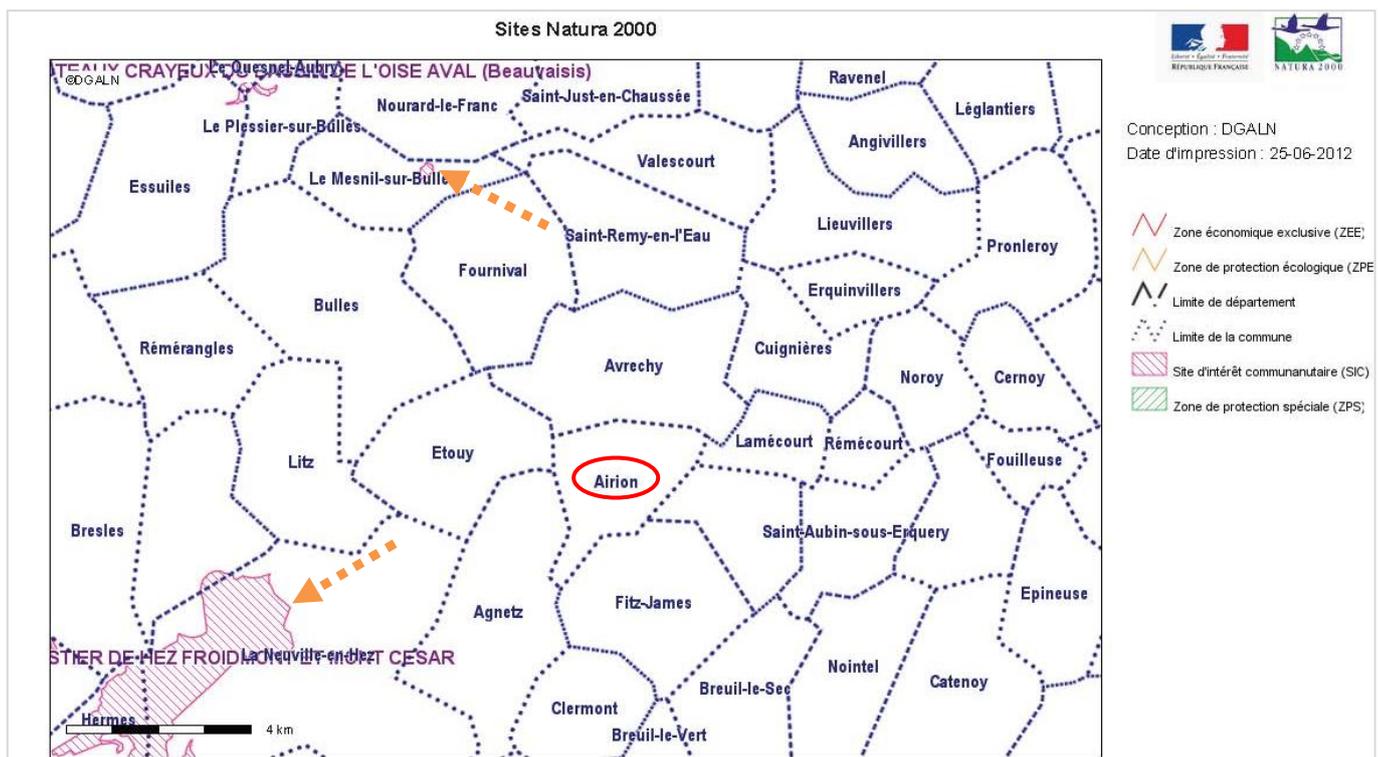
### 3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

#### 3 - 4 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire communal d'Airion n'est pas concerné par un site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire d'Airion – identifiés par une flèche orange sur le plan ci-après – correspondent, d'une part, au site des « coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) » qui comprend notamment un site sur le territoire communal du Mesnil-sur-Bulles à environ 7 km au nord-ouest d'Airion, et, d'autre part, au site du « massif forestier de Hez Froidmont et mont César » qui couvre un espace situé sur le territoire communal de La Neuville en Hez à environ 6 km au sud-ouest d'Airion.



#### Considérant :

- que les sites Natura 2000 les plus proches du territoire d'Airion sont situés à plusieurs kilomètres des limites communales,

**il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et qu'il n'est donc pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.**

### **3 - 4 - 2 - Les milieux naturels**

Outre les sites Natura 2000 exposés ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

↳ Il est rappelé que le territoire communal d'Airion n'est concerné ni par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni par un corridor écologique potentiel.

↳ Outre les milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune peut posséder sur son territoire un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent à la qualité biologique et écologique des lieux.

Les principaux boisements ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC : espaces boisés classés) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. Ce classement a été retenu notamment pour le Bois des Moines situé dans la partie nord-est du territoire communal, ainsi que pour les principaux bosquets qui occupent le coteau entre la RD 916 et l'espace aggloméré.

↳ Par ailleurs, les orientations du PLU veillent à la prise en compte de la « zone à dominante humide » reconnue de part et d'autre de la rivière de l'Arré.

Les zones AU définies au PLU sont situées, en totalité, en dehors de la zone à dominante humide. De plus, la partie centrale du village d'Airion, de même que la partie basse du hameau du Haras de Fitz-James, font l'objet de secteurs spécifiques (UBr et UDr) définis dans le respect de la sensibilité du fond de vallée.

En dehors des espaces agglomérés, le fond de vallée est classé en zone N. De plus, dans la partie sud du territoire communal classée en zone A, l'espace concerné par la « zone à dominante humide » est couvert au plan d'une trame spécifique ; les constructions y sont interdites en application de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme, afin de proscrire l'implantation de bâtiments agricoles dans ce milieu sensible.

Le PLU veille ainsi à la prise en compte de la zone à dominante humide dans le respect du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie entré en vigueur le 17 décembre 2009, et des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

↳ Enfin, le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement futur, et plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU).

### **3 - 4 - 3 - Le paysage**

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune d'Airion est située à la terminaison sud du Plateau Picard, en bordure de la vallée de l'Arré. Le fond de la vallée est majoritairement classé en zone N, ou partiellement en zone A avec une trame spécifique, protégeant ainsi le fond de vallée de toute évolution paysagère majeure.

De plus, l'appartenance géographique à l'entité du Plateau Picard est confortée dans le PLU par un classement en zone A des espaces cultivés du plateau qui en constituent l'assise territoriale.

Le versant le plus abrupt de la vallée de l'Arré, entre la RD 916 et l'espace aggloméré, est quant à lui classé en zone naturelle, en reconnaissance de son rôle dans le paysage.

Les principaux boisements qui composent le paysage communal ont été protégés au titre des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés : EBC) ; c'est le cas notamment du Bois des Moines situé dans la partie nord-est du territoire communal, et des principaux bosquets qui occupent le coteau.

En outre, dans une optique de préservation des paysages, d'autres éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Sont ainsi identifiées les haies de grands arbres divers situés le long du chemin du Haras et de l'ancien lit de la rivière de l'Arré dans la partie sud du territoire communal, ainsi que des tilleuls situés à l'entrée sud du hameau du Haras de Fitz-James et à l'intérieur de celui-ci. Sont également protégées des haies qui correspondent à des ruptures de pente sur le coteau.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs intégrés à la silhouette agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

C'est en ce sens qu'aucune urbanisation nouvelle n'est envisagée à l'approche immédiate de la rivière de l'Arré, et que toute extension de l'urbanisation aux extrémités du bourg et du hameau a été proscrite.

### **3 - 4 - 4 - Le cadre bâti**

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de la forme urbaine.

Le village d'Airion présente une structure caractérisée par une mixité du bâti (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...) ; les dispositions réglementaires définies dans le PLU tiennent compte de cette configuration. L'hétérogénéité observée dans le bâti existant a en effet constitué un préalable à la détermination des règles.

Le hameau du Haras de Fitz-James constitue quant à lui une entité résidentielle et faiblement dense. Les droits à construire définis au PLU y sont moindres que ceux édictés dans le village, compte tenu du profil singulier de ce hameau (constructions implantées sur de vastes terrains), au vu de ses caractéristiques géographiques (localisation, accessibilité), et conformément à la volonté municipale d'en préserver le caractère.

De plus, s'agissant d'un terrain situé dans le hameau du Haras de Fitz-James et occupé par d'anciens hangars agricoles à l'abandon, la pérennisation du caractère des lieux se traduit par des mesures de protection des bâtiments qui s'inscrivent dans le style architectural du haras. Conjointement à cette protection, la volonté municipale est ici de subordonner toute constructibilité à la démolition des anciens hangars en état de délabrement, qui dégradent l'image du site.

La préservation du patrimoine bâti s'accompagne non seulement de mesures de protection d'éléments plus ponctuels (murs, calvaires,...), mais aussi de l'inscription d'un cône de vue à l'arrière de l'église afin de conserver la valeur patrimoniale de la perspective obtenue depuis l'entrée sud du village.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain. Toutefois, la volonté municipale est de limiter le degré de contraintes afin de ne pas faire obstacle aux architectures novatrices et aux solutions constructives favorisant les économies d'énergie, et ce conformément aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs intégrés à la silhouette agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie.

Le PLU s'attache ainsi à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

### **3 - 4 - 5 - Economie, vie locale et logement**

La commune d'Airion, qui n'est distante de Clermont que d'environ 5 km, est située dans l'aire d'influence immédiate du Clermontois. 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.

La commune d'Airion accueille par ailleurs 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.

Dans ce contexte, et dans le respect des orientations du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard, la volonté municipale est de permettre l'accueil de nouvelles constructions afin d'assurer un maintien de la population (population qui dans le cas inverse s'orienterait à la baisse du fait de la diminution de la taille moyenne des ménages).

S'agissant de la mixité de l'offre en logements, il apparaît que les deux zones à vocation d'habitat (zones 1 AUhb et 1 AUhd) présentent chacune une capacité d'accueil d'une quinzaine de logements, et qu'elles ne sont donc pas concernées par l'orientation du SCOT du Pays Clermontois - Plateau Picard selon laquelle toute opération de plus de 20 logements doit comporter une part minimale de 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, la Commune souhaite rendre possible l'implantation de quelques activités économiques (de type artisanal, commercial, ou tertiaire) sur une partie de la zone située entre le bourg d'Airion et le lycée agricole (zone 1 AUm située entre la rue du Moulin et la RD 158). Compte tenu de la superficie modeste de la zone, il ne pourra s'agir que d'un espace d'intérêt local, sans commune mesure avec les zones d'activités principales du Pays Clermontois - Plateau Picard.

### **3 - 4 - 6 - Les risques et nuisances**

La prise en compte de l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal se traduit notamment par l'inscription d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une noue dans la zone 1 AUm. Inscrit dans l'axe du talweg qui traverse la zone d'est en ouest, il est destiné à ménager un espace non construit sur une largeur de 10 m afin d'assurer la préservation de la fonctionnalité hydraulique de ce talweg. L'aménagement d'un espace tampon (noue, fossé d'écoulement,...) permettra alors d'optimiser la gestion des eaux pluviales dans ce secteur.

En outre, les secteurs UBr et UDr, définis respectivement dans le village d'Airion et dans le hameau du Haras de Fitz-James, sont soumis à des dispositions particulières en raison de la sensibilité hydraulique liée au risque de remontée de nappe. Outre l'interdiction des sous-sols enterrés, les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel. De plus, la part des surfaces imperméabilisées après implantation des constructions est restreinte de manière à limiter l'artificialisation des sols.

De plus, sur l'ensemble de la commune, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle ; les dispositifs devront être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, dans une optique de préservation des paysages mais aussi de lutte contre les ruissellements, certains éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme, en particulier les haies qui correspondent à des ruptures de pente sur le coteau, et qui jouent par conséquent un rôle majeur de lutte contre l'érosion des sols.

### **3 - 4 - 7 - Impact sur l'environnement et protections (synthèse)**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- tenir compte du site d'implantation de la commune (vallée humide, coteau) et des infrastructures existantes (voie ferrée, route départementale),
- privilégier un développement urbain compact, visant à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion des espaces bâtis,
- proscrire tout développement linéaire aux extrémités du bourg,
- contenir le hameau du Haras de Fitz-James dans ses limites actuelles,
- préserver le versant de toute urbanisation,
- veiller au respect de la zone à dominante humide dans le fond de la vallée de l'Arré.

Le document réalisé doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire d'Airion.

#### Les zones constructibles

Les zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'accroît pas exagérément la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Les zones d'urbanisation future sont situées dans des secteurs destinés à conforter la silhouette urbaine.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

#### Les zones de protection

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact notable sur l'environnement.