

DEPARTEMENT DE LA MEUSE

Projet :

PIERREFITTE-SUR-AIRE PLU



Mission :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Document :

Rapport de Présentation



*Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 30/09/2011 portant approbation de l'élaboration du PLU.*

Signature du Président :



ESpace &  
TERRitoires

*Etudes et conseils en urbanisme et aménagement*

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane  
240 rue de Cumène  
54 230 NEUVES-MAISONS  
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

**DDT**

Direction Départementale des Territoires

**DPU**

Droit de Prémption Urbain

**DTA**

Directive Territoriale d'Aménagement

**DUP**

Déclaration d'Utilité Publique

**EPCI**

Établissement Public de Coopération Intercommunale

**PADD**

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PER**

Plan d'Exposition aux Risques

**PDU**

Plan de Déplacements Urbains

**PLU**

Plan Local d'Urbanisme

**PVR**

Participation pour Voie et Réseau

**SCOT**

Schéma de Cohérence Territoriale

**SEM**

Société d'Économie Mixte

**SHOB**

Surface Hors Œuvre Brute

**SHON**

Surface Hors Œuvre Nette

**TLE**

Taxe Locale d'Équipement

**ZAC**

Zone d'Aménagement Concerté

**Commune satellite**

Commune proche et dépendante d'un pôle d'emplois et de services.

**Cuesta**

Cuesta est le nom espagnol de « côte ». C'est une forme dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave, en pente raide et, de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inversé. Fréquents aux bordures de bassins sédimentaires peu déformés.

**Décohabitation**

Cessation de cohabitation entre parents et enfants.

**Ecosystème naturel**

Ensemble formé par une association ou communauté d'êtres vivants (biocénose) et son environnement géologique, pédologique et atmosphérique (biotopé).

**Ecosystème urbain**

Notion d'écosystème peut être utilisé pour la ville : écosystème créé pour les personnes mais contrairement à la définition celui-ci n'est pas autosuffisant. La ville a besoin de sources extérieures de matières et d'énergie.

**Ligne de crête**

Tracé reliant les points les plus hauts du relief et qui permet le partage des eaux.

**Mitage urbain**

Extension non maîtrisée de constructions en milieu rural ou péri urbain.

**Périurbanisation**

Urbanisation autour de la ville. Synonyme d'étalement urbain.

**Point de vue**

Endroit d'où l'on jouit d'une vue étendue sur un paysage.

**Ripisylve**

Formation végétale et arborée en bordure de cours d'eau, qui joue un rôle de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique.

**Toiture shed**

Toiture à redents couvrant certains bâtiments à éclairage zénithal.

Introduction.....	5
<b>Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT..</b>	<b>7</b>
<b>1- Présentation générale.....</b>	<b>8</b>
1.1- Situation géographique.....	8
1.2- Situation administrative.....	9
1.3- Urbanisme règlementaire .....	9
1.4- Historique de la commune .....	12
<b>2- Données socio-économiques.....</b>	<b>14</b>
2.1- Population.....	14
a) Évolution générale.....	14
b) Structure de la population.....	16
c) Structure des ménages.....	17
d) Population : constat et perspectives de développement.....	18
2.2- Activités.....	19
a) Population active.....	19
b) Migrations alternantes.....	20
c) Activités de la commune.....	20
d) Activités : constat et perspectives de développement.....	20
2.3- Analyse urbaine.....	21
a) Structure urbaine.....	21
b) Voies de communication.....	28
c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement.....	28
2.4- Logements.....	29
a) Types de résidences.....	29
b) Âge du parc.....	29
c) Confort du parc.....	30
d) Statut d'occupation.....	30
e) Logement : constat et perspectives de développement.....	30
2.5- Équipements.....	31
a) Équipements publics.....	31
b) Alimentation en eau potable.....	31
c) Assainissement.....	31
d) Transport en commun.....	32
e) Défense incendie.....	32
f) Structures intercommunales.....	32
<b>3- Milieu physique et naturel.....</b>	<b>33</b>
3.1- Relief.....	33
3.2- Eaux superficielles.....	35
3.3- Occupation du sol.....	37
a) Espaces boisés.....	37
b) Espaces agricoles.....	38
c) Vergers.....	37
d) Zones urbanisées.....	38
e) Sentiers de promenade.....	38
3.4- Milieu naturel.....	41
a) Boisements.....	41
b) Espaces agricoles.....	41
c) Vergers.....	41
d) Milieu aquatique.....	41
3.5- Paysage.....	42
a) Vallée de l'Aire.....	43
b) Massif boisé et plateau.....	43
c) Dysfonctionnements paysagers.....	44
d) Milieu naturel : constat et perspectives de développement.....	44
<b>4- Contraintes techniques et réglementaires.....</b>	<b>49</b>

<b>Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....</b>	<b>58</b>
<b>0. Objectifs de l'élaboration du P.L.U.....</b>	<b>59</b>
<b>1- Les zones urbaines.....</b>	<b>60</b>
1.1- Définition.....	60
1.2- Situation.....	60
1.3- Objectifs P.L.U.....	62
1.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	67
<b>2- Les zones à urbaniser.....</b>	<b>75</b>
2.1- Définition.....	75
2.2- Situation.....	75
2.3- Objectifs P.L.U.....	76
2.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	79
<b>3- Les zones agricoles.....</b>	<b>85</b>
3.1- Définition.....	85
3.2- Situation.....	85
3.3- Objectifs P.L.U.....	85
3.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	86
<b>4- Les zones naturelles.....</b>	<b>89</b>
4.1- Définition.....	89
4.2- Situation.....	89
4.3- Objectifs P.L.U.....	92
4.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	95
<b>5- Synthèse des surfaces par zone.....</b>	<b>97</b>
<b>Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>98</b>
<b>1- L'environnement bâti.....</b>	<b>99</b>
1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti.....	99
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti.....	99
<b>2- L'environnement naturel.....</b>	<b>110</b>
2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel.....	110
2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.....	111

---

## **INTRODUCTION**

---

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

### Objectifs :

**1- la planification** : il permet d'organiser et de maîtriser l'utilisation de l'espace, prévoit les interventions futures en définissant clairement les règles d'utilisation et d'occupation du sol. Cette planification offre la possibilité d'équilibrer l'organisation du cadre de vie et de prévoir les équipements adéquats aux besoins de la commune.

**2- la protection** : il est l'occasion d'étudier les problèmes liés à l'environnement naturel et urbain, il garantit la pérennité des exploitations agricoles, la sauvegarde des sites et la préservation d'éléments naturels et urbains remarquables.

**3- la gestion** : il permet aux maires de gérer les occupations du sol (constructions, dépôts, stationnement...) sur la commune et devient indispensable aux communes qui souhaitent maîtriser leur développement en présentant l'avantage d'une garantie juridique.

### Contenu :

• **le rapport de présentation** : il s'agit d'un état des lieux, d'un diagnostic au titre notamment de la population, de la structure de l'habitat, de l'état de l'environnement...

*Il s'agit du présent document.*

• **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il exprime le projet communal et les priorités d'action en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

• **le plan de zonage** : il permet de localiser les zones du PLU,

- **zones U** : « urbaines », elles sont urbanisables immédiatement,

- **zones AU** : « à urbaniser », elles sont constructibles dès l'approbation du PLU si elles sont viabilisées et si le PLU organise l'aménagement de la zone, ou à plus long terme, avec nécessité de modifier ou de réviser le document,

- **zones A** : « agricoles », elles protègent le potentiel agronomique des sols,

- **zones N** : « naturelles et forestières », elles protègent et valorisent les ressources naturelles.

Peuvent être également délimités les secteurs à protections particulières (espaces boisés classés...) ainsi que les emplacements réservés pour les équipements futurs, le tracé et les caractéristiques des voies.

• **le règlement** : à chaque zone du PLU correspond un règlement qui peut contenir jusqu'à 14 articles répondant à 3 questions : qu'est-ce qui est autorisé ?, quelles sont les conditions à respecter ? et quelle surface de plancher est-il possible de construire ?

• **les annexes** : servitudes d'utilité publique, liste des opérations déclarées d'utilité publique, notice technique accompagnée du plan des réseaux (eau, assainissement, élimination des déchets),...

---

**Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL  
ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT**

---

## 1- Présentation générale

### 1.1- Situation géographique

PIERREFITTE-SUR-AIRE est une commune rurale qui se situe au centre du département de la Meuse, au centre d'un triangle Verdun – Commercy – Bar-le-Duc.



Plus précisément, pour les pôles urbains de première catégorie, PIERREFITTE-SUR-AIRE est distante de 17 km de Saint-Mihiel, 22 km de Bar-le-Duc, 29 km de Commercy et 39 km de Verdun, ainsi que de 77 km de Metz (département de la Moselle), et 90 km de Nancy (département de la Meurthe-et-Moselle).

A la lecture de ces données, on peut comprendre que la commune occupe une position en retrait par rapport au sillon Mosellan et aux emplois qu'offre l'axe Luxembourg – Thionville – Metz – Nancy. Cependant, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE a une position centrale par rapport aux principaux pôles d'emplois de la Meuse.

La commune est desservie par la RD 902, la RD 139 et la RD 121. Elle se situe à égale distance de l'autoroute A 4, qui permet de rejoindre Strasbourg à l'est et Paris à l'ouest, et de la RN 4, qui suit un tracé parallèle à la première. Cette position de la commune lui permet de rejoindre rapidement des pôles majeurs de services, de commerces et de tourisme.

Développée dans un contexte morphologique de vallée, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE fait partie du Pays Barrois, à la limite du Verdunois. Vaste pays, il est occupé principalement par les plateaux calcaires du Barrois qui s'inclinent vers le nord en pente douce.

Ce territoire, d'une étendue de 10 km de l'est à l'ouest et de 3 km du nord au sud, est traversé selon une direction sud-nord par la vallée de l'Aire, d'une largeur moyenne de 800 m, à laquelle aboutissent plusieurs vallons.

Les espaces naturels de la commune sont largement dominés par les espaces agricoles aux premiers abords des habitations même si un vaste massif boisé se développe à l'est du village et du ban.



La gare Meuse TGV.

La commune se situe à une douzaine de kilomètre de la gare Meuse TGV de Trois-Domaines. La LGV Est permet de rejoindre Paris en 1 H et la ville de Strasbourg en 1 H 30. L'implantation récente de cette gare a donné au département de la Meuse une position stratégique en terme de transport des personnes. Cet atout pourrait s'avérer être une opportunité intéressante pour redynamiser la population, à condition que cette implantation soit accompagnée par la définition de secteurs à urbaniser et une offre intéressante de transports en commun vers les pôles de Verdun et Bar-le-Duc.

## **1.2- Situation administrative**

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE appartient à l'arrondissement de Commercy et au canton de Pierrefitte-sur-Aire.

PIERREFITTE-SUR-AIRE est limitrophe avec le territoire de 6 communes :

- ✓ Nicey-sur-Aire
- ✓ Fresnes-au-Mont
- ✓ Lahaymeix
- ✓ Courouve
- ✓ Longchamps-sur-Aire
- ✓ Raival

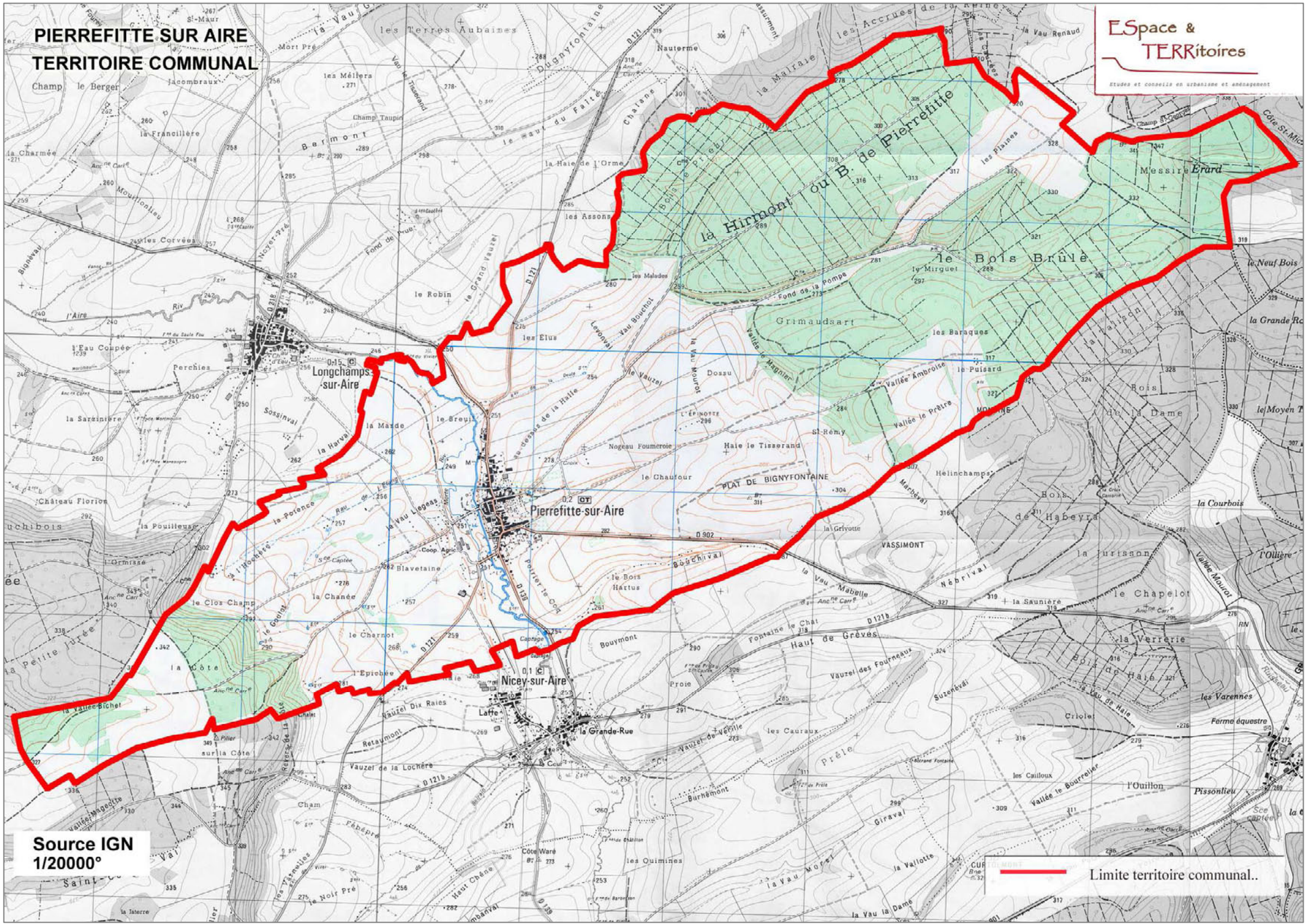
Le ban communal couvre une superficie de 1756 ha.

La densité de la population est faible et s'élève en 2006 à 13.7 habitants par km<sup>2</sup>.


## **1.3- Urbanisme règlementaire**

La commune ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Par délibération en date du 15 décembre 2006, le Conseil Communautaire de la CODECOM Entre Aire et Meuse a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

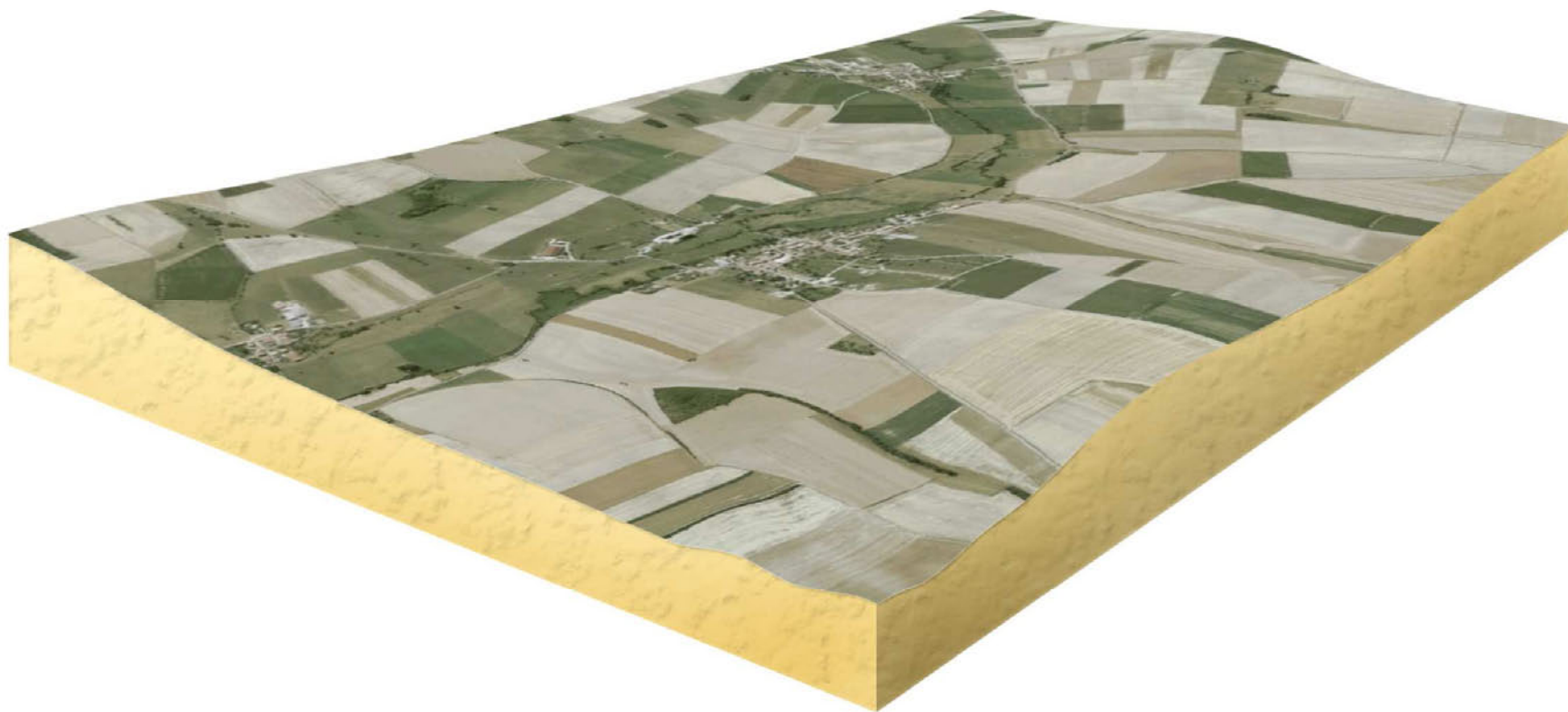
**PIERREFITTE SUR AIRE**  
**TERRITOIRE COMMUNAL**



Source IGN  
1/20000°

 Limite territoire communal.

*Cette présentation isométrique permet d'appréhender l'occupation du sol, l'organisation spatiale et le relief de la commune.*



## 1.4- Historique de la commune

PIERREFITTE-SUR-AIRE remonte à la Haute Antiquité, au temps des Gaulois, si l'on en juge par le nom. La localité serait citée dans une charte de Dagobert en 687. Sa toponymie provient du latin *Petra Ficta* qui signifie « pierre fichée ».

La commune appartenait jadis au diocèse de Toul. Elle fut le siège d'une châtellenie (neuf villages) et d'une prévôté dépendant du baillage de Bar. Malgré le peu de population, elle est restée chef-lieu de canton.



L'église de Pierrefitte  
au début du 20<sup>ème</sup> siècle.



L'église aujourd'hui.

La seigneurie appartenait aux comtes de Bar puis au Duc de Lorraine, puis à la maison de Châtelet qui la conserva jusqu'à la Révolution. Les derniers seigneurs connus de PIERREFITTE-SUR-AIRE sont Jean de la Haie, Antoine et Baptiste du Châtelet.

Le village fut détruit et dépeuplée en 1636. De 1641 à 1644, PIERREFITTE-SUR-AIRE resta sans habitant, les maisons restantes servaient de repères aux voleurs et aux bohémiens qui servaient l'armée des Impériaux. Ils représentaient la terreur du pays.



La Rue de la Vaux Mignard.

On trouve sur le territoire communal l'église Saint-Rémi construite en pierre de taille. L'édifice conserve le souvenir du cardinal de Retz en 1669. On recense également une gare datant du 19<sup>ème</sup> siècle (desservie par l'ancienne ligne appelée « le Varinot » qui reliait Verdun à Bar-le-Duc de 1895 à 1936 devenue célèbre lors de la bataille de Verdun en 1916) un lavoir du 19<sup>ème</sup> siècle en pierre et bois de chênes, situé rue des Canards, construit en longueur le long de l'Aire, quelques maisons datant des 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles, et d'anciennes industries comme le moulin et le commerce de grain. Le village possédait un château qui a été détruit au 17<sup>ème</sup> siècle avec une chapelle castrale.

La carte suivante nous permet de visualiser le territoire communal au 18<sup>ème</sup> siècle. On peut constater que la présence boisée sur le haut de la cuesta est toujours aussi forte aujourd'hui.



Extrait de la carte de Cassini, 1759.

## 2- Données socio-économiques

### 2.1- Population

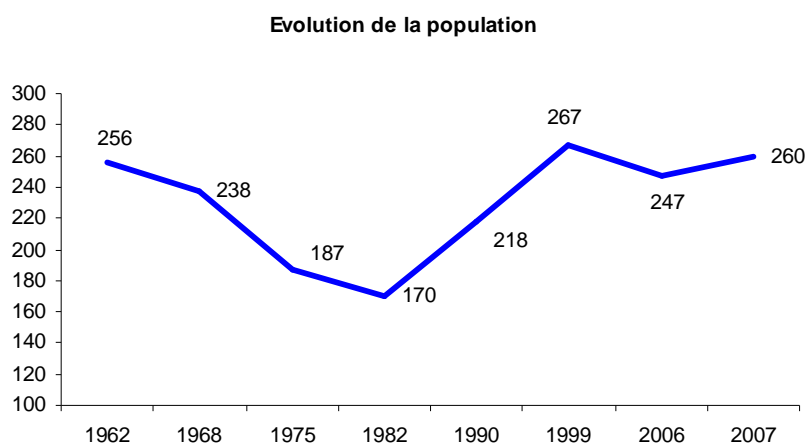
#### a) Évolution générale

Source INSEE	1962	1968		1975		1982		1990		1999	2006	2007
Nombre d'habitants	256	238		187		170		218		267	247	260
Taux d'évolution global	-	-	-3.4%	-	-1.35%	-	3.16%	-	2.28%	-	-	-
Taux de variation annuel dû au solde naturel	-	-	-0.93%	-	-0.32%	-	0.13%	-	0.74%	-	-	-
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	-	-	-2.47%	-	-1.03%	-	3.02%	-	1.53%	-	-	-
Taux de natalité pour 1000	-	-	12.70‰	-	10.30‰	-	17.10‰	-	17.60‰	-	-	-
Taux de mortalité pour 1000	-	-	22.00‰	-	13.50‰	-	15.80‰	-	10.20‰	-	-	-

\* Données fournies par la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE.

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE a connu une évolution démographique en deux temps : d'abord négative jusqu'en 1982 puis positive. En effet, entre 1962 et 2007, la population de la commune a retrouvé ses habitants, voire même plus.

Cette évolution résulte essentiellement des effets d'un solde migratoire d'abord négatif puis positif à partir de 1982.



L'étude détaillée des périodes intercensitaires permet d'affiner cette analyse.

La commune connaît des périodes successives de baisse et de hausse de population. Si au total la commune gagne 4 habitants depuis 1962, cette tendance n'est pas régulière.

**De 1968 à 1982**, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE est caractérisée par un phénomène démographique négatif.

Entre ces deux dates, le solde naturel apparaît toujours négatif : les naissances restent inférieures aux décès, avec une différence importante entre 1968 et 1975. De façon identique, le solde migratoire reste dans des valeurs négatives.

L'évolution démographique tend donc à la baisse : - 68 habitants soit - 28.6%. La commune n'attire pas de nouveaux habitants et n'a pas bénéficié du phénomène de périurbanisation. Ce phénomène se définit de la façon suivante : travailler à la ville et vivre à la campagne à proximité immédiate des équipements nécessaires au confort quotidien.

Dans le cas de PIERREFITTE-SUR-AIRE, on peut penser que l'absence d'opérations d'urbanisme permettant l'installation de population nouvelle a freiné voire ralenti l'évolution de population.

Par ailleurs, la population n'est pas massivement renouvelée et les jeunes quittent la commune pour aller s'installer dans des pôles d'emplois et de services périphériques pour les études ou pour le travail. En résumé, la commune a subi une évasion. Les secteurs de Verdun et de Bar-le-Duc connaissent sur cette période des difficultés économiques. A cette époque, s'amorce le déclin de l'activité industrielle.

**De 1982 à 2007**, la commune connaît une évolution beaucoup plus dynamique. Elle s'amorce dans un premier temps entre 1982 et 1999 : 97 nouveaux habitants soit 57 % d'augmentation de la population sur le ban communal. Cette hausse est principalement due à un solde migratoire positif et une augmentation des naissances sur la commune.

D'après le dernier recensement de l'INSEE sur la commune, PIERREFITTE-SUR-AIRE aurait perdu à nouveau des habitants mais les dernières données de la commune annoncent une hausse de la population.

Entre 1999 et 2007, la population est relativement stable. On peut noter une baisse globale de moins de 3 %, représentant ainsi 7 habitants en moins.

Par conséquent, la population de la commune en 2007 serait supérieure à la population de 1962, précisément de 4 habitants supplémentaires.

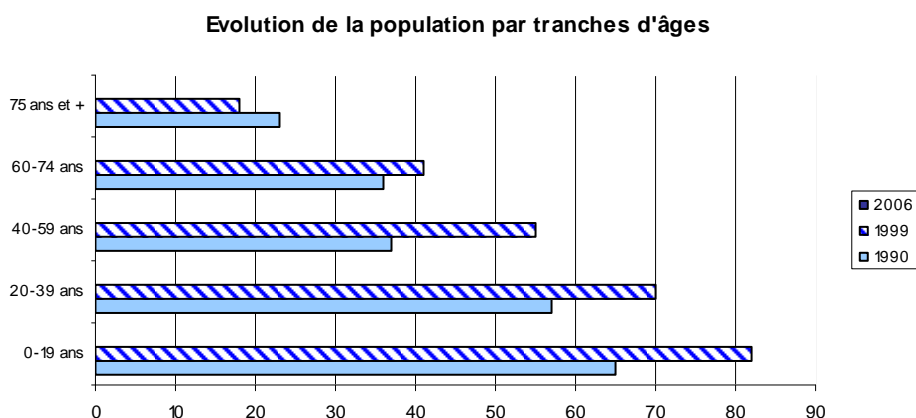
Ces résultats sont le fruit d'une réelle installation du phénomène de périurbanisation. Rappelons que le territoire communal de PIERREFITTE-SUR-AIRE est au centre d'un triangle Verdun – Bar-le-Duc – Commercy. Il est à noter que la commune a su accompagner l'installation de services, de professions libérales et de commerces, ce qui a eu effet séduisant et attractif pour la population.

Une enquête de terrain indique une forte reprise des constructions neuves à l'entrée du village, en venant de Saint-Mihiel.

Source INSEE	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Superficie (ha)	Densité hab/km <sup>2</sup> 1999
Arrondissement de Commercy dont communes rurales	44155 28620	44357 29371	43845 29153	193 224 180 424	23 16
Canton de Pierrefitte-sur-Aire toutes communes rurales	3115	3526	3523	29 889	12
<b>PIERREFITTE-SUR-AIRE</b>	<b>170</b>	<b>218</b>	<b>267</b>	<b>1 800</b>	<b>14.8</b>

Si l'on compare l'évolution démographique de PIERREFITTE-SUR-AIRE avec le canton de Pierrefitte-sur-Aire et l'arrondissement de Commercy dont elle fait partie notamment avec les communes rurales, on peut noter qu'entre 1982 et 1999, la commune connaît une évolution démographique beaucoup plus forte que celle des autres communes rurales. En effet, celles-ci stagnent après 1990 ou diminuent. Elle a su, ces deux dernières décennies, profiter du phénomène de périurbanisation beaucoup plus que les autres communes.

## b) Structure de la population



La comparaison de la pyramide des âges de 1990 et 1999 met en évidence une forme identique mais avec une avancé très net de chaque tranche d'âge, excepté pour les 75 ans et plus.

La répartition de la population de 1990 fait apparaître une structure relativement équilibrée permettant, à terme, le renouvellement des générations. Les classes d'âges les plus jeunes (0-19 ans et 20-39 ans) représentent près de 56 % de la population totale et les plus de 60 ans : 27 %.

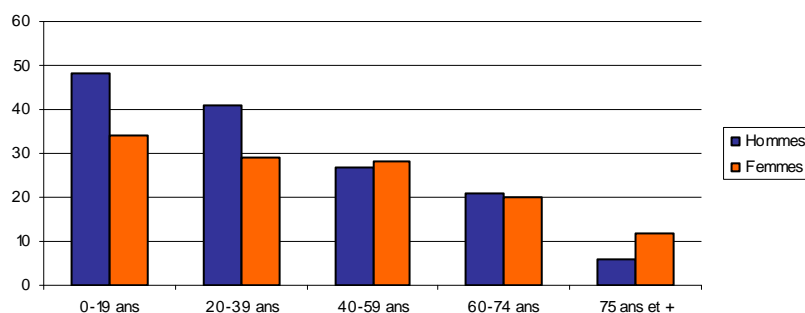
Entre 1990 et 1999, on note une légère évolution de la structure de la population :

- ✓ Les classes d'âges les plus jeunes ont augmenté et représentent 57 % de la population. La proportion reste identique à celle de 1990, ceci est à mettre en parallèle à l'augmentation de la population.
- ✓ La part des 40-59 ans enregistre une évolution positive : + 8.2 %. On constate que cette population a progressé entre les deux dates et représente 21 % en 1999 contre 17 % en 1990.
- ✓ Les plus de 60 ans sont les seuls à diminuer réellement. Représentant 27 % de la population en 1990, ils atteignent 22.2 % en 1999.

La commune connaît donc un rajeunissement de la population, ce qui est à mettre en parallèle avec l'augmentation générale de la population. Les nouveaux arrivants au sein du ban sont des couples avec un ou deux enfants.

Conséquence de ce rajeunissement, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE présente en 1999, un profil de population relativement jeune avec 57 % de moins de 40 ans ce qui reste, tout de même supérieur au niveau départemental (38 %).

### Répartition de la population par sexe et par tranche d'âges en 1999



La comparaison de la structure de la population par sexe met en évidence une majorité d'hommes pour les moins de 40 ans, une proportion quasiment identique des 40-74 ans et un renversement de la tendance pour les plus de 75.

Ce phénomène corrobore les statistiques concernant l'espérance de vie : les femmes vivent plus longtemps que les hommes. Rappelons qu'au niveau national, les femmes ont une espérance de vie de 83 ans et les hommes de 75,5 ans.

### c) Structure des ménages

Le tableau suivant présente les caractéristiques des ménages de PIERREFITTE-SUR-AIRE.

Source INSEE		1982	1990	1999	2006	2007
Population des ménages		173	218	266	247	260
Nombre de ménages		75	83	93	100	106
Nombre de personnes par ménage	1	27	22	25	*	*
	2	25	30	23	*	*
	3	11	9	10	*	*
	4	4	7	17	*	*
	5	4	10	13	*	*
	6	4	5	5	*	*
Nombre moyen de personnes par ménage		2.3	2.6	2.9	2.5	2.4

\* Données fournies par la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE.

De 1982 à 2007, le nombre de ménages de PIERREFITTE-SUR-AIRE a augmenté de 41.3 % ce qui représente concrètement 31 ménages supplémentaires.

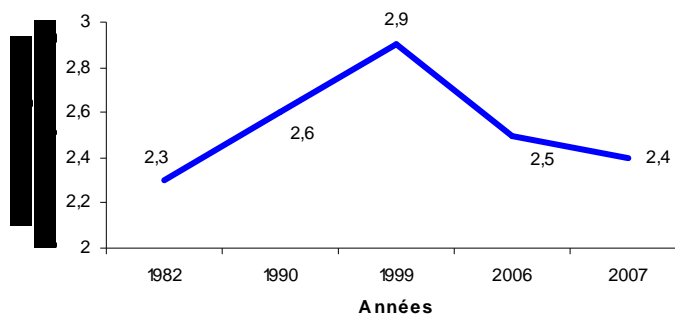
On constate que cette augmentation est moins importante que celle de l'évolution de la population (+ 50 %) sur la même période.

Par ailleurs, on assiste depuis 1982 à une légère modification de la composition des ménages :

- ✓ La part des petits ménages (1 et 2 personnes par ménage) diminue : - 7.4 % pour les ménages de 1 personne et -8 % pour les ménages de 2 personnes. Ces petits ménages représentent, en 1999, 51 % de l'ensemble des ménages contre 69 % en 1982.
- ✓ La part des ménages moyens (3, 4 et 5 personnes) augmente. De 25.3 % en 1982, ils passent à 43 % en 1999. On note toutefois une augmentation réelle pour les ménages de 4 et 5 personnes (+ 29 %), alors que les ménages de 3 personnes stagnent. Les ménages de 4 et 5 personnes représentent des couples avec 2 ou 3 enfants. Ce sont des nouveaux arrivants sur la commune.
- ✓ Les grands ménages (6 personnes et +) augmentent très légèrement. Représentant 5.3 % des ménages en 1982, ils en représentent 5.4 % en 1999. Concrètement, on en compte 5 en 1999.

Globalement, on constate depuis 1982 un cercle familial identique mais qui a connu des évolutions entre temps.

En 1999, la commune possédait 2.9 personnes par ménage, ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale. Ceci est lié à un facteur essentiel : l'arrivée de nouvelles familles avec 2 ou 3 enfants sur le ban qui a permis de faire augmenter le cercle familial.



Par la suite, la commune a connu un rétrécissement des ménages. Ceci est dû principalement au phénomène de décohabitation. Les enfants quittent le foyer familial pour aller étudier dans un grand pôle économique ou pour aller travailler.

#### d) Population : constat et perspective de développement

- On constate une évolution démographique globalement positive de 1968 à 2007. Toutefois, une analyse détaillée fait apparaître, dans un premier temps, une tendance à la baisse jusqu'en 1982 suivie d'une tendance à la hausse assez forte mais irrégulière. Ce phénomène s'explique par un solde migratoire positif. L'arrivée régulière de nouveaux foyers sur le ban à partir de cette date redynamise l'évolution de la population.
- On constate que, la commune a su, à partir des années 80, bénéficier du phénomène de périurbanisation et de la proximité des pôles d'emplois et de services comme Saint-Mihiel ou Bar le Duc.
- On note également un léger rajeunissement de la population communale. En 1999, la population de PIERREFITTE-SUR-AIRE présente un profil plutôt jeune et une structure équilibrée.
- L'élaboration du PLU doit être l'occasion pour la commune de conforter ces chiffres d'évolution de la population.

## 2.2- Activités

### a) Population active

En 1999, le taux d'activité des personnes de 20 à 59 ans de PIERREFITTE-SUR-AIRE (93.6 %) est supérieur sur les mêmes catégories de référence à celui du département de la Meuse (80 %).

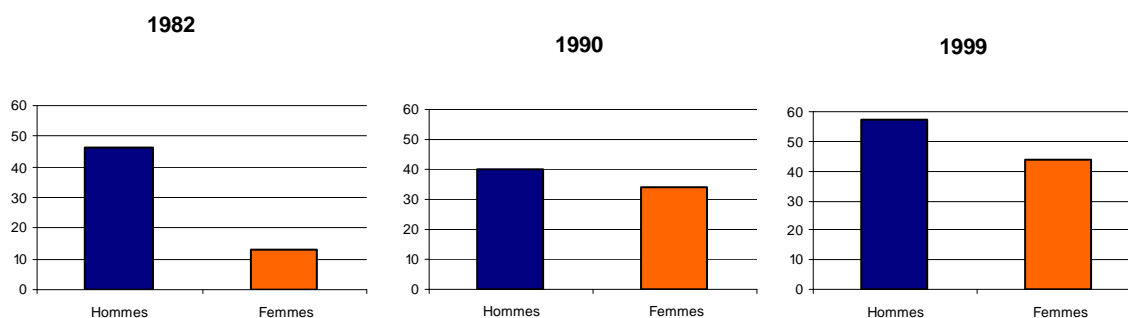
Source INSEE		1982	1990	1999	2006
Population active		59	74	101	125
	dont hommes	46	40	57	*
	dont femmes	13	34	44	*
Population active ayant un emploi		58	68	95	117
Total chômeurs		1	6	6	8
	soit en %	1.7%	8.1%	5.9%	6.4%
	dont hommes	1	3	4	*
	dont femmes	0	3	2	*

\* Données fournies par la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE.

Le nombre d'actifs de la commune a connu une évolution positive de 1982 à 2006.

Il a augmenté de 112 % pour cette période de référence alors que l'évolution de la population a progressé de 45.3 %. Cette augmentation s'explique à la fois par l'arrivée de couples constitués de 1 voire 2 actifs et par l'arrivée des jeunes du village dans la vie active.

L'analyse détaillée de la ventilation des actifs par catégories socioprofessionnelles fait apparaître une forte proportion des emplois tertiaires (66.6%) et dans une moindre mesure des emplois dans l'industrie (21 %). Les emplois dans l'agriculture et la construction sont peu représentés au sein de la commune, ils additionnent à eux deux seulement 12.5 % des emplois.



Enfin, cette évolution du nombre d'actifs est également due à l'accroissement de l'activité féminine. Même si la répartition par sexe de la population active de PIERREFITTE-SUR-AIRE fait clairement apparaître un déséquilibre entre hommes et femmes, l'écart semble se rattraper depuis les dernières années : l'activité féminine a progressé de plus de 238 % entre 1982 et 1999. C'est elle qui est en fait responsable de l'augmentation générale de la population active.

Cet accroissement de l'activité féminine qui se retrouve au niveau national, est lié à l'évolution des mentalités mais surtout le plus souvent à une nécessité économique (augmentation du coût de la vie, précarité de l'emploi de l'époux,...).

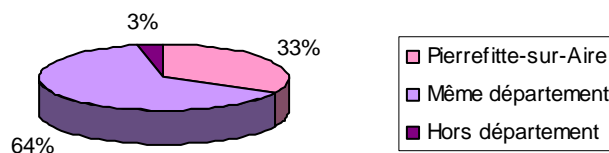
Par ailleurs le taux de chômage de PIERREFITTE-SUR-AIRE connaît une évolution en dent de scie, avec un maximum à 8.1 % en 1999. Cette donnée se situe en dessous du niveau départemental (11,8 %).

A la différence de la tendance nationale, on constate une certaine « parité » quant aux personnes touchées par ce fléau.

## b) Migrations alternantes

La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque 67 % des actifs résidents ayant un emploi exercent leur profession à l'extérieur du village. Ces données progressent depuis 1990 puisque les actifs qui travaillent et résident dans la même commune ont diminué de 20 %. L'importance de ces déplacements quotidiens s'explique par le caractère rural de la commune.

Lieu de travail des actifs de Pierrefitte-sur-Aire ayant un emploi en 1999



Mais il faut tout de même noter que quelques actifs de la commune y travaillent ce qui s'explique par un tissu économique présent : présence de plusieurs exploitations agricoles, petites entreprises, commerces, fonction publique, groupe scolaire.

Pour les personnes se déplaçant, ce sont des pôles d'activités plus importants souvent tertiaires qui les accueillent, telles que Bar-le-Duc ou Ligny en Barrois, Saint-Mihiel, Commercy ou Verdun. Peu d'actifs (3 %) sortent du département de la Meuse.

## c) Activités de la commune

Sur la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE, on recense les activités suivantes :

- ✓ Artisanat : 1 Entreprise de chauffage plomberie électricité, 1 Entreprise de maçonnerie, 1 Entreprise de plomberie électricité chauffage, 1 Ébéniste
- ✓ Commerce : 1 Boulanger, 1 Notaire, 1 Coiffeur
- ✓ Santé : 1 Cabinet de médecine générale, 1 Cabinet de médecin ostéopathe, 1 Pharmacie, 1 Infirmière, 2 Médecins
- ✓ Agriculture : 4 exploitations agricoles recensées sur le territoire

La commune bénéficie également de la proximité des équipements commerciaux de l'agglomération de Saint-Mihiel ou de Bar le Duc.

## d) Activités : constat et perspectives de développement

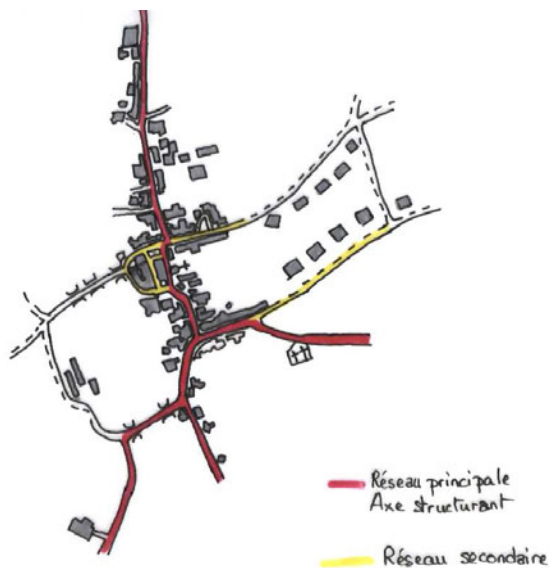
- On constate entre 1982 et 1999 une progression des actifs plus forte que la population. Cela s'explique par l'arrivée de couples constitués de 1 voire 2 actifs, de l'arrivée des jeunes du village sur le marché du travail, mais elle est également due à l'accroissement de l'activité féminine.
- La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque plus de 67 % des actifs résidents quittent PIERREFITTE-SUR-AIRE pour travailler. Ces actifs se dirigent principalement vers Saint-Mihiel, Bar-le-Duc ou Verdun.
- Quelques activités sont recensées sur le territoire communal : artisans, médecins et agriculteurs.

## 2.3- Analyse urbaine

### a) Structure urbaine

La structure urbaine de PIERREFITTE-SUR-AIRE est de type village-rue, ce qui représente le tracé de la RD 902. Cela correspond à celle rencontrée habituellement dans la région. La structure urbaine s'est développée autour d'un réseau principal, la rue centrale à laquelle quelques rues secondaires se rattachent.

Toutefois, une analyse poussée permet de constater que l'entité de PIERREFITTE-SUR-AIRE présente un cœur de bourg, développée autour de l'église, de la mairie, de la poste et de l'école. A cet endroit, le réseau présente un maillage viaire, autour duquel des rues s'entrecroisent et des espaces publics sont des cœurs d'îlots.



#### ➤ Le village ancien :

Le village ancien occupe la quasi-totalité de la trame urbaine. Les constructions se sont développées le long de la RD 902 ou les rues de la Vaux Morel, Raymond Poincaré, de l'église et du moulin. Ici, les constructions sont mitoyennes et alignées. Le devant des maisons est occupé par un trottoir étroit, quelque fois enherbé, comme dans la rue de la Vaux Morel. En effet, certaines maisons qui sont positionnées en retrait par rapport aux autres et à la voie de circulation, présentent des devant de parcelles clôturées et plantées. Cet étroit trottoir sert souvent de stationnement.



Rue de l'Eglise.



Rue Raymond Poincaré.

Certaines rues secondaires, telles que la rue des Canards ou la rue de l'école, n'ont ni trottoirs ni usoirs. Le pas de porte s'ouvre directement sur la rue, sur un caniveau.

Les maisons mitoyennes ont des hauteurs réduites, sur un étage complet et sur un demi-étage. Elles présentent de beaux alignements sur toute la longueur de la rue. Les volets et les portes en façade sont entretenus et peints de couleurs vives, ce qui ajoute au village une certaine gaieté. Ces maisons possèdent quasiment toutes des portes de grange en bois, qui servent aujourd'hui de garage, en linteau droit et surplombée d'une poutre en bois pour les maintenir.

La mairie de la commune se présente dans un bâtiment noble avec des proportions imposantes, sur deux étages bien distincts. Le rythme d'ouvertures est soutenu, régulier et les fenêtres sont plus grandes qu'à l'accoutumée. Le toit, à quatre pans, est en ardoise noire, contrairement aux constructions d'habitations qui sont en tuile rouge. La mairie, en pierre de taille, fait face à une fontaine et, en second plan, au monument aux morts. Sa position dans la trame urbaine ainsi que son architecture propose alors une hiérarchie urbaine et se distingue des maisons d'habitations et de tout autre bâtiment.



*Rue des Canards.*

Notons que la poste se situe dans un bâtiment récent aux formes imposantes. Les matériaux utilisés sont différents. En façade, le crépi peint en jaune et vert se mélange aux lattes de bois posées sur les angles. Ceci donne au bâtiment une dimension plus importante dans le village, il se repère plus facilement et ajoute une touche de modernisme.

➤ **Les extensions récentes :**

Les extensions récentes, représentées sous la forme d'un lotissement, sont très nombreuses et sont constituées des pavillons individuels. Le lotissement se positionne à l'entrée du village et on y accède par la rue de la Vaux Morel. De la RD 902, en venant de Saint-Mihiel, la vue est dégagée et permet d'apercevoir l'ensemble du lotissement.

Les pavillons sont souvent positionnés au centre de la parcelle et présentent une trame très aérée. Du fait de la récente création du lotissement et de la construction des maisons, les parcelles ne sont pas encore clôturées mais cela ne saurait tarder. Des premiers arbustes et des haies de thuyas commencent à fleurir chez chacun.



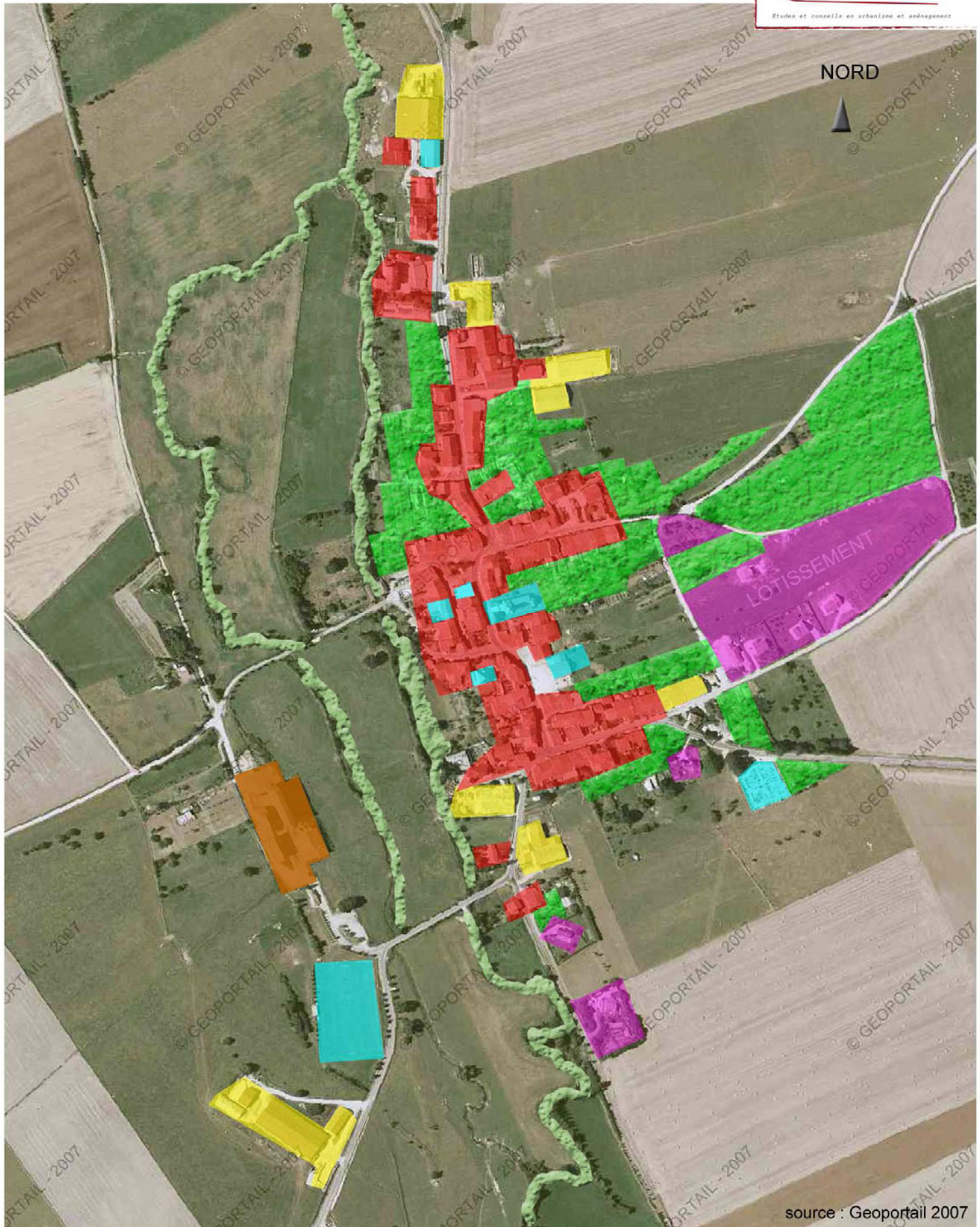
*Vue sur le nouveau lotissement à partir de la RD 902.*

Cependant, si l'architecture s'intègre peu aux constructions anciennes du village, les toitures, en revanche, sont uniformément en tuile rouge, comme le veut la tradition lorraine. En arrière-plan, une maison en bois vient contraster en terme de style architectural avec l'ensemble unitaire du lotissement.

# STRUCTURE URBAINE PIERREFITTE

ESpace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement










NORD



LÔTISSEMENT

source : Geoportail 2007

- |  |                   |   |                       |   |                        |   |       |
|--|-------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|-------|
|  | Centre ancien     |  | Equipement public     |  | Vergers et jardins     |  | Silos |
|  | Extension récente |  | Exploitation agricole |  | Principales ripisylves |   |       |

➤ **Les entrées de village :**

Dans l'ensemble, on distingue quatre entrées de village dont deux entrées sur la RD 902, qui sont les entrées principales du village.

En venant de Saint-Mihiel par la RD 902, l'entrée du village se fait dans un léger virage. La première vue du village donne sur le nouveau lotissement à droite puis sur le cimetière à gauche. La présence de vergers en contrebas de la voie permet une certaine végétalisation de cette entrée.



*Entrée de Saint-Mihiel.*



*Entrée de Longchamps-sur-Aire.*

En venant de Courouve ou de Longchamps-sur-Aire, par la RD 902, l'entrée du village se fait d'abord sur le centre de secours des pompiers et la rue du Moulin en contrebas de la voie. Le panneau d'entrée en agglomération ne présente aucun aménagement particulier et se positionne aux abords d'un hangar métallique, ce qui perturbe légèrement l'entrée aux yeux du passant.

Les deux autres entrées se positionnent d'une part sur la RD 139, en venant de Nicey-sur-Aire et d'autre part sur la RD 121 en venant de Belrain. La première longe la rivière et présente quelques alignements d'arbres fruitiers accompagnés de végétation ripisylve à gauche et d'un talus à droite. Aucun aménagement particulier n'a été fait. La seconde permet tout d'abord une arrivée sur les silos aux dimensions imposantes et sur le terrain de football. L'urbanisation ne commence qu'après le passage de l'Aire. L'entrée est donc plus accueillante, elle se fait par deux ponts et est accompagnée d'une plantation de haie de buisson.



*Entrée de Belrain.*



*Entrée de Nicey-sur-Aire.*

➤ **Les espaces publics :**

Quelques espaces publics peuvent être recensés à l'intérieur du village de PIERREFITTE-SUR-AIRE. Ce sont souvent des placettes qui ont été aménagées, enherbées et plantées. La première forme un petit îlot urbain à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue des Canards. Cet îlot est bordé par une aire de stationnement. La seconde, face à l'église représente un square pour le monument aux morts. Ils sont tous les deux très bien entretenus et offre un rythme dans le village.

*En conclusion, cette organisation spatiale spécifique implique un faible potentiel de terrains disponibles à l'intérieur même de la trame. Il est impératif de tenir compte de ce facteur pour mener une réflexion sur le développement urbain.  
Parallèlement, toute réflexion devra prendre en compte les caractéristiques évoquées ci-dessus pour faire évoluer la trame urbaine.*



*La mairie.*

Quelques traits  
caractéristiques  
de la trame  
urbaine...



*La fontaine et l'église en arrière plan.*



*La rue des Canards et une placette à l'angle.*



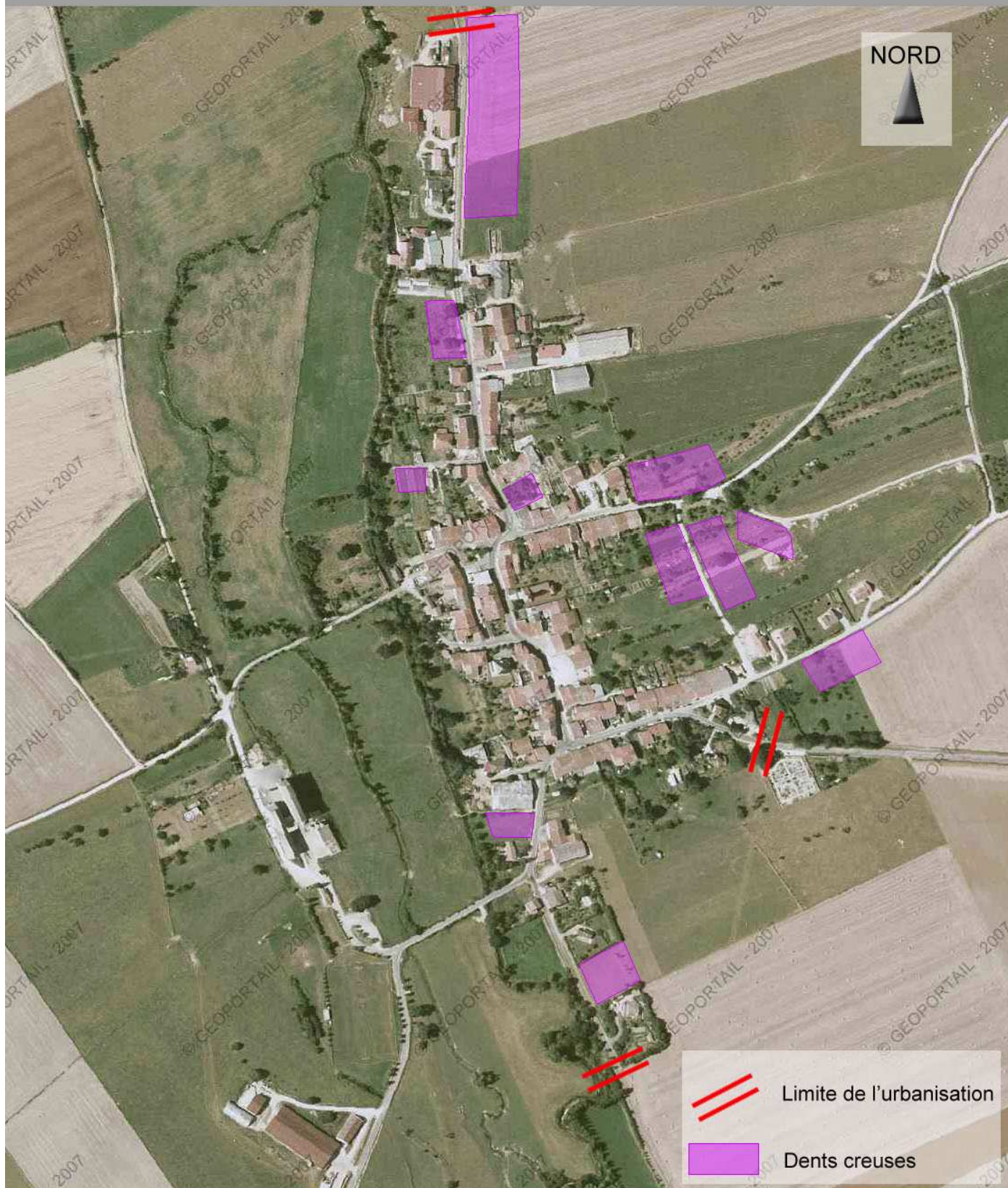
*La rue de la Vaux Morel (RD 902).*



*La rue du Moulin.*

La cartographie suivante présente le potentiel urbanisable à l'intérieur de la trame urbaine de la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE :

## PIERREFITTE-SUR-AIRE PLU POTENTIEL URBANISABLE



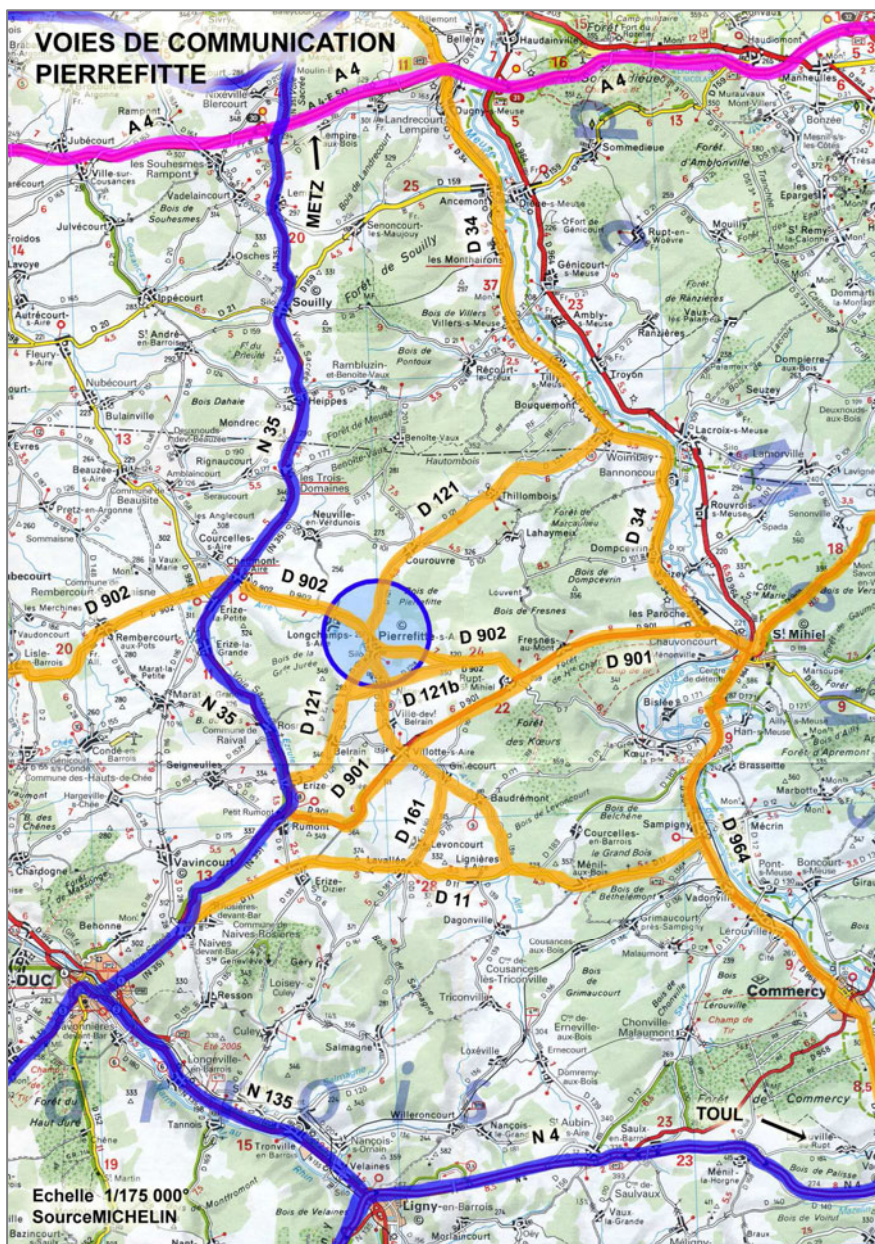
## b) Voies de communication

Le ban communal de PIERREFITTE-SUR-AIRE est traversé par plusieurs voies de communication.

Tout d'abord, la RD 902 traverse le village de tout son long. Celle-ci parcourt puis longe la vallée de l'Aire sur toute sa largeur et permet de rejoindre les grands axes de circulation. A l'ouest, elle rejoint la Voie Sacrée à Chaumont-sur-Aire. La Voie Sacrée (ancienne RN 35 devenue RD 1916) parcourt le département de la Meuse du nord au sud. Elle relie Verdun à Bar-le-Duc. Cette route, pendant la bataille de Verdun, fut un axe stratégique qui a permis l'approvisionnement du front. A l'est, la RD 902 rejoint la RD 901 qui mène à Saint-Mihiel.

La RD 121 a un tracé nord-sud permettant de rejoindre Courouvre et Thillombois au nord ou Belrain et Erize-la-Brûlée au sud. Cette voie de communication a l'avantage de rejoindre la vallée de la Meuse vers le nord.

La RD 139 permet d'aller à Villotte-sur-Aire en passant par Nicey-sur-Aire et Ville-devant-Belrain.



Le territoire communal est parcouru par de nombreux chemins d'exploitations et sentiers. Ces chemins ruraux desservent les parcelles agricoles.

## c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement

- La structure urbaine de la commune est de type village-rue avec un cœur de bourg centralisé. L'ensemble présente une qualité architecturale et urbaine relativement bien préservée.
- Le développement de l'urbanisation s'est opéré essentiellement en périphérie de la trame existante et représente de nombreuses constructions sous forme de lotissement.
- Du point de vue des voies de communication, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE est bien desservie.

## 2.4-Logements

### a) Types de résidences

Source INSEE	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de logements	102	101	102	107	123
Résidences principales	79	74	83	95	100
Résidences secondaires	7	13	13	8	13
Logements vacants	16	14	6	4	10

Entre 1975 et 1999, l'urbanisation sur la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE a peu évolué. Le nombre de logements a augmenté de moins de 5 %, ce qui représente concrètement sur le village de 5 nouveaux logements. C'est à partir des années 2000 que s'est opéré un changement.

Cependant, dans le détail, l'évolution a été plus forte et plus irrégulière pour chaque type de résidences. Les résidences principales ont connu une évolution positive quasi constante entre 1975 et 2006. Entre ces deux dates, elles ont augmenté de 26 %, soit 21 nouveaux logements. Cette hausse s'est opérée après les années 1990 et sur le terrain, cela représente un nouveau lotissement de plus d'une dizaine de maisons. Celui-ci est apte à recevoir des nouvelles constructions dans les années à venir.

Les résidences secondaires ont connu, quant à elle, une évolution en dent de scie. Elles ont tout d'abord augmenté de 85 % jusqu'en 1990, soit 6 nouvelles résidences secondaires. En 1999, celles-ci connaissent à nouveau le nombre qu'elles étaient dans les années 1970 et, en 2006, elles reviennent à la situation de 1990. Ces données dépendent beaucoup des informations données par les propriétaires.

Les logements vacants ont connu globalement une diminution, ce qui constitue un point positif pour la commune et témoigne d'un certain attrait des habitants vis-à-vis de la localité. Ils ont diminué de 37.5 %, soit une perte de 6 logements en 30 ans. En 1999, on note que la commune compte le moins de logements vacants (4). Ces dernières années, ce chiffre a été revu à la hausse. Ils représentent 8 % sur la totalité des logements.

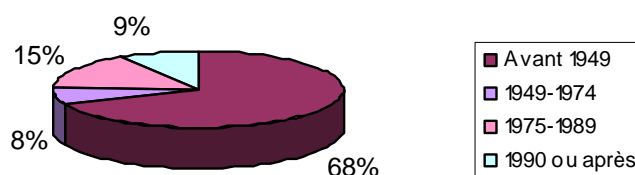
### b) Age du parc

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE dispose d'un parc de logements plutôt ancien, dans la mesure où 68 % des logements ont plus de 50 ans.

Cependant, la commune a toujours connu un rythme satisfaisant et régulier des constructions. Il devrait être le signe, dans les prochaines années, d'un renouvellement et d'un rajeunissement de la population.

La part des constructions récentes (9%) est représentée sur le terrain par la création d'un nouveau lotissement à l'entrée de la commune, débuté au début des années 2000.

#### Age du parc



### **c) Confort du parc**

Le caractère relativement ancien du parc de PIERREFITTE-SUR-AIRE montre un confort relativement satisfaisant, dans la mesure où 67.7 % des résidences principales ont un chauffage central individuel. Cependant, si 31 % des résidences n'ont pas de chauffage central, cela ne signifie pas qu'ils n'ont pas de chauffage du tout. Ils peuvent utiliser des moyens alternatifs, tels que le bois. Une résidence possède le chauffage central collectif.

Du point de vue sanitaire, 98 % des résidences possèdent une salle d'eau au minimum.

### **d) Statut d'occupation**

Le parc des résidences principales de PIERREFITTE-SUR-AIRE est caractérisé, en 2006, par :

- ✓ des logements principalement individuels (90%),
- ✓ des logements composés essentiellement de 4 ou 5 pièces et plus,
- ✓ une prédominance de propriétaires (77 %) alors que les locataires représentent tout de même 20 %.

### **e) Logement : constat et perspectives de développement**

- On constate, entre 1975 et 2006, une augmentation très nette du nombre de logements visiblement due à la construction neuve et à la reprise des résidences secondaires et des logements vacants. En 2006, la proportion de logements vacants en augmentation ne présente pas de pression foncière.
- La commune dispose d'un parc relativement ancien avec 68 % de logements construits avant 1949.
- Un nouveau lotissement de plus d'une dizaine de maisons s'est implanté à l'entrée du village et n'est pas encore achevé. Il est prêt à recevoir de nouvelles constructions neuves, ce qui montre le dynamisme et l'attrait de la commune.

## **2.5-Équipements**

### **a) Équipements publics**

Le niveau d'équipements de la commune est assez étoffé pour une commune de cette taille. Du point de vue administratif et scolaire, PIERREFITTE-SUR-AIRE dispose d'une mairie et d'une école.

Dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), les enfants vont à l'école primaire de la commune. Pour le secondaire, ils sont ensuite dirigés vers Saint-Mihiel pour le collège et Bar-le-Duc ou Verdun pour le lycée. On peut noter que le Syndicat Intercommunal Scolaire Entre Aire et Meuse, dont le siège social se situe à Villotte-sur-Aire vient de construire un groupe scolaire sur la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE, au sentier dit des Auchottes.

Les transports scolaires sont assurés matin et soir par le Conseil Général de la Meuse.



*Groupe scolaire du SIS Entre Aire et Meuse.*

Du point de vue culturel, on compte une église et un cimetière sur le ban.

Du point de vue social, culturel et des loisirs, les habitants disposent d'une salle des fêtes située dans les locaux de la mairie et de deux terrains de football.

Le tissu associatif est très bien représenté sur le ban communal. Il s'agit aussi bien d'associations sportives (football, rugby, pêche, judo, et gymnastique), que d'associations culturelles et de loisirs (bibliothèque, multimédia et Internet, musique et chant, théâtre, travaux manuels, chasse). Il existe aussi quatre associations professionnelles :

- l'association d'aide en milieu rural,
- l'amicale des pompiers,
- l'association des communes forestières de la Meuse,
- l'association des jeunes sapeurs pompiers.

Au niveau des services, la commune dispose d'une Poste au sein même du ban.

La plupart des équipements courants de superstructure absents du village existent sur Saint-Mihiel, Bar-le-Duc ou Verdun.

### **b) Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable de la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE est assurée par captage à la source de Longchamps-sur-Aire. Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection éloignée de la source « le Cul du Coq ». Il est aussi concerné par une petite partie du périmètre de protection rapprochée de la source Saint Germain alimentant la commune de Lahaymeix ainsi qu'une petite partie du périmètre de protection éloignée de la source « Bois Herbin ».

Le réseau d'alimentation en eau potable est géré par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée de l'Aire (SIAEP). L'eau subit un traitement préalable au chlore avant distribution. L'eau distribuée est, de manière chronique, de très mauvaise qualité sur le plan physico-chimique et sur le plan bactériologique.

Il est précisé par la commune qu'il est prévu d'abandonner la source actuelle et de raccorder la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE sur la source de Mortmoulin située sur le territoire de Longchamps-sur-Aire. Cette source, déclarée d'utilité publique, gérée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée de l'Aire, doit permettre de distribuer une eau de qualité conforme aux normes. Le raccordement, initialement prévu en début d'année, doit se concrétiser prochainement d'après les élus locaux (fin juin 2011).

### **c) Assainissement**

La commune ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement raccordé à une station d'épuration. La plupart des maisons comporteraient des dispositifs d'assainissement non collectifs ou autonome. Ceux-ci ne seraient pas toujours aux normes.

La Communauté de Communes Entre Aire et Meuse est compétente en matière d'assainissement. Une étude de zonage assainissement est actuellement menée par la Communauté de Communes Entre Aire et Meuse mais celle-ci n'est pas terminée pour le moment. La solution envisagée tendrait vers un assainissement individuel. L'enquête publique est en cours et l'approbation devrait avoir lieu en 2012.

### **d) Transport en commun**

PIERREFITTE-SUR-AIRE bénéficie d'une desserte viaire assurée par la ligne de bus n°21 qui relie Bar-le-Duc à Saint-Mihiel. Cette ligne circule le long de la vallée de l'Aire. Ce service est garanti par le Conseil Général de la Meuse (comme pour les transports scolaires) et assuré par les Rapides de la Meuse. La commune n'est pas accessible par le Réseau Intermodal des Transports de Meuse (RITM).

### **e) Défense incendie**

Il existe actuellement sur la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE 5 poteaux d'incendie de 100 mm non-conforme à la norme NFS 61-213 qui se situent chemin de la Vaux Morel, rue de la Vaux Morel, rue Raymond Poincaré et deux rue du Moulin.

Il existe aussi un point d'aspiration sur la rivière l'Aire, rue du Puits, dont l'accessibilité est conforme au décret R111-4 du Code de l'Urbanisme.

Le SDIS a relevé que la défense incendie était insuffisante pour certains secteurs de la commune. D'après le dernier rapport du SDIS, les poteaux incendies ont un débit insuffisant et doivent être mis en conformité. Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable. Le rapport mentionne également la nécessité de prévoir une réserve incendie de 120 m<sup>3</sup> afin d'assurer la défense extérieure contre l'incendie du lotissement communal déjà réalisé mais aussi de participer à la défense du lotissement et du groupe scolaire dont l'implantation est prévue dans un rayon de 200 m.

Consciente des risques et des problèmes recensés au niveau de la défense incendie, de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement, la commune s'engage à revoir un par un ces différents éléments avant toute évolution urbaine projetée. Les travaux récents engagés par la commune et la nouvelle alimentation en eau, équipée d'un dispositif de surpression, devrait apporter une amélioration de la situation actuelle.

### **f) Structures intercommunales**

En résumé, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE fait partie de plusieurs structures intercommunales :

- ✓ Communauté de Communes Entre Aire et Meuse,
- ✓ Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée de l'Aire (SIAEP),
- ✓ Syndicat Intercommunal d'Electrification Région de PIERREFITTE-SUR-AIRE,
- ✓ Syndicat Intercommunal Scolaire Entre Aire et Meuse.

### 3- Milieu physique et naturel

---

#### 3.1- Relief

PIERREFITTE-SUR-AIRE est située sur la rive droite de l'Aire, au flanc sud-ouest d'une petite colline, à une altitude moyenne assez élevée de 260 m. Le village, situé à quelques kilomètres des bois, se positionne au sein d'une plaine cultivée.

PIERREFITTE-SUR-AIRE subit les influences du climat lorrain de type continental à tendance océanique. La commune jouit d'un climat sain et tempéré grâce à sa position géographique : éloignée des bois, en plaine, dans une large vallée évasée. Elle est à l'abri des brouillards intenses, des hivers rudes et des chaleurs torrides d'été.

Le territoire communal s'étend sur presque 10 km de long, ce qui lui confère un relief très animé. A l'est s'étend un vaste plateau occupé principalement par la forêt. L'altitude maximum atteint 347 m vers Messire. On note aussi la présence de buttes témoins qui s'interposent entre le village et le haut bois, tels le Plat de Bignyfontaine à 311 m d'altitude, l'Épinotte à 296 m d'altitude ou encore la Montine à 327 m d'altitude. Entre le village et le bois, des espaces agricoles prennent place. Ils montent en pente douce vers les plus hautes altitudes.

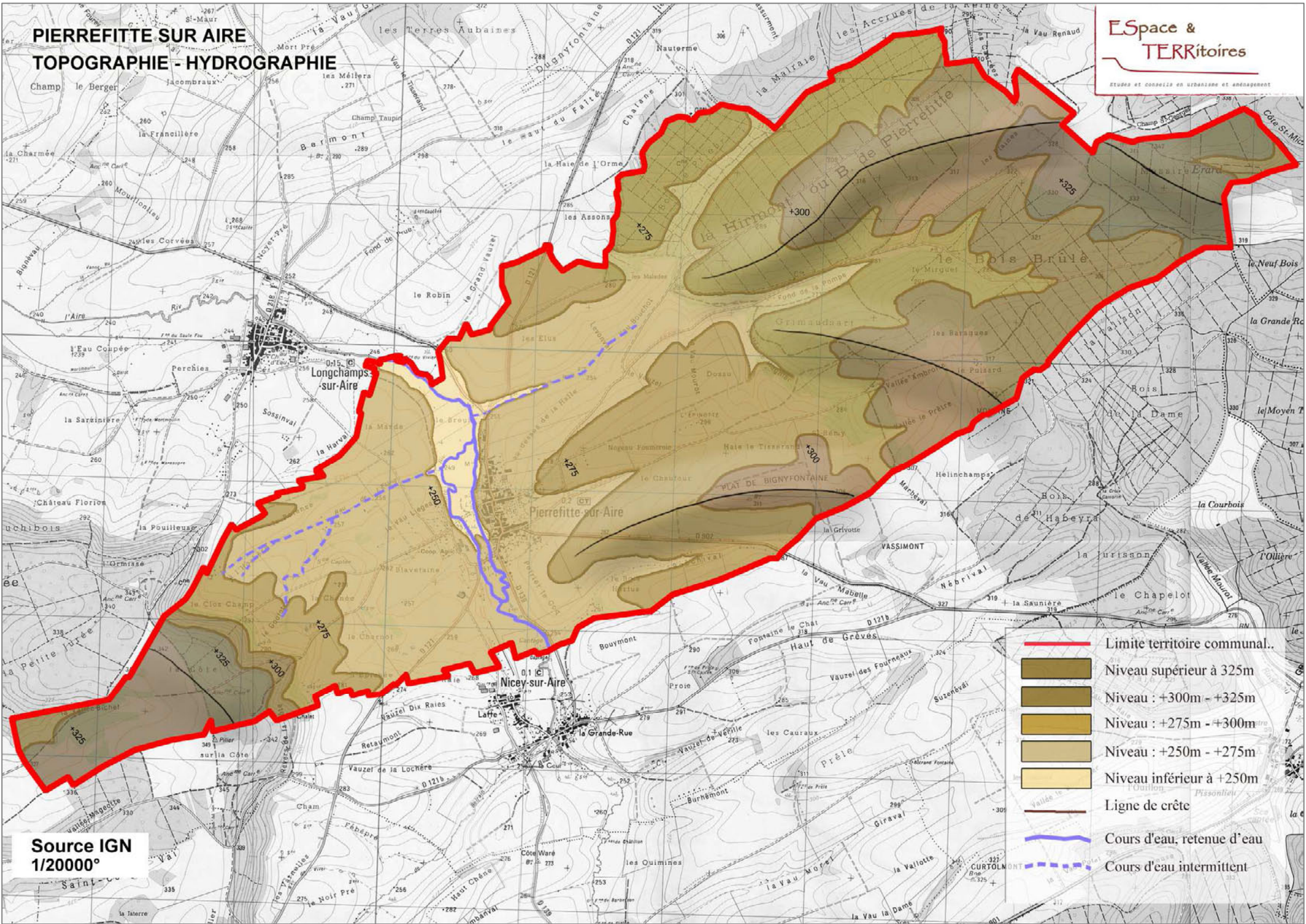
A l'ouest, le territoire communal se referme peu à peu sur la côte. Ici les altitudes les plus hautes atteignent 342 m d'altitude une fois la forêt passée. En effet, le bois, qui ceinture le village à l'est, s'est implanté sur les pentes les plus raides du territoire. On accuse ici un dénivelé de 50 m en seulement quelques mètres de distance. Cette barrière naturelle qu'est le bois ne permet pas d'apercevoir l'extrémité du ban communal et provoque une cassure du relief. De ce fait, les espaces agricoles qui sont entre le village et le bois s'étendent sur des pentes encore plus douces qu'à l'est. Ces étendues sont même planes.





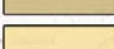



Le village de PIERREFITTE-SUR-AIRE s'est implanté le long de l'Aire, plus précisément dans le talweg. Les altitudes les plus basses peuvent être inférieures à 250 m au bord même de la rivière.



*La Côte.*

# PIERREFITTE SUR AIRE TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE



-  Limite territoire communal..
-  Niveau supérieur à 325m
-  Niveau : +300m - +325m
-  Niveau : +275m - +300m
-  Niveau inférieur à +250m
-  Ligne de crête
-  Cours d'eau, retenue d'eau
-  Cours d'eau intermittent

Source IGN  
1/20000°

### **3.2- Eaux superficielles**

Le village de PIERREFITTE-SUR-AIRE est traversé par l'Aire, rivière longue de 143 km. L'Aire prend sa source à Saint-Aubin-sur-Aire dans le département de la Meuse. Elle traverse le département selon une direction sud-nord et arrive à la limite orientale du massif de l'Argonne. Elle se jette dans l'Aisne en amont de Mouron, dans les Ardennes. Cependant, avant d'être capturée par l'Aisne, elle se jetait dans le Bar, un affluent de la Meuse.

Le bassin versant de l'Aire a une surface de 1043 km<sup>2</sup> et un débit moyen de 13.6 m<sup>3</sup>/s.



*L'Aire et le lavoir à l'ouest du village.*

L'Aire n'est pas une rivière navigable mais possède tout de même cinq affluents d'amont en aval : l'Erzule en rive gauche, la Cousances en rive droite, la Buanthe en rive droite, l'Exermont et l'Agron en rive droite.

À son confluent, l'Aire a un débit supérieur à celui de l'Aisne. En effet, les mesures effectuées sur l'Aisne à Mouron, en aval du confluent, donnent à l'Aisne un débit moyen de 23,9 m<sup>3</sup> (calculés sur une période de 56 ans et une surface de 2 280 km<sup>2</sup>), dont 13,6 m<sup>3</sup> pour le débit de l'Aire.

L'Aire est une rivière abondante, comme la plupart des cours d'eau issus de la partie ouest de la région Lorraine, plus précisément en Argonne. Son débit a été observé sur une période de 47 ans (1960-2007), à Chevières, petite commune du département des Ardennes, qui se situe avant son confluent avec l'Aisne. Le bassin versant de la rivière y est de 1000 km<sup>2</sup>, soit presque sa totalité (1043 km<sup>2</sup>). Le débit moyen interannuel, dit aussi le module, de la rivière à Chevières est 13.6 m<sup>3</sup> par seconde.

Cette rivière présente des fluctuations saisonnières de débit mais qui ne sont pas trop importantes pour la région. Il existe des hautes eaux en hiver, entre décembre et mars inclus (avec un maximum en janvier) portant le débit mensuel moyen à un niveau situé entre 21.1 et 27.3 m<sup>3</sup> par seconde. En été, les basses eaux s'étalent de juin à début octobre, avec une baisse du débit moyen mensuel allant jusqu'à 3.43 m<sup>3</sup> aux mois d'août et de septembre. On peut noter que ces fluctuations peuvent être plus importantes mais sur des plus courtes périodes et aussi selon les années.

Les crues peuvent être assez importantes mais n'atteignent jamais des valeurs catastrophiques comme celles que l'on observe plus à l'est sur le plateau lorrain. Ainsi, on a pu relever un débit maximal instantané de 240 m<sup>3</sup> par seconde le 1<sup>er</sup> janvier 1995 et une valeur journalière maximale à 190 m<sup>3</sup> par seconde le 21 décembre 1993.

Au final, l'Aire est une rivière abondante qui est alimentée par des précipitations généreuses dans la région du massif de l'Argonne. La lame d'eau écoulee dans son bassin versant est de 431 mm annuellement, ce qui est élevé par rapport à la moyenne d'ensemble de la France mais aussi par rapport à la moyenne de la totalité du bassin de la Seine (220 mm). Le débit spécifique de la rivière atteint 13.6 litres par seconde et par km<sup>2</sup> de bassin.




*La rivière Morte en crue.*

On peut noter aussi qu'à PIERREFITTE-SUR-AIRE, l'Aire possède un cours d'eau, dit la rivière Morte, qui se crée au nord du village et qui se jette dans l'Aire au sud du village. La rivière Morte constitue l'ancien lit de l'Aire avant la construction du bief. Il s'agit d'un petit cours d'eau au débit relativement important en hiver, puisqu'il peut engendrer de petites inondations sur les champs alentours.

Sur le territoire communal, il existe aussi quelques petits cours d'eau intermittents qui rejoignent l'Aire au nord du village, comme le ruisseau de l'Etang ou le ruisseau de la Deute. Ceux-ci prennent leur source sur les premières pentes des versants.

# PIERREFITTE-SUR-AIRE PLU ZONE INONDABLE



 Zone inondable

Source: Géoportail  
Echelle : sans



### **3.3- Occupation du sol**

Le territoire communal de PIERREFITTE-SUR-AIRE, d'une superficie de 1756 hectares, est traversé du nord au sud par l'Aire. La commune est marquée par une forte prédominance des espaces agricoles dans la plaine. On note aussi que plus de 40 % du territoire est couvert par des boisements.

L'occupation du sol se décompose de la façon suivante :

Surface totale	Surface agricole (culture et prairies) y compris voies de communication – voies d'eau	Surface forestière	Surface de vergers	Surface incluse dans périmètre du village
1756 ha 100 %	965 ha 55 %	703 ha 40 %	18 ha 1 %	70 ha 4 %

#### **a) Espaces boisés**

La Hirmont (ou bois de Pierrefitte) et le bois Brûlé sont des bois communaux bénéficiant du régime forestier. Ils représentent approximativement 700 ha.

Les bois communaux et les bois privés se situent à l'est du village et s'étendent dès 280 m d'altitude jusqu'à 340 m vers les limites du territoire communal.

S'y ajoutent quelques îlots principalement à l'ouest qui ceignent le village. Le bois de la Côte de la Petite Jurée et du Couchibois, qui s'étend vers Longchamps-sur-Aire au nord et vers Nicey-sur-Aire au sud, s'est implanté sur les pentes les plus abruptes du versant ouest de l'Aire.

En dehors de ces bois, très peu de bosquets ou de haies agrémentent les espaces agricoles. Par ailleurs, des cordons de végétation se sont développés le long de l'Aire et de la rivière Morte pour former une belle ripisylve.

#### **b) Espaces agricoles**

Les espaces agricoles représentent d'une part et principalement les terres labourées : cultures céréalières, colza... et d'autre part, les surfaces toujours en herbe : prairies et pâturages surtout au niveau des secteurs inondables à proximité de l'Aire et de la rivière Morte.

Ils occupent près de la moitié du ban (environ 55 % du territoire).

Ces espaces voués à l'agriculture sont entrecoupés par plusieurs éléments anthropiques : infrastructures de transport (RD 902, RD 139, RD 121), chemins de défrèvement,...

Quatre exploitations agricoles sont recensées au sein de la commune. Elles sont situées soit à l'intérieur même de la trame, en périphérie ou sont excentrées.

Il s'agit de :

- ✓ EARL unipersonnelle MENOUX, représenté par M. MENOUX Daniel, céréalier,
- ✓ EARL ETIENNE, représenté par M. ETIENNE Patrick, céréalier et éleveur de bovins,
- ✓ GAEC du CHARNOT, représenté par Messieurs JANNOT Francis et Nicolas, éleveurs de bovins (activité laitière),
- ✓ SCEA GLAUDA, représenté par M. GLAUDA Hervé, céréalier.

### c) Vergers

Quelques vergers sont présents sur le territoire communal. Ils se situent à la fois autour du village, derrière le lotissement, en contrebas du cimetière mais également à l'intérieur des espaces cultivés. Cette implantation leur fait profiter d'une excellente exposition.

Notons que dans l'ensemble, ils bénéficient d'un état satisfaisant : ils semblent entretenus et de jeunes vergers ont été récemment plantés. Leur présence est également interdépendante du développement de l'urbanisation.



Vergers le long de la RD 902.

### d) Zones urbanisées

Le village se situe au centre-ouest du territoire communal.

Sa trame urbaine est assez dense et étalée le long de la RD 902, et s'articule autour d'un réseau viaire de base linéaire mais aussi maillé au niveau de l'église.

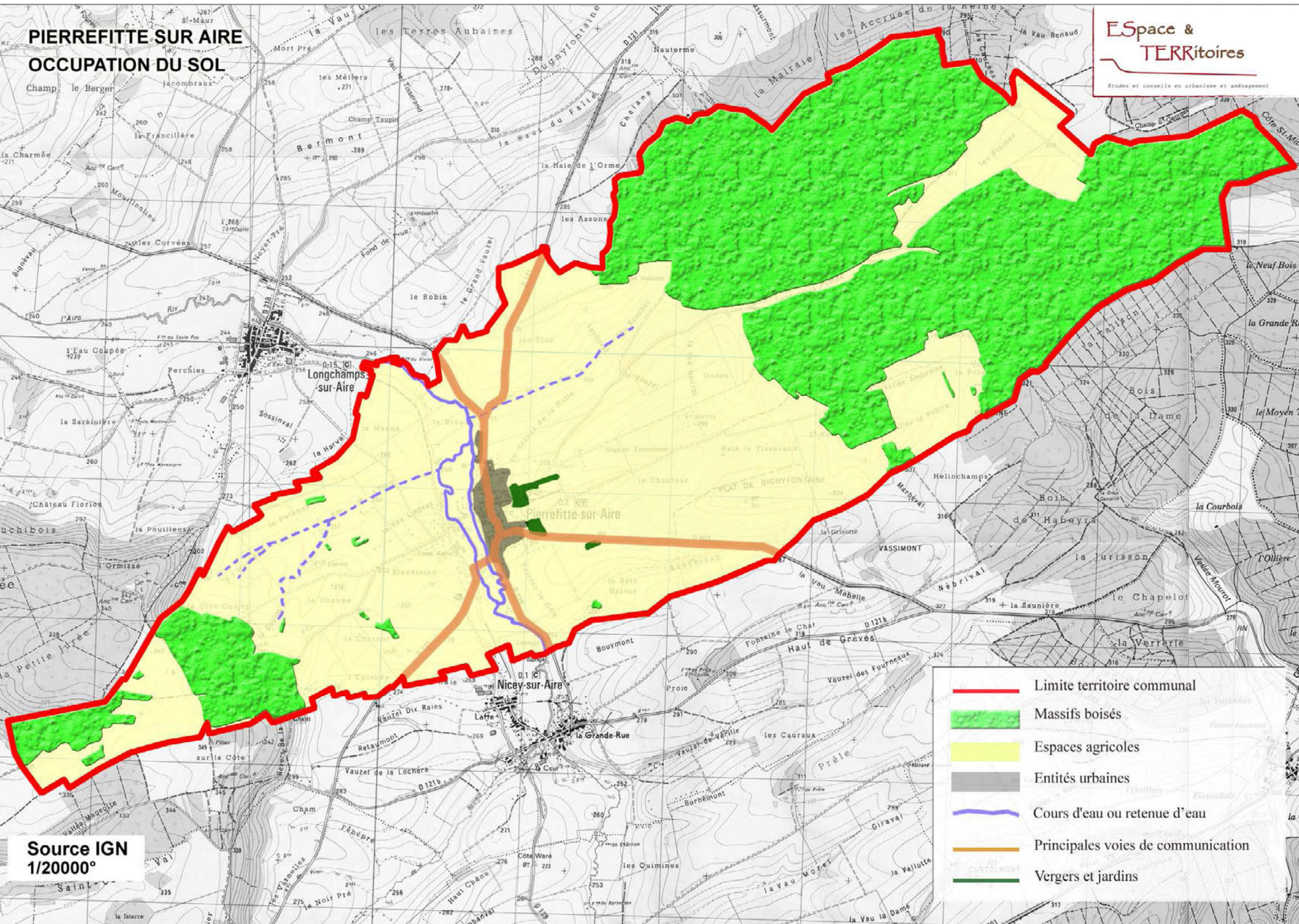
Les extensions récentes sont venues étoffer la trame ancienne en s'implantant à l'écart du centre bourg et en créant une logique viaire décalée.



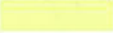




PIERREFITTE-SUR-AIRE ne dispose pas de zone d'activités.

### e) Sentiers de promenade

En plus des chemins d'exploitations et des sentiers pédestres présents sur le territoire, PIERREFITTE-SUR-AIRE fait partie de l'association « *Le Vent des Forêts* » qui a pour vocation la mise en place d'un espace rural d'art contemporain. Au cœur de 5 000 hectares de forêts vallonnées entre PIERREFITTE-SUR-AIRE et SAINT-MIHIEL, « *Le Vent des Forêts* » offre un cadre naturel en perpétuelle transformation. Les villages forestiers qui accueillent la manifestation ont choisi de partager leur patrimoine et leur art de vivre en invitant des artistes en résidences. De nombreux artistes ont réalisé des œuvres d'art et des sculptures que le promeneur peut découvrir à son gré en sillonnant 45 km de sentiers et en empruntant des circuits balisés. A PIERREFITTE-SUR-AIRE, le visiteur peut accéder au circuit du Gros Charme dans le Bois de la Hirmont ou à celui de la Croix Camonin dans le Bois Brûlé depuis le calvaire à l'est du bourg.

# PIERREFITTE SUR AIRE OCCUPATION DU SOL





-  Limite territoire communal
-  Massifs boisés
-  Espaces agricoles
-  Entités urbaines
-  Cours d'eau ou retenue d'eau
-  Principales voies de communication
-  Vergers et jardins

Source IGN  
1/20000°

# RECU AGRICOLE PIERREFITTE-SUR-AIRE



-  Installation Classée pour la Protection de l' Environnement : recul 100m
-  Règlement Sanitaire Départemental : recul 50m

### **3.4- Milieu naturel**

#### **a) Boisements**

Les boisements de PIERREFITTE-SUR-AIRE appartiennent à la série du hêtre, du chêne, du frêne et du charme. Il s'agit essentiellement d'une hêtraie chênaie neutrophile. On y constate la présence d'un charme remarquable haut de 23 m et mesurant 75 cm de diamètre.

La fréquentation par le grand gibier est potentiellement forte (chevreuil, sanglier).

Ces boisements sont également peuplés d'espèces animales de la petite et de la moyenne faune : renards, martres, blaireaux, colonies de fourmis rousses,...

L'avifaune est également bien représentée avec des espèces telles que sitelle, chardonneret, geai.

Les ripisylves, très développées au bord du bief de l'Aire et de la rivière Morte, accueillent pour leur part des espèces hygrophiles telles que les saules ou les aulnes. Elles attirent une avifaune variée et de petits rongeurs appréciant la proximité de l'eau (ragondins,...).

Enfin, les haies et les bosquets qui constituent habituellement des abris pour la petite et la moyenne faune ou des sites de nidification sont peu nombreux au niveau des vastes étendues agricoles du plateau, ce qui peut perturber l'occupation faunistique de ce secteur.

#### **b) Espaces agricoles**

Les espaces agricoles sont parcourus par du petit gibier comme la perdrix, le lièvre ou le faisan. Ils constituent le territoire de chasse de divers rapaces comme la buse ou le milan.

On y rencontre également divers corvidés comme la pie et le corbeau ou des passereaux comme les merles, mésanges, perdrix grises, alouettes des champs ou busards cendrés.

Un certain nombre de petits rongeurs sont également présents : mulots, campagnols des champs, chats sauvages,...

#### **c) Vergers**

Pour l'ensemble des vergers, pommiers, cerisiers, poiriers, mirabelliers, quetschiers ou noyers sont les principales variétés rencontrées.

Ils constituent des milieux intéressants pour la faune : rapaces, petits oiseaux frugivores et insectivores.

Ces vergers constituent également un élément du paysage particulièrement au printemps au moment de la floraison.

#### **d) Milieu aquatique**

L'Aire, la rivière Morte et les autres cours d'eau secondaires représentent un milieu intéressant tant du point de vue végétal : algues, ripisylve (saules,...) que du point de vue animal : poissons, batraciens, canards sauvages, héron cendré,...

### 3.5. Paysage

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE s'inscrit au nord de la région paysagère du Pays Barrois, caractérisé par de vastes plateaux calcaires et un relief de vallée traversée par l'Aire.

Du fait de ce contexte, plusieurs entités paysagères peuvent être relevées.

## Les Pays de Lorraine



	Barrois		Pays Messin
	Verdunois		Haye et Tulois
	Argonne Lorraine		Vermois et Lunévillois
	Pays de Montmédy		Le Xaintois
	Les Woevres		Pays de Vaucouleurs et de Neuchâteau
	Pays-Haut et Jarnisy		La Vôge
	Le Thionvillois		La Plaine Sous-Vosgienne
	Le Warndt et ses abords		Pays de Sarrebourg
	Le Pays de Bitche		Bassin de Saint-Dié
	Saulnois et Pays des Etangs		Hautes-Vosges

### **a) Vallée de l'Aire**

Occupant la quasi-totalité du territoire communal, cette entité paysagère parcourt la partie centrale du territoire. Il s'agit d'une large vallée à fond relativement plat, du fait de l'alluvionnement. On peut l'appeler aussi vallée alluviale. Elle représente une dépression allongée drainée et façonnée par l'Aire. Le réseau hydrographique s'est adapté à la structure du relief. L'Aire est un cours d'eau dit orthoclinal, c'est-à-dire qu'il ne suit pas le pendage des couches géologiques et vient se loger au pied du front de côte. C'est ainsi que l'on retrouve les altitudes les plus basses de part et d'autre de la rivière.

En raison de la forme de la vallée, qui est très large et donc très ouverte, les limites visuelles sont lointaines au nord. Lorsque l'on est dans le village, on a une vue très dégagée sur la large vallée de l'Aire qui sillonne le département de la Meuse. On peut alors apercevoir facilement le village de Longchamps-sur-Aire au nord-ouest du village. Le regard suit la courbe que forme la rivière. Lorsque l'on positionne notre regard vers le sud, les limites visuelles sont plus fermées en raison d'un talus qui s'est formé le long de la RD 139. Pour apercevoir le clocher de Nicey-sur-Aire, la vue est plus dégagée à partir de la RD 121, qui parcourt le territoire sur le versant presque plat de la vallée.

Quelques vaux viennent entailler le relief aussi bien à l'est qu'à l'ouest de la rivière. A l'est, on retrouve le Vau Bouchot, créé par le ruisseau de la Deute, qui s'incise peu à peu dans le versant. A l'ouest, le ruisseau de l'Étang entaille le versant jusqu'à la Hochère ou le Goulot.

La vallée de l'Aire compose un paysage non symétrique, de part et d'autre de son parcours. La disposition du territoire communal, composé de larges étendues agricoles, de vergers, des forêts et de la ripisylve qui suit le parcours de l'Aire, se présente en deux parties distinctes dans lesquelles les différences d'altitudes génèrent une mosaïque paysagère.

### **b) Massif boisé et plateau**

Grâce aux larges étendues agricoles à proximité immédiate du village et au relief en pente douce, les limites visuelles sont vastes et ouvertes sur le grand paysage. Seuls les différents massifs forestiers à l'est (la Hirmont, le Bois Brûlé) et à l'ouest obstruent le paysage. Cette barrière naturelle qu'est le bois de la Petite Jurée à l'ouest ne permet pas d'apercevoir l'extrémité occidentale du ban communal.

Par ailleurs, les pentes descendantes vers l'Aire ne sont pas rectilignes et présentent de larges ondulations du relief. A l'est, la présence des avant-buttes témoins ajoute un dynamisme dans les limites visuelles.

On peut noter aussi que les pentes du versant est sont plus abruptes que celles du versant ouest, ce qui donne à la vallée une forme asymétrique. Plusieurs entailles ont ainsi été faites dans le relief créant ainsi un paysage de côte non linéaire. Le plateau au sud-ouest du ban communal est marqué par la présence d'un revers de côte.

### c) Dysfonctionnements paysagers

Quelques dysfonctionnements sont à relever sur le territoire communal de PIERREFITTE-SUR-AIRE. Il s'agit de secteurs qui, pour la plupart, font l'objet de stockages anarchiques et désordonnés : amas de matériaux, vieilles citernes métalliques, etc...

Notons aussi que les silos de l'entreprise E=MC<sup>2</sup> à l'ouest du village, de l'autre côté des deux rivières, perturbent le paysage du fait de leur hauteur visible de loin.



*Ancien lavoir au bord de l'Aire.*

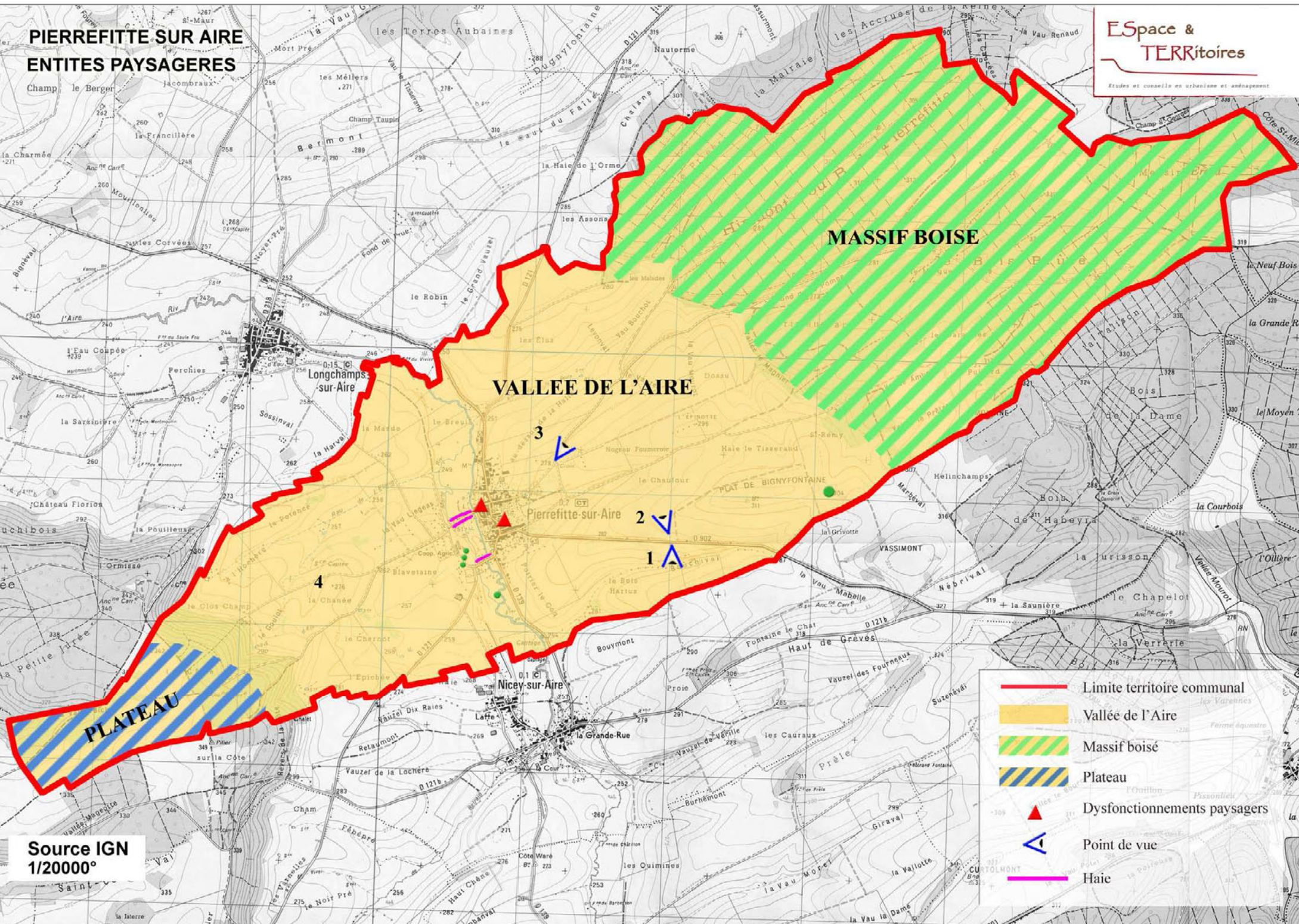


*Stockage rue Raymond Poincaré.*

### d) Milieu naturel : constat et perspectives de développement

- On constate un environnement naturel et paysager d'une qualité satisfaisante sur l'ensemble du territoire communal. Le territoire bénéficie de perspectives visuelles très dégagées, notamment vers le nord-ouest, au niveau de la vallée de l'Aire.
- Toute évolution urbaine devra se faire en totale harmonie avec le contexte naturel.
- Quelques éléments boisés qui permettent d'organiser le paysage devront recevoir une protection particulière.

# PIERREFITTE SUR AIRE ENTITES PAYSAGERES



**VALLEE DE L'AIRE**

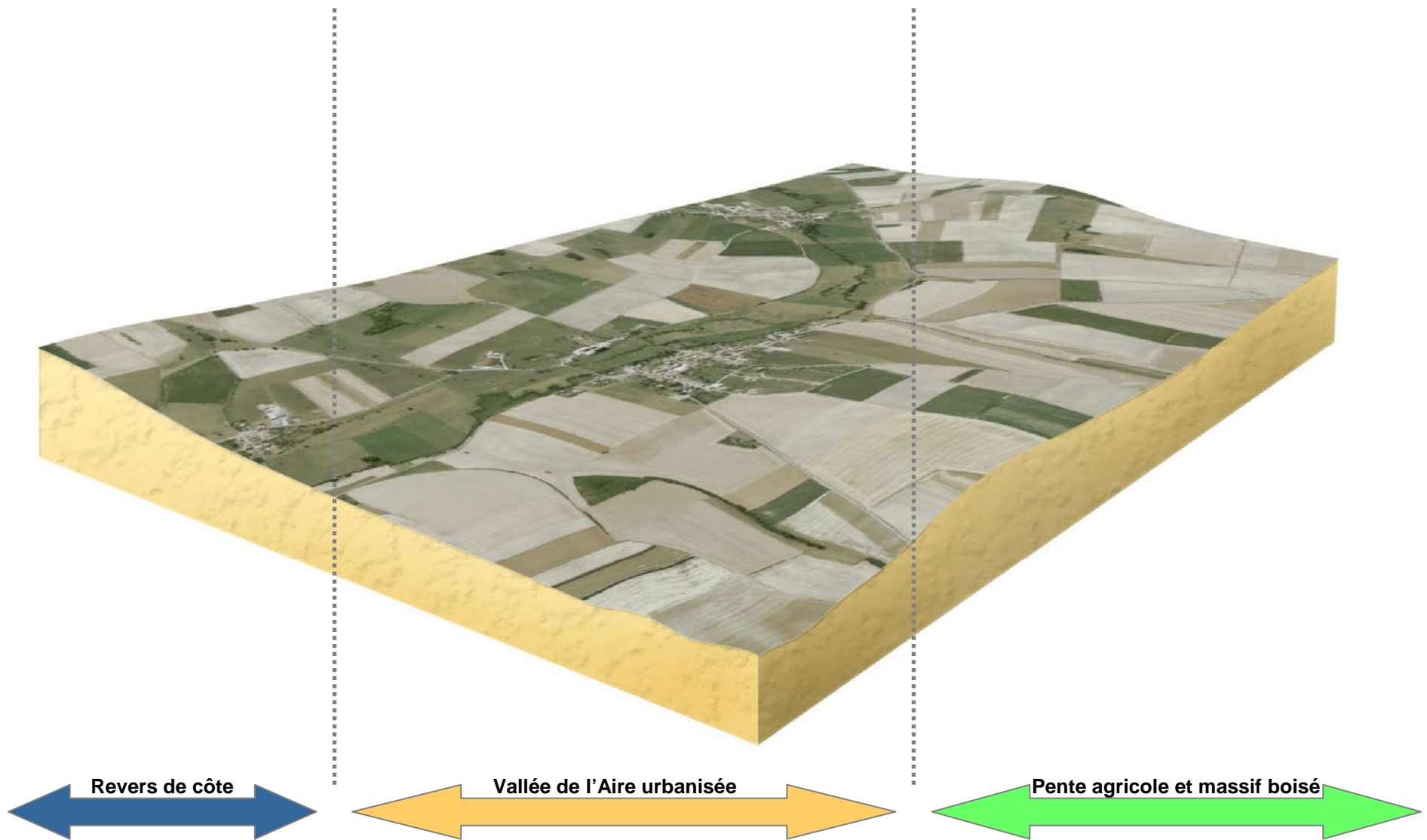
**MASSIF BOISE**

**PLATEAU**

Source IGN  
1/20000°

- Limite territoire communal
- Vallée de l'Aire
- Massif boisé
- Plateau
- ▲ Dysfonctionnements paysagers
- ▲ Point de vue
- Haie

**Présentation isométrique du paysage**





*Cône de vue 1, d'après cartographie présentant les entités paysagères.*



*Cône de vue 2, d'après cartographie présentant les entités paysagères.*



*Cône de vue 3, d'après cartographie présentant les entités paysagères.*



*Cône de vue 4, d'après cartographie présentant les entités paysagères.*

## 4- Contraintes techniques et réglementaires

---

L'Etat doit porter à la connaissance des communes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Ces informations portent sur les dispositions particulières applicables au territoire communal. Il s'agit des directives territoriales d'aménagement, des servitudes d'utilité publique, des projets d'intérêt général, des opérations d'intérêt national, des études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement et des études techniques en matière d'inventaire général du patrimoine culturel.

Le Porter à la Connaissance, rédigé la Direction Départementale de l'Equipement de la Meuse, a été prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2006.

L'ensemble de ces informations est présenté ci-dessous :

### I - PRESCRIPTIONS NATIONALES D'AMENAGEMENT (Code de l'Urbanisme)

#### a) Législation :

- **Article L. 110** : le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures ses conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

- **Article L. 121-1** : les Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et le protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

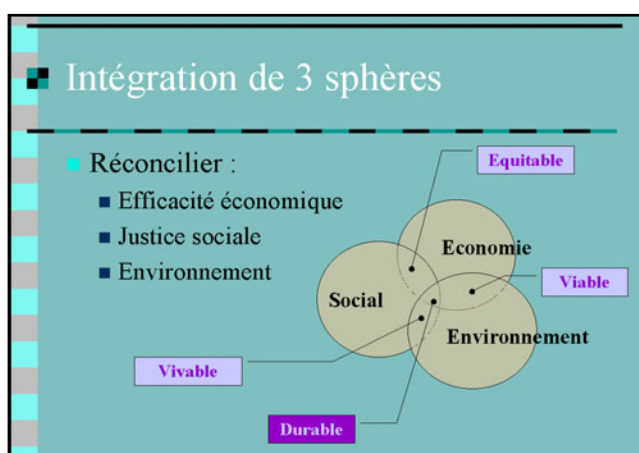
Les dispositions des articles 1) et 2) sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L 111-1-1.

Cet article issu de la loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » intègre l'objectif de développement durable dans le champ réglementaire de l'urbanisme. Dans le PLU cet objectif guidera votre projet qui sera retranscrit dans une nouvelle pièce du dossier qui s'appelle le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le développement durable est consacré au sommet international de RIO en 1992. Il reconnaît que les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature.

Selon l'article L 110-1 du code de l'environnement, le développement durable est un objectif visant à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le développement durable repose sur trois sphères : social, économie et environnement (voir schéma ci-après).



C'est un processus de développement, économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable. Il repose sur une nouvelle forme de gouvernance basée sur la mobilisation et la participation de tous les acteurs au processus de décision (conférence de Rio de Janeiro - 1992). Une grille d'analyse élaborée par le réseau scientifique et technique du ministère de l'Équipement appelée "RST02" existe. Elle vous permettra d'évaluer votre projet par rapport à l'objectif de développement durable. Vous pouvez vous la procurer au Service Urbanisme Habitat et Environnement (S.U.H.E.) de la DDE de la Meuse.

- **Article L. 123-1** : Selon cet article, le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, de la Charte du Parc Naturel Régional, du Programme Local de l'Habitat, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un P.L.U., les dispositions du PLU sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

#### **b) Réglementation :**

Le PLU devra respecter le règlement national d'urbanisme dans ses articles dits d'ordre public. Ces articles s'appliquent à toutes les communes, y compris celles couvertes par un document d'urbanisme (P.O.S. / P.L.U., Carte Communale, etc).

Il s'agit des articles suivants :

- R 111-2 : "sécurité et salubrité publique",
- R 111-3-2 : "archéologie",

- R 111-4 : "les accès - dessertes",
- R 111-14-2 : "environnement",
- R 111-21 : "aspect des constructions".

Ils permettent de refuser ou de soumettre un permis de construire à des prescriptions particulières.

## **II – AUTRES REGLEMENTATIONS S'IMPOSANT AU PLU**

### **a) Distances à respecter vis à vis des exploitations agricoles :**

Les exploitations agricoles d'élevage doivent en fonction de leur importance respecter des distances d'éloignement vis à vis des habitations des tiers, lieux recevant du public, et limites des zones constructibles des documents d'urbanisme.

Ces distances peuvent être de 50 ou 100 mètres en fonction du type d'exploitation.

Il existe deux types d'exploitations. Les moins importantes sont soumises au règlement sanitaire départemental, qui impose une distance de 50 mètres. Les plus importantes sont soumises à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, qui impose généralement une distance de 100 mètres. Il existe toutefois une dérogation pour les élevages sur litière accumulée qui peuvent être situés à 50 mètres.

L'article L 111-3 du code rural fixe une règle de réciprocité des distances qu'il conviendra de respecter dans le projet de P.L.U.

Article L 111-3 : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

### **b) Avis de la Chambre d'Agriculture en cas de réduction de terres agricoles :**

En application de l'article L112-3 du code rural, les documents d'urbanisme prévoyant une réduction des terres agricoles doivent être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture, qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

### **III - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Conformément à l'article R 123-14 les annexes du PLU doivent comprendre à titre informatif les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1. Ce dernier précise que le Préfet est tenu de mettre en demeure le Maire d'annexer ces servitudes. En cas de nouvelle servitude, le PLU doit être mis à jour sous un délai maximum d'un an. Le non report d'une servitude dans les annexes du PLU est sanctionné par sa non application.

#### **a) Canalisations électriques :**

Des ouvrages de 2ème catégorie à 20 kv, exploités sur le territoire communal font l'objet d'une servitude de type I4.

#### **b) Télécommunications :**

Des servitudes grèvent le territoire de PIERREFITTE-SUR-AIRE de type PT3 relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : un câble enterré faisant l'objet soit de permission de voirie, soit de convention nécessite une servitude non-aedificandi de 1,5 mètres de part et d'autre de son axe.

#### **c) Circulation routière :**

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE est grevée de servitudes d'alignement (EL7) liées aux réseaux routiers départementaux.

### **IV - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (S.D.A.G.E)**

Le PLU devra être compatible avec le S.D.A.G.E du bassin Rhin - Meuse qui a été approuvé par le Préfet coordonnateur le 15 novembre 1996.

Ce schéma définit les dix enjeux suivants :

- poursuivre la collaboration avec tous les pays du bassin du Rhin jusqu'à la mer du Nord,
- protéger les eaux souterraines,
- réduire la contamination par les substances toxiques,
- restaurer les cours d'eaux,
- distribuer une eau potable à tout moment,
- améliorer la dépollution,
- réduire les dommages des inondations,
- contrôler les extractions de granulats,
- sauvegarder les zones humides,
- intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.

Le S.D.A.G.E. classe les prairies humides et inondables de la vallée de la Meuse en zone humide d'intérêt régional.

### **V - SCHEMAS DEPARTEMENTAUX**

#### **a) Carrières :**

Le PLU devra prendre en compte le Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2001.

## **VII - INFORMATIONS DIVERSES**

### **a) Archéologie patrimoine et paysage :**

Ces éléments proviennent de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Lorraine et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour rappel, les articles R 111-3-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme permettent le refus par l'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme du permis de construire pour des raisons patrimoniales (vestiges archéologiques ou site).

Un arrêté de zonage a été pris par Monsieur le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Cet arrêté définit les seuils de consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article L 421-2-4 du code de l'urbanisme stipule "Lorsqu'a été prescrite la réalisation d'opération d'archéologie préventive, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles"

De plus, en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture déclare que « la création d'une architecture et d'un urbanisme de qualité, s'intégrant harmonieusement dans son environnement, ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. »

Plus récemment, la loi paysage du 8 janvier 1993 et la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ont encore renforcé le dispositif réglementaire.

Dans le code de l'urbanisme ces lois sont relayées à travers l'article L. 121-1 qui stipule que le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

- la protection des espaces naturels et des paysages,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels,
- la préservation des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.

Ensuite les articles L 123-1, R 123-2 et suivants définissent les dispositions pouvant être prises dans le cadre du PLU comme par exemple :

- prévoir des orientations d'aménagement ;
- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
- réglementer la densité bâti ;
- identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger et le cas échéant, définir les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés à protéger ;
  
- fixer une superficie minimale de terrain ;
- prévoir des espaces boisés classés ;
- définir les secteurs dans lesquelles la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- définir des orientations et règles particulières en faveur de la qualité des entrées de Ville ;
- etc...

Toutes les pièces du dossier de PLU sont concernées en commençant par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui constitue la clef de voûte du document.

**b) Environnement :**

Il est à remarquer qu'à la différence du Plan d'Occupation des Sols, le PLU doit comprendre dans son rapport de présentation un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale (article R 123-2 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, en application de l'article R 121-14 du code de l'urbanisme une évaluation environnementale particulière devra être réalisée si :

- le PLU permet la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000 ;
- le PLU prévoit la création de plus de 200 hectares urbanisables dans des secteurs agricoles ou naturels.

Celle-ci est régie par l'article L 121-10 et suivants du code de l'urbanisme. Dans ce cas le contenu du rapport de présentation du PLU devra être conforme à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme. De plus, le projet devra, entre autre, être obligatoirement soumis à l'avis de l'autorité environnementale (Préfet pour le cas échéant) et faire l'objet d'un bilan dans les dix ans suivants son approbation.

**Bruit :**

La loi n° 92-1444 du 31/12/92 a renforcé le dispositif de lutte contre le bruit. Le maire dispose depuis de pouvoirs de police et le PLU est un des outils lui permettant de gérer le bruit dans sa commune (voir document joint "BRUIT ET URBANISME" élaboré par la DDASS de la Meuse).

**Risques :**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) réactualisé en janvier 2006 répertorie la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE comme présentant des risques d'inondation de la rivière « Aire » (voir carte page suivante).

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE est référencée à l'inventaire des communes concernées par des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain recensés dans le tableau ci-après.

**Arrêtés de Catastrophe Naturelle**

<b>Type de catastrophe</b>	<b>Début le</b>	<b>Fin le</b>	<b>Arrêté du</b>	<b>Sur le JO du</b>
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	22/07/1995	22/07/1995	26/12/1995	07/01/1996
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	22/07/1995	22/07/1995	26/12/1995	07/01/1996
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

**Source : site Internet [www.Prim.net](http://www.Prim.net)**

Les arrêtés de 1999 correspondent fort probablement à la tempête.

□ **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) :**

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.) recense les I.C.P.E. suivantes : le G.A.E.C. du Charnot (bovins et céréales) et l'E.A.R.L. Etienne (bovins et céréales).

**c) Agriculture et forêt :**

Selon la D.D.A.F., il existe à PIERREFITTE-SUR-AIRE :

- 5 exploitations déclarées à la Politique Agricole Commune ;
- un territoire communal de 1 756 hectares ;
- 325 hectares de forêt communale ;
- 386 hectares de forêt privée.
- un remembrement clôturé en 1969 sur 921 hectares.

**d) Habitat :**

La réhabilitation des parcs publics et privés constitue un axe fort sur le département afin de permettre aux communes de se développer dans de meilleures conditions.

Sur la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE pour :

- le parc public : 3 logements individuels locatifs ont été réalisés par la SA VTB 55 (rue Raymond Poincaré) dont 1 de type 2 et 2 de type 3.
- le parc privé : 4 dossiers pour des propriétaires occupants ont eu des financements en 2006.

Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) s'est terminée en 2004.

7 constructions de maisons d'habitation sont prévues cette année sur un lotissement privé. La construction de quelques autres maisons d'habitation est prévue pour l'année 2008. Un groupe scolaire et un groupe médical sont actuellement en construction. Un projet communal est prévu pour l'année 2008.

**e) Rivières - Police de l'eau :**

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE en matière de police de l'eau relève de la compétence de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

**f) Réseaux et équipements collectifs :**

□ **Routes :**

**Trafic sur les axes principaux :**

- RD 902 : 664 véhicules par jour,
- RD 121 : 362 véhicules par jour,
- RD 139 : 294 véhicules par jour.

**Transports exceptionnels :**

- RD 902 : 1ère catégorie (L>20m, l>3m, P>45t).

□ **Protection des ressources en eau potable :**

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE n'est soumise à aucune servitude d'utilité publique. Toutefois, le territoire est concerné par :

- le périmètre de protection éloignée de la source « le Cul du Coq » alimentant en eau potable le syndicat des eaux de la vallée de l'Aire. Les périmètres de protection de ce captage ont été établis par des hydrogéologues agréés et ont fait l'objet d'un avis le 09 avril 1974. Cette ressource sera abandonnée par ce syndicat dans les années à venir,
- une petite partie du périmètre de protection rapprochée de la source « St Germain » alimentant la commune de LAHAYMEIX. Les périmètres de protection de ce captage ont été établis par des hydrogéologues agréés et ont fait l'objet d'un avis le 26/11/1991,
- une petite partie du périmètre de protection éloignée de la source « Bois Herbin » alimentant le SIAEP « LES PAROCHES - CHAUVONCOURT ». Les périmètres de protection de ce captage ont été établis par des hydrogéologues agréés et ont fait l'objet d'un avis le 14/05/1980.

□ **Alimentation en Eau Potable (A.E.P) :**

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE est alimentée en eau potable par le Syndicat des Eaux de la vallée de l'Aire dont l'eau subit un traitement préalable au chlore. L'eau distribuée est de manière chronique de très mauvaise qualité tant sur le plan physicochimique (turbidité) que sur le plan bactériologique (présence fréquente de germes témoins de contamination fécale, à savoir des coliformes totaux associés à des *escherichia coli* et à des *entérocoques*). En entretien périodique de l'ensemble du réseau s'avère nécessaire et le dispositif de traitement de désinfection de l'eau préalablement à sa distribution doit être contrôlé selon une fréquence minimale hebdomadaire afin d'obtenir un taux de désinfection constant proche de 0,1 mg/l.

□ **Assainissement :**

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement raccordé à une station d'épuration. La plupart des maisons comporteraient des dispositifs d'assainissement non collectifs qui ne seraient pas toujours aux normes.

Par ailleurs, une étude de zonage d'assainissement est prise en charge par la CODECOM de PIERREFITTE-SUR-AIRE « entre Aire et Meuse » mais non terminée pour le moment.

□ **Elimination des déchets ménagers :**

La collecte des ordures ménagères est assurée chaque semaine par une entreprise de ramassage gérée par la CODECOM de PIERREFITTE-SUR-AIRE « Entre Aire et Meuse » qui achemine les détritiques vers un centre d'enfouissement technique agréé par l'intermédiaire de la Société DECTRA de BELLEVILLE-SUR-MEUSE.

Ce qui concerne le tri sélectif, chaque habitant a, à sa disposition deux sacs de couleurs différentes afin de jeter dans l'un les cartons et papiers et dans l'autre les métaux et plastiques. Le verre est stocké avant ramassage dans deux containers situés dans la commune. Les objets encombrants ne sont plus collectés depuis la mise en fonctionnement de la nouvelle déchetterie qui est implantée sur le territoire de la commune de VILLE-DEVANT-BELRAIN. Un container d'ordures ménagères est à la disposition des personnes des résidences secondaires.

□ **Incendie** :

Les renseignements ci-après proviennent du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.).

⇒ **Réglementation** :

Le Plan Local d'Urbanisme est assujéti aux dispositions générales :

- du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L 2122-24, L 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle),
- de l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs pompiers communaux,
- de la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie.

⇒ **Etat des lieux** :

Il existe actuellement :

- 5 poteaux d'incendie de 100 mm non conformes à la norme NFS 61-213 dont :
  - 1 poteau incendie débit à 90 m<sup>3</sup>/h sur 1 bar pression dynamique, chemin de la Vaux Morel,
  - 1 poteau incendie débit à 90 m<sup>3</sup>/h sur 1 bar pression dynamique, rue de la Vaux Morel,
  - 1 poteau incendie débit à 91 m<sup>3</sup>/h sur 1 bar pression dynamique, rue R. Poincaré,
  - 1 poteau incendie débit à 90 m<sup>3</sup>/h sur 1 bar pression dynamique, rue du Moulin,
  - 1 poteau incendie débit à 91 m<sup>3</sup>/h sur 1 bar pression dynamique, rue du Moulin.
- 1 point d'aspiration sur la rivière l'Aire, rue du Puits : l'accessibilité est conforme au décret R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Prescriptions** :

Les poteaux d'incendie ayant un débit insuffisant doivent être mis en conformité suivant la circulaire du 10 décembre 1951 précisant notamment que :

- les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égal à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde sous une pression de 1 kg/cm<sup>2</sup>,
- les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défendre (courant ou particulier) ainsi que son isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

Le S.D.I.S. rappelle de prévoir une réserve incendie de 120 m<sup>3</sup> sur la parcelle ZL 152. Cette réserve permettra d'assurer la défense extérieure contre l'incendie du lotissement communal déjà réalisé et de participer à la défense du lotissement et du groupe scolaire dont l'implantation est prévue dans un rayon de 200 m.

**g) Appellation d'origine contrôlée** :

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE est incluse dans la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée du Brie de Maux.

---

## **Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU**

---

## 0- Objectifs de l'élaboration du PLU

---

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Par délibération en date du 15 décembre 2006, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Entre Aire et Meuse a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La procédure d'élaboration a été initiée afin de permettre à la commune d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, de maîtriser l'extension urbaine, d'édicter des règles mesurées conduisant à une qualité urbaine et architecturale, de protéger le paysage et de gérer l'occupation du sol et la répartition entre urbain, environnement et agriculture. La commune souhaitait revoir les limites des zones urbaines et prévoir de nouvelles zones à urbaniser.

L'élaboration du PLU a aussi été l'occasion d'appréhender le projet urbain de la commune sous un angle nouveau, celui du développement durable, et d'employer de nouveaux outils réglementaires (servitudes, financement des réseaux).

Ce document nécessitait :

- ✓ la conduite d'un **projet de qualité** respectant et intégrant la préservation l'identité architecturale du village ancien tout en laissant une certaine liberté pour les extensions urbaines futures.
- ✓ la réflexion sur un développement harmonieux de l'urbanisation en débloquant des **terrains urbanisables** dans le temps pour évoluer en cohérence avec les objectifs de population fixés dans le PADD.
- ✓ la proposition d'un développement de l'urbanisation à court et à long terme, qui tienne compte des récents projets et qui permettront de réaliser un **bouclage viaire** avec l'ensemble du village.
- ✓ la mise en œuvre d'une réelle **préservation de l'environnement** du fait de l'implantation de la commune dans le paysage naturel de la **vallée de l'Aire** dont la qualité paysagère est forte notamment au niveau des zones de transition en périphérie immédiate de la trame urbaine. Le territoire communal bénéficie d'un environnement de fond de vallée d'une très grande qualité qu'il fallait préserver.
- ✓ des **ajustements réglementaires** au niveau des occupations du sol adaptées au cadre à la fois urbain et rural de la commune.
- ✓ le respect de l'**équilibre** entre les différents espaces présents sur le territoire communal (zones urbaines, paysage, agriculture).
- ✓ la protection des **sentiers et chemins de randonnée** qui participent au maintien de la découverte des sites et au développement touristique de la commune.
- ✓ la gestion de l'ensemble de la **problématique agricole**, à savoir le développement des exploitations et les déplacements des engins agricoles.

## 1- Les zones urbaines

### 1.1- Définition

Il s'agit, d'une part, de la zone correspondant au bourg actuel : le centre ancien (zone UA), qui possède des caractéristiques architecturales traditionnelles lorraines bien préservées, ainsi que les extensions récentes (zone UB).

Il s'agit, d'autre part, de zones correspondant aux terrains occupés par des activités (zone UX).

Les zones urbaines se développent selon une morphologie de village-tas caractérisée par une urbanisation développée autour de plusieurs axes principaux structurants. Ces zones sont suffisamment équipées (capacités suffisantes des réseaux, desserte,...) et peuvent accueillir immédiatement des constructions, pour les dents creuses restantes.

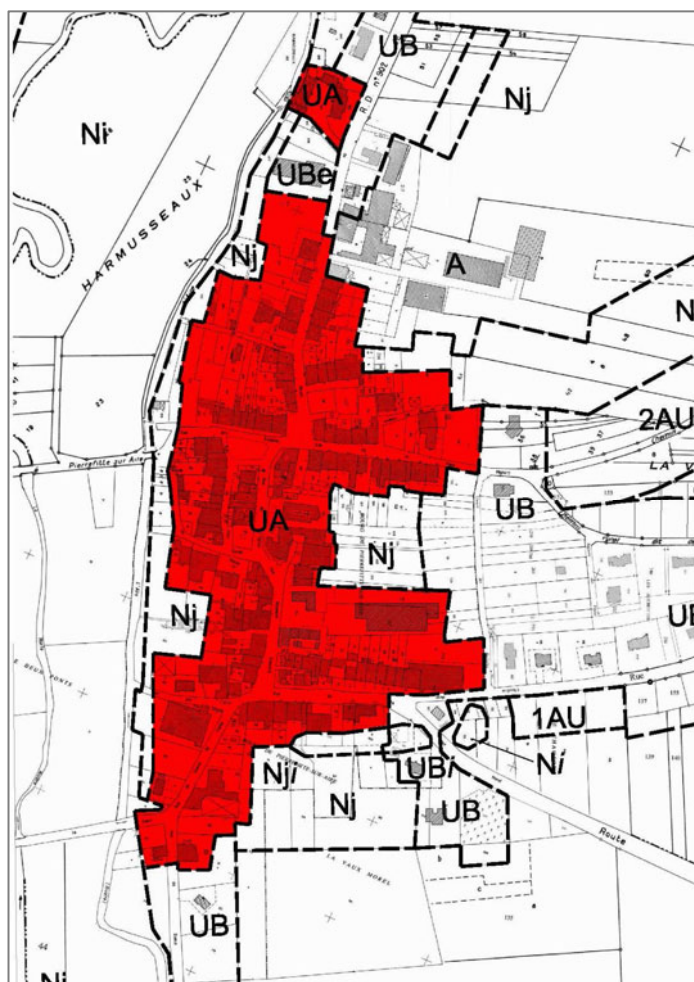
La zone UB comporte un sous-secteur i qui correspond à un secteur jugé inondable.

### 1.2- Situation

#### Zone UA

Il s'agit du centre ancien de la commune. Celui-ci est constitué :

- de la rue du Moulin, de la rue de l'Eglise, de la rue Raymond Poincaré, de la rue de Queue de Vache, qui correspondent aux voies de communication principales et originelles de la trame urbaine.
- de la rue de la Vaux Mignard.
- de la rue de la Vaux Morel. Le cœur d'îlot de l'église et les parcelles très profondes de la rue de la Vaux Morel, à vocation de jardins, ont permis de créer un sous-secteur Nj. Cela permet d'aérer la trame en dégagant des espaces verts non bâtis.
- de la rue de Condé, de la rue des Canards.
- de la caserne des sapeurs-pompiers.
- de la rue du Puitsoir.



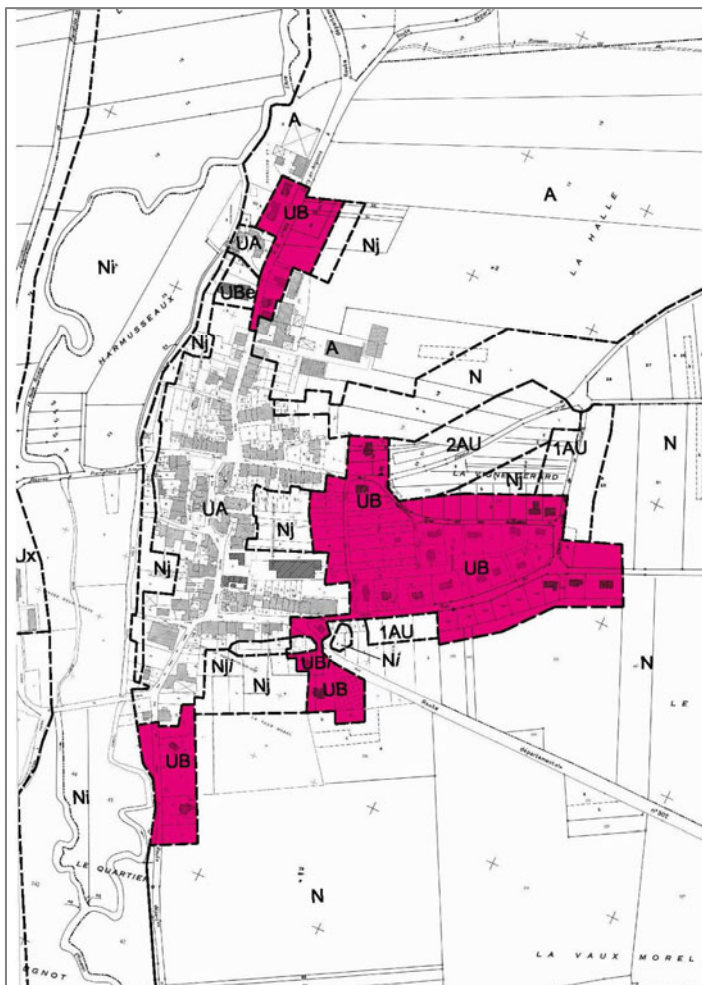
La zone UA est complétée par un sous-secteur Nji localisée à l'arrière de la rue de la Vaux Morel, signifiant le caractère humide et inondable de quelques terrains à vocation de jardins.

## Zone UB

Il s'agit de la zone formée par les extensions récentes aux extrémités du village. Celle-ci est présente :

- au nord du village, de part et d'autre de la RD 902. Les parcelles le long de la RD 902 ont été classées en secteur à vocation de jardins Nj.
- au sud du village le long de la rue de Queue de Vache et de la RD 139.
- à l'est du centre ancien, à l'emplacement du lotissement récent, de part et d'autre du chemin des Auchottes, de la rue du Chaufour et de l'impasse des Vignes.
- au droit du cimetière.

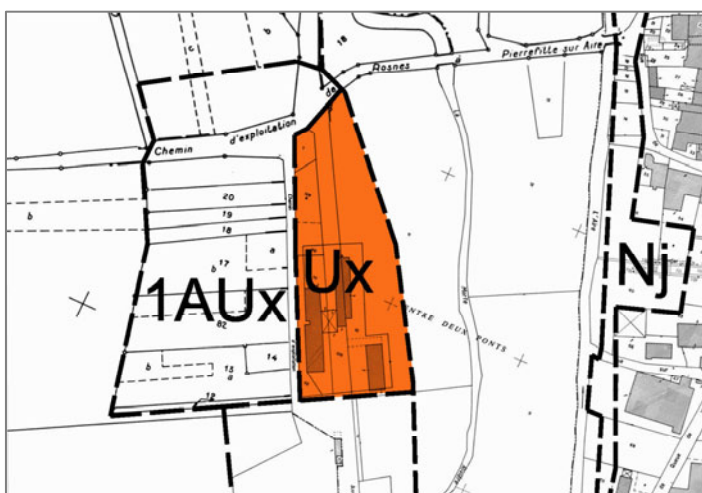
La zone UB est également constituée d'un secteur voué aux équipements publics, noté UBe, que l'on trouve rue du Moulin. Cette zone est destinée à accueillir un projet de maison de retraite à proximité de la caserne des sapeurs-pompiers.



La zone UB comporte aussi un secteur noté UBi qui met en évidence le risque inondable de quelques parcelles destinées à des extensions urbaines récentes. Le secteur UBi se situe rue de la Vaux Morel, dans la continuité de la zone Nji.

## Zone UX

La zone d'activités est localisée au-delà de la Morte rivière et de la zone inondable, à proximité de l'ancienne gare. La zone est limitée au droit des silos de l'entreprise E=mc<sup>2</sup>.



### **1.3- Objectifs P.L.U.**

Les zones urbaines, la zone d'activités et la zone vouée aux équipements publics représentent une surface de **29,59 hectares** : 12,84 ha pour la zone UA, 12,36 ha pour la zone UB, 0,36 ha pour UBe, 0,09 ha pour UB<sub>i</sub>, et 1,27 ha pour UX.

A l'intérieur du périmètre de ces zones, l'urbanisation pourra s'y développer et le front bâti pourra y être prolongé dans certains quartiers du village. En effet, on compte un certain nombre de dents creuses. Elles sont plus nombreuses dans les extensions récentes (RD 902, RD 139 et les Auchottes) que dans le village ancien.

Ces zones permettent l'accueil d'habitat mais également d'équipements publics, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux.

Ces différentes occupations du sol favorisent la mixité de ces zones, ce qui permettra d'éviter leur monofonctionnalité.

En plus de ce principe de mixité, des règles spécifiques relatives aux conditions d'occupation du sol ont été élaborées de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines.

#### **Zone UA (12,84 ha)**

Il s'agit de la zone urbaine composée de constructions anciennes, présente au droit du village ancien. On y retrouve des constructions caractéristiques de l'architecture lorraine, mitoyennes avec une densité forte.

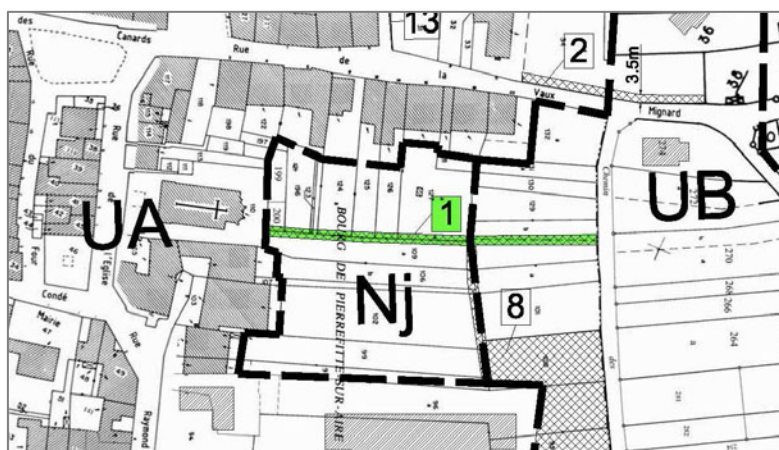
La commune souhaite conserver cette urbanisation caractéristique, préserver l'identité architecturale du village ancien et éviter l'urbanisation en 2<sup>ème</sup> rideau par la mise en place d'un secteur de jardins, notamment à l'arrière de la rue de la Vaux Morel et au cœur de l'îlot de l'église (classé en Nj).

Afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :

- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives afin de préserver le front bâti.
- stipuler que toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point distante d'au moins 3 mètres.
- fixer et limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 10 mètres à la faîtière afin de préserver une homogénéité des hauteurs de construction.
- fixer et limiter la hauteur des garages à 4,50 mètres et celle de dépendances et abris de jardins à 3,50 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- fixer et limiter l'emprise au sol des abris de jardins et dépendances à 20 m<sup>2</sup> maximum et celle des garages isolés à 40 m<sup>2</sup> maximum afin de contenir leur densité sur l'unité foncière.
- porter une attention particulière sur l'aspect des constructions afin de garantir une intégration optimale du bâti dans son environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, huisseries, abords,...
- mettre en place une protection spécifique des éléments remarquables du patrimoine bâti : éléments architecturaux de façade ou de toiture, bâti ancien, lavoir, fontaine, calvaire, statue, etc...

Afin d'aboutir aux objectifs de préservation du village ancien, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- un **emplacement réservé n°1** est créé entre l'église et le chemin des Auchottes afin de permettre la continuité piétonne entre le centre ancien et l'extension récente du village. La mise en œuvre de cette venelle de 5 mètres de large répond à plusieurs objectifs dont la création d'un chemin de défruits à l'arrière des parcelles paires de la rue de la Vaux Mignard pour les désenclaver et la possibilité pour les piétons d'accéder au groupe scolaire d'un côté et à l'église de l'autre côté de manière plus sécurisée. Cela répond également à la volonté de créer un bouclage piétonnier dans le périmètre du village en rapport avec les objectifs inscrits dans le PADD.



#### Zone UB (12,36 ha)

Il s'agit de la zone urbaine composée des extensions récentes de type pavillonnaire. Elle est présente sur chaque entrée du village (nord, est et sud).

Dans les dents creuses, c'est-à-dire sur les terrains encore nus de toute construction, la commune souhaite développer une urbanisation en harmonie avec l'existant voisin mais aussi avec le village ancien. Par ailleurs, la commune étant soucieuse des espaces naturels environnants à vocation de jardins et de vergers, elle n'a pas souhaité développer la zone UB le long des voies de communication au-delà de la trame urbaine existante. C'est pourquoi les limites de la zone UB ont été positionnées à la dernière construction existante de chaque entrée de village.

Afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :


- édifier les constructions à l'alignement des voies de circulation ou au recul d'alignement indiqué au plan, afin de favoriser l'alignement des constructions et créer un front bâti. Cette disposition permet aussi le stationnement des automobiles sur les emprises privées lorsque les constructions seront édifiées en recul d'alignement.
- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives ou préserver une distance entre chaque limite séparative au moins égale à 3 mètres, afin de favoriser une certaine densité dans le secteur des extensions récentes, selon la même logique que le centre ancien. Cette disposition permet aussi d'économiser les espaces naturels et d'éviter l'étalement urbain.
- fixer et limiter la hauteur absolue des constructions à 9 mètres à la faîtière. Cette disposition permet de préserver une cohérence sur le village, notamment avec le village ancien et contribue à maintenir une unité d'ensemble.
- porter une attention particulière sur l'aspect extérieur des constructions afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, huisseries, clôtures, abords,...

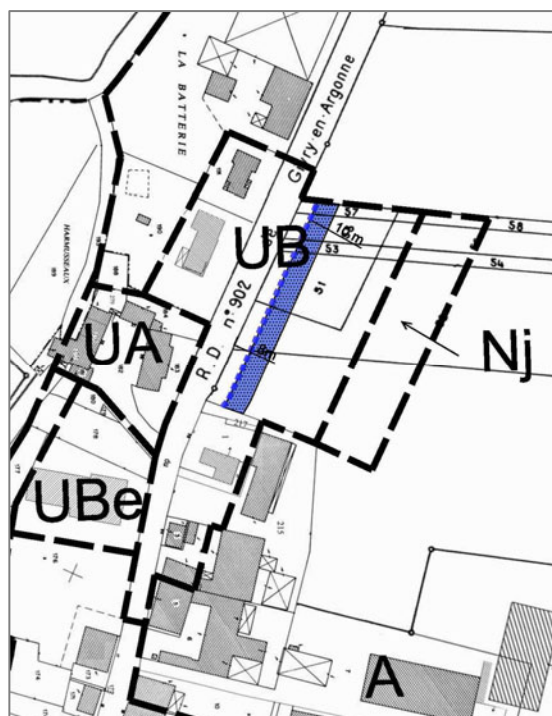
- réglementer le stationnement des véhicules sur des emplacements aménagés et en dehors des voies publiques avec des normes particulières (3 emplacements minimum par logement hors bâtiment). Cette disposition permettra d'assurer le stationnement dans les zones d'extension récente, sur l'emprise privée.

Afin d'aboutir à ces objectifs, **des outils supplémentaire d'aménagement** sont mis en place :

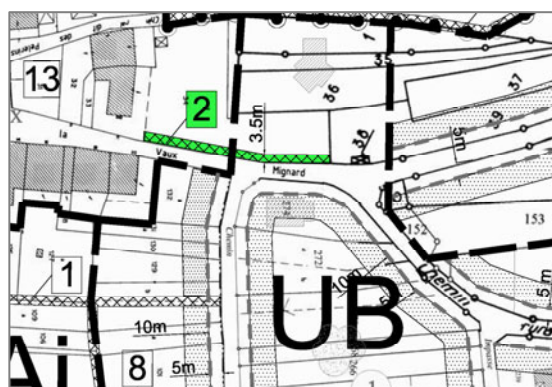
- des **Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.)** sont créées le long de la

RD 902 à l'entrée nord du village, chemin des Auchottes, rue du Chaufour, chemin de la Louvière et impasse des Vignes. Les constructions devront obligatoirement s'implanter en recul de 5 mètres par rapport à la voie publique et la façade principale devra impérativement être édifiée à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de largeur. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant.

Au nord du village, du côté est de la RD 902, le symbole  a été positionné pour figurer la mise en place de mesures spécifiques rendant obligatoire l'écrêtage du talus avant toute construction à usage d'habitation en zone UB. Cette mesure est mise en place afin de permettre l'accès aux parcelles et a pour conséquence une modification substantielle du terrain naturel.



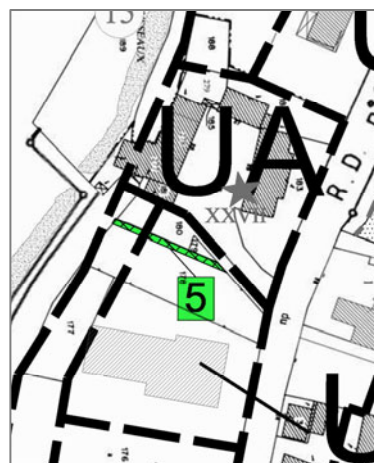
- un **emplacement réservé n°2** est créé rue de la Vaux Mignard afin d'élargir la voirie et la chaussée existante.



- un **emplacement réservé n°8** est matérialisé à proximité immédiate de l'école afin de permettre une éventuelle extension du groupe scolaire, un parking, un dépose-minute, un accès ou encore un aménagement en espace public paysagé.

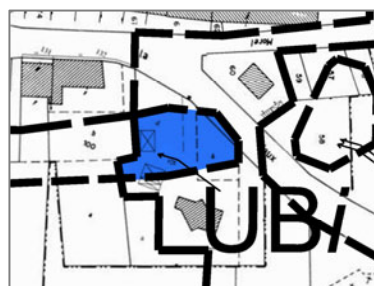
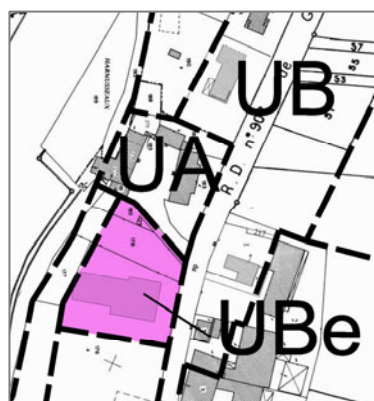


- un **emplacement réservé n°5** est mis en place entre la rue du Moulin et le secteur appelé Harmusseaux. Celui-ci est créé de façon à pouvoir aménager un chemin piéton qui mènerait jusqu'aux berges de l'Aire. Ce chemin est destiné à la promenade et entre dans le cadre de la réalisation d'un bouclage piétonnier sur l'ensemble du village, l'un des objectifs du PADD de PIERREFITTE-SUR-AIRE.



Des sous-secteurs particuliers ont été créés en raison de leurs occupations des sols différentes de la zone bâtie :

- un **secteur UBe** (0,36 ha) est positionné sur les parcelles 178, 179 et 180, côté ouest de la rue du Moulin. Ce périmètre particulier est destiné à recevoir un équipement public. En effet, il existe un projet de maison de retraite médicalisée privée. Cet emplacement a été déterminé prioritairement du point de vue de la centralité par rapport au centre-bourg (proximité privilégiée avec l'église et la mairie), du voisinage avec le centre de secours (sécurité et rapidité d'intervention des pompiers en cas de besoin) et du cadre paysager au bord de l'Aire.
- un **secteur UBi** (0,09 ha) a été placé rue de la Vaux Morel. Dans ce secteur, on applique le principe de précaution, à savoir l'autorisation sous conditions particulières de construire une maison d'habitation, en raison du risque inondable que le secteur peut présenter.



### Zone UX (1,27 ha)

Espace très sectorisé, il s'agit de la zone qui englobe la coopérative céréalière E=mc<sup>2</sup>. Cette zone, située au-delà de la Morte rivière, de l'Aire et de la zone inondable, est à l'écart du centre-bourg. On peut y accéder par le chemin de Rosnes à Pierrefitte, le chemin de Longchamps à Nicey ou par l'avenue de la Gare.

La zone UX est réservée aux activités artisanales, industrielles, aux activités de services, bureaux, commerces et activités annexes qui y sont liées. Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site, ainsi que les silos antérieurs à l'approbation du PLU sont autorisés.

Les règles suivantes y sont définies :

- l'implantation des constructions se fera à au moins 5 mètres de l'alignement des voies d'accès ouvertes à la circulation des véhicules.

- la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative la plus proche devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- les constructions non contiguës sur une même unité foncière devront respecter une distance d'au moins 5 mètres ou la distance comptée horizontalement devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude du bâtiment.
- la hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 15 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.
- une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : couleurs vives interdites en façades, clôtures en harmonie avec l'environnement avec choix d'essences arbustives locales, enseignes publicitaires limitées à l'activité présente sur le site, panneaux solaires intégrés à la toiture, intégration du bâti dans le paysage et végétalisation des abords, etc... A ce titre, l'avis du CAUE de la Meuse sera requis pour toute nouvelle construction.

**1.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires**✓ **Zone UA :**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul> <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de ne pas contraindre le libre écoulement des eaux pluviales.</li> <li>- Disposition favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle ou la rétention des eaux pour récupération ou arrosage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligations réglementation sanitaire.</li> <li>- Obligations réglementation sanitaire.</li> <li>- Eviter les risques de ruissellement des eaux de voirie dans les zones urbaines et les futures zones à urbaniser en raison de l'absence de réseau de collecte ou de puits d'infiltration.</li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles et du plan d'alignement approuvé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue et un alignement du front bâti.</li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</li> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</li> <li>- Préserver l'identité urbaine du village ancien : alignement des façades et front bâti continu.</li> </ul>
<b>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abris de jardins, annexes et dépendances : 20 m<sup>2</sup> max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur</li> </ul>

Articles concernés	Justifications
- Garages isolés de la construction principale : 40 m <sup>2</sup> .max	<i>une même unité foncière.</i>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alignement à la hauteur des égouts voisins ou entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, égout de toiture placé soit à l'existant, soit à égale hauteur d'un ou des égouts voisins, soit en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas, soit dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines seraient situés à moins de 5 mètres de haut, égout de toiture placé à 6 mètres maximum.</li> <li>- Hauteur maximale des constructions : 8 m à l'égout de toiture, 10 m à la faîtière.</li> <li>- Hauteur absolue des dépendances et abris de jardin : 3,50 m.</li> <li>- Hauteur absolue des garages isolés : 4,50 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans le village ancien.</i></li> <li>- <i>Préservation du caractère du village et contribution à une unité d'ensemble.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</li> </ul> <p><b>TOITURES-VOLUMES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les bâtiments sur rue, faitage placé parallèlement à la rue.</li> <li>- Toitures à 2 ou 4 pans.</li> <li>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (nuance brun/rouge).</li> <li>- Toitures-terrasses interdites.</li> <li>- Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</li> </ul> <p><b>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit de finition talochée / feutrée traditionnelle / enduit gratté ou pierre apparente.</li> <li>- Ton général des façades donné par le coloris des enduits dans une teinte en harmonie avec l'environnement.</li> <li>- Fenêtres plus hautes que larges.</li> <li>- Bardage bois autorisé en façade.</li> </ul> <p><b>HUISSERIES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coloris choisi en fonction de l'environnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Protection du patrimoine bâti.</i></li> <li>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur le village ancien.</i></li> <li>- <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></li> <li>- <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i></li> <li>- <i>Préservation de l'harmonie générale.</i></li> <li>- <i>Préservation de l'unité architecturale traditionnelle du village.</i></li> <li>- <i>Possibilité d'intégrer des styles architecturaux plus contemporains et les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i></li> <li>- <i>Minimiser l'impact des menuiseries et favoriser l'intégration urbaine.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
- Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des	<i>- Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des</i>

Articles concernés	Justifications
emplacements aménagés.	<i>automobilistes et des piétons.</i>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éléments paysagers repérés au plan à conserver.</li> <li>- Essences arbustives locales à privilégier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Protection du patrimoine végétal.</i></li> <li>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></li> </ul>

✓ **Zone UB :**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul> <p>VOIRIE :</p> <p>Une voirie à créer devra avoir une emprise de 6 m minimum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul> <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de ne pas contraindre le libre écoulement des eaux pluviales.</li> <li>- Disposition favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle ou la rétention des eaux pour récupération ou arrosage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligations réglementation sanitaire.</li> <li>- Obligations réglementation sanitaire.</li> <li>- Eviter les risques de ruissellement des eaux de voirie dans les zones urbaines et les futures zones à urbaniser en raison de l'absence de réseau de collecte ou de puits d'infiltration.</li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite soit de l'alignement des voies automobiles, soit du recul d'alignement indiqué au plan.</li> <li>- Pour les unités foncières concernées par une Zone d'Implantation Obligatoire de Façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une cohésion d'ensemble sur le village, notamment pour les extensions récentes.</li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	

Articles concernés	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</li> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mitoyenneté.</li> <li>- Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</li> </ul>
<b>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abris de jardins, annexes et dépendances : 20 m<sup>2</sup> max</li> <li>- Garages isolés de la construction principale : 40 m<sup>2</sup>.max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la superficie des constructions annexes afin de contenir la densité sur une même unité foncière.</li> </ul>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale de toute construction : 9 m à la faîtière.</li> <li>- Hauteur maximale des dépendances et abris de jardins : 3,50 m.</li> <li>- Hauteur absolue des garages isolés : 4,50 m.</li> <li>- Hauteur maximale de la maison de retraite : 12 m à la faîtière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du caractère du village et contribution à une unité d'ensemble.</li> <li>- Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</li> <li>- Cohérence d'ensemble entre les équipements publics et le reste du village.</li> </ul>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</li> </ul> <p><b>TOITURES-VOLUMES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faîtage principal placé parallèlement à la rue (sauf pour les angles de rues).</li> <li>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (nuance brun/rouge).</li> <li>- Toitures-terrasses autorisées.</li> <li>- Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</li> </ul> <p><b>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit de finition.</li> <li>- Ton général des façades donné par le coloris des enduits dans une teinte en harmonie avec l'environnement.</li> <li>- Bardage bois autorisé en façade.</li> </ul> <p><b>HUISSERIES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.</li> </ul> <p><b>CLOTURES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale des murets : 60 cm.</li> <li>- Plantations de haies mixtes avec essences arbustives locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection du patrimoine bâti.</li> <li>- Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</li> <li>- Respect des caractéristiques architecturales locales.</li> <li>- Intégration des éléments liés à la Haute Qualité Environnementale (HQE).</li> <li>- Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</li> <li>- Préservation de l'harmonie générale.</li> <li>- Possibilité d'intégrer des styles architecturaux plus contemporains et les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale (HQE).</li> <li>- Minimiser l'impact visuel des menuiseries et favoriser l'intégration urbaine.</li> <li>- Minimiser l'impact visuel des clôtures dans le cadre urbain.</li> <li>- Favoriser l'intégration paysagère.</li> </ul>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</li> <li>- Constructions à usage d'habitation : 3 emplacements minimum par logement hors bâtiment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des automobilistes et des piétons.</i></li> <li>- <i>Gestion du stationnement dans les zones d'extensions récentes.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éléments paysagers repérés au plan à conserver.</li> <li>- Essences arbustives locales à privilégier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Protection du patrimoine végétal.</i></li> <li>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></li> </ul>

✓ **Zone UX :**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul> <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'aménagement pouvant garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligations réglementation sanitaire.</li> <li>- Obligations réglementation sanitaire.</li> <li>- Faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.</li> <li>- Eviter les zones d'accumulation d'eau.</li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés.</li> <li>- Toute construction doit s'implanter à 21 m de la route départementale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'une cohésion d'ensemble sur le village.</li> <li>- Respect des distances et des reculs imposés par le département.</li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</li> </ul>
<b>ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent respecter une distance d'au moins 5 m ou la distance comptée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude du bâtiment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des distances et des mitoyennetés.</li> <li>- Limite de la densité sur une même unité foncière.</li> </ul>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
- Hauteur maximale de toute construction : 15 m à la faîtière.	- <i>Cohérence d'ensemble entre les bâtiments d'activités et le reste du village.</i>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>TOITURES-VOLUMES :</b> - Toitures-terrasses autorisées.</p> <p><b>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</b> - Interdiction des couleurs vives en façades - Avis du CAUE requis pour toute nouvelle construction.</p> <p><b>CLOTURES :</b> - Hauteur maximale du grillage avec éléments végétaux : 2 m. - Plantations de haies mixtes avec essences arbustives locales.</p> <p><b>ENERGIES RENOUVELABLES :</b> - Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</p> <p><b>PUBLICITE :</b> - Intégration des enseignes publicitaires de façon harmonieuse avec le bâtiment et en rapport avec l'activité concernée.</p>	<p>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></p> <p>- <i>Minimiser l'impact visuel des clôtures dans le cadre urbain.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></p> <p>- <i>Intégration des éléments liés à la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i></p> <p>- <i>Minimiser l'impact visuel des enseignes publicitaires dans le paysage.</i></p>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
- Stationnement assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- <i>Préservation du domaine public, régulation de la circulation et gestion du stationnement dans la zone d'activités.</i>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<p>- Des rideaux de plantations et/ou des aménagements à réaliser sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>- Essences arbustives locales à privilégier.</p>	<p>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></p> <p>- <i>Inciter la cohérence territoriale et l'unité paysagère.</i></p>

## 2- Les zones à urbaniser

### 2.1- Définition

C'est par l'intermédiaire des zones à urbaniser que la commune fixe son développement urbain futur. Elles permettent de planifier l'urbanisation dans l'espace (localisation sur le territoire communal) mais aussi dans le temps (phasage et hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation).

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future à court terme non équipées ou partiellement équipées, destinées à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Les zones 2AU sont également des zones d'urbanisation future non équipées, mais destinées au développement de l'urbanisation à plus long terme. Les zones 1AU doivent d'abord recevoir un aménagement puis seulement les zones 2AU pourront être aménagées (nécessité de modification du P.L.U.).

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE souhaite réellement avoir une arrivée progressive de la population afin de pouvoir intégrer favorablement ces nouvelles zones et les nouveaux habitants. Elle souhaite être en mesure de les accueillir en fonction des équipements présents, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants.

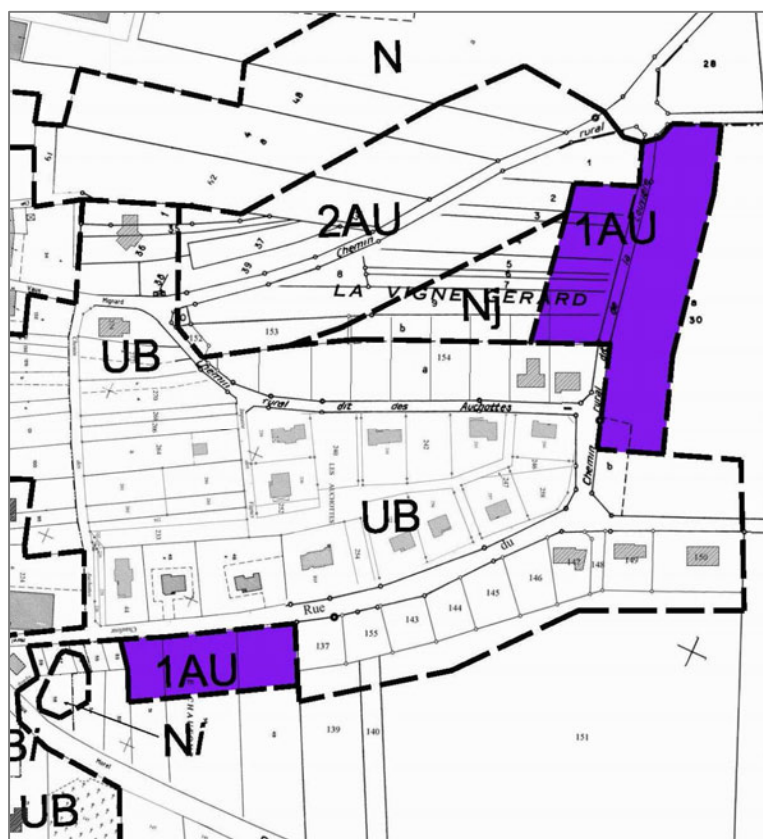
Par ailleurs, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication. C'est pourquoi les zones de développement futur ont été implantées de façon à recentrer la trame urbaine, créer des liaisons viaires et permettre des bouclages au sein du bourg.

### 2.2- Situation

#### Zone 1AU

La zone d'extension future à court terme est présente sur deux secteurs distincts de la commune :

- au Chaufour.
- à la Vigne Gérard.  
Le cœur d'ilot attenant à cette zone est classé en secteur à vocation de jardins : Nj.



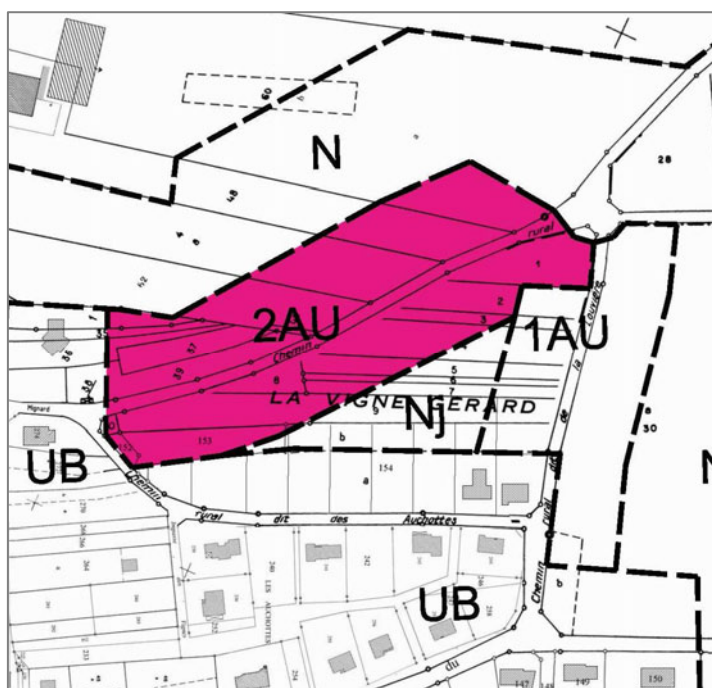
### Zone 1AUX

Destinées à recevoir des activités futures, deux zones 1AUX ont été délimitées sur le territoire communal :

- dans la continuité de la zone UX existante.
- au sud de la RD 121, entre le Cugnot et Montantroie.

### Zone 2AU

La zone d'extension future à long terme est présente à la Vigne Gérard.



### 2.3- Objectifs P.L.U.

Ces zones AU représentent, au total, une surface de **10,68 hectares** : 1,78 ha pour 1AU, 6,25 ha pour 1AUx et 2,65 ha pour 2AU.

Les zones de développement futur ont été positionnées de façon à mettre en place un développement de qualité et cohérent avec l'existant, de concevoir un réseau induisant une jonction avec le village ancien et les extensions récentes.

### Zone 1AU (1,78 ha)

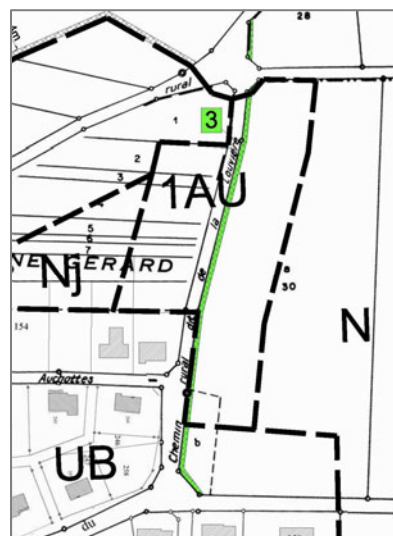
Les zones 1AU permettent de développer le village en assurant une liaison urbaine avec la trame bâtie existante et d'atteindre des objectifs de population envisagés dans le PADD : ceci induira le maintien du niveau des équipements publics tout en assurant le renouvellement des générations et redynamisera la population. La commune souhaite en effet favoriser la reprise de logements existants mais aussi maintenir un équilibre entre le centre ancien et les extensions urbaines.

Ces zones permettent l'accueil d'habitat bien évidemment mais également de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux, ce qui permettra d'éviter leur monofonctionnalité.

La logique est donc la même que pour la zone UB. Du point de vue de la composition urbaine, les règles concernant les conditions d'occupation du sol seront, elles aussi, identiques à celles de la zone UB : volumétrie, implantation,...

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE a souhaité mener une réflexion spécifique sur deux zones d'extension future, classées en 1AU :

- La zone 1AU du Chaufour a été pensée de manière à permettre la continuité bâtie de la rue du Chaufour et le comblement de dents creuses par rapport à la zone contigüe définie en UB.
- La zone 1AU de la Vigne Gérard a été prévue de façon à développer l'urbanisation de PIERREFITTE-SUR-AIRE à court et moyen terme. La zone d'urbanisation future se développe de part et d'autre du chemin rural de la Louvière. Le principe général de cette entité urbaine est de créer un front bâti qui respecte deux principes : l'alignement et la préservation d'une zone de jardins à l'arrière des parcelles. C'est dans cet objectif que l'arrière de cette zone a été classé en secteur à vocation de jardins : Nj.



Afin d'atteindre cet objectif, **un outil supplémentaire d'aménagement** est mis en place :

- un **emplacement réservé n°3** d'une surface de 751 m<sup>2</sup> est instauré pour élargir le chemin rural dit de la Louvière et desservir la future zone résidentielle 1AU.

Par le biais de ces zones d'urbanisation future à court terme, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE souhaite favoriser une évolution démographique mixte, raisonnable et progressive. En terme de capacité d'accueil, la commune dispose d'une école où sont accueillis les enfants du primaire de 6 communes. Par ailleurs, la commune est desservie par les transports en commun départementaux et les transports scolaires du Conseil Général. D'un point de vue technique, l'alimentation en eau potable sera assurée par captage d'une source à Longchamps-sur-Aire. Concernant la défense incendie, la commune veillera à ce que les travaux nécessaires soient réalisés afin que la défense contre l'incendie soit complètement assurée, dans le cas d'un aménagement réalisé par un tiers.

### Zone 1AUX (6,25 ha)

Les zones 1AUX ont pour objectif de permettre l'implantation de bâtiments et d'ouvrages à vocation de services, de commerces et d'artisanat.

La première zone 1AUX, située à l'arrière des silos de la coopérative céréalière E=mc<sup>2</sup>, est destinée à étendre l'entreprise actuelle et à permettre l'installation d'autres entreprises artisanales.

La seconde zone 1AUX a pour objectif d'accueillir une nouvelle entreprise de peinture, dont l'arrivée est prévue prochainement.

Pour ces deux secteurs, la viabilisation et l'accessibilité est à prévoir. En l'état actuel du document, l'urbanisation immédiate est impossible car les zones ne sont pas équipées.

### Zone 2AU (2,65 ha)

S'étendant de part et d'autre du chemin rural de Pierrefitte à Lahaymeix, la zone 2AU permet de poursuivre le développement urbain de la commune. Cette zone de développement futur sera ouverte à l'urbanisation seulement lorsque la commune révisera son document d'urbanisme. Celle-ci a été définie afin de réaliser un aménagement cohérent, préserver la centralité du village et éviter l'étalement urbain vers les espaces naturels.

Cette zone a été identifiée sur le secteur « La Vigne Gérard » afin de permettre le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones 1AU, 1AUj et UB. De cette façon, un bouclage viaire pourra être réalisé entre les zones d'extensions récentes et le village ancien, ce qui permettra une intégration optimale des nouvelles zones d'urbanisation et de ses nouveaux habitants.

Afin d'aboutir à ces objectifs, **un outil supplémentaire d'aménagement** est mis en place :

- une **Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.)** a été créée de part et d'autre du chemin rural de Pierrefitte à Lahaymeix. Les constructions devront obligatoirement s'implanter en recul de 5 mètres par rapport à la voie publique et la façade principale devra impérativement être édifiée à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de largeur. Cette bande permettra d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente.

**2.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires**✓ **Zone 1AU**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>ACCES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul> <p><b>VOIRIE :</b></p> <p>Une voirie à créer devra avoir une emprise de 6 m minimum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> <li>- <i>Faciliter la cohabitation des différents usagers sur la voie publique.</i></li> <li>- <i>Permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p><b>EAU POTABLE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p><b>ASSAINISSEMENT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul> <p><b>EAUX PLUVIALES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de ne pas contraindre le libre écoulement des eaux pluviales.</li> <li>- Disposition favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle ou la rétention des eaux pour récupération ou arrosage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Eviter les risques de ruissellement des eaux de voirie dans les zones urbaines et les futures zones à urbaniser en raison de l'absence de réseau de collecte ou de puits d'infiltration.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite soit de l'alignement des voies automobiles, soit du recul d'alignement indiqué au plan.</li> <li>- Pour les unités foncières concernées par une Zone d'Implantation Obligatoire de Façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maintenir une cohésion d'ensemble sur le village, notamment pour les extensions récentes.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Favoriser la mitoyenneté.</i></li> </ul>

Articles concernés	Justifications
foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.	- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i>
<b>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
- Abris de jardins, annexes et dépendances : 20 m <sup>2</sup> max - Garages isolés de la construction principale : 40 m <sup>2</sup> .max	- <i>Préserver une cohérence d'ensemble avec la zone UB et contenir la densité sur une même unité foncière.</i>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
- Hauteur maximale de toute construction : 9 m à la faîtière. - Hauteur maximale des dépendances et abris de jardins : 3,50 m. - Hauteur absolue des garages isolés : 4,50 m.	- <i>Préserver une cohérence d'ensemble avec la zone UB.</i> - <i>Nécessité de limiter la hauteur des bâtiments annexes afin qu'ils ne soient pas plus hauts que la construction principale.</i>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.  <b>TOITURES-VOLUMES :</b> - Faîtage principal placé parallèlement à la rue (sauf pour les angles de rues). - Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (nuance brun/rouge). - Toitures-terrasses autorisées. - Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.  <b>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</b> - Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit. - Ton général des façades donné par le coloris des enduits dans une teinte en harmonie avec l'environnement. - Bardage bois autorisé en façade.  <b>HUISSERIES :</b> - Le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.  <b>CLOTURES :</b> - Hauteur maximale des murets : 60 cm. - Plantations de haies mixtes avec essences arbustives locales.	- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>  - <i>Préservation de l'unité architecturale traditionnelle du village.</i> - <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</i> - <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i> - <i>Possibilité d'intégrer des styles architecturaux plus contemporains et les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i> - <i>Minimiser l'impact des installations liées aux énergies renouvelables.</i>  - <i>Préservation de l'harmonie des coloris de façades sur l'ensemble de la commune, en particulier avec la zone UB.</i>  - <i>Autoriser les constructions contemporaines en bois tout en respectant l'identité du village.</i>  - <i>Minimiser l'impact visuel des menuiseries et favoriser l'intégration urbaine.</i>  - <i>Minimiser l'impact visuel des clôtures dans le cadre urbain.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
- Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	- <i>Préserver le domaine public et faciliter la circulation et la cohabitation des</i>

Articles concernés	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage d'habitation : 3 emplacements minimum par logement hors bâtiment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>automobilistes et des piétons.</i></li> <li><i>- Gestion du stationnement dans les zones d'extensions récentes.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éléments paysagers repérés au plan à conserver.</li> <li>- Essences arbustives locales à privilégier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Protection du patrimoine végétal.</i></li> <li><i>- Favoriser l'intégration paysagère.</i></li> </ul>

✓ **Zone 1AUX**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>ACCES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p><b>EAU POTABLE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</li> </ul> <p><b>ASSAINISSEMENT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement individuel ou groupé des eaux usées obligatoire.</li> <li>- Obligation de se raccorder au(x) réseau(x) de collecte pour l'assainissement dès que les équipements de traitement collectif seront réalisés.</li> </ul> <p><b>Eaux PLUVIALES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'aménagement pouvant garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Faciliter l'écoulement naturel des eaux pluviales.</i></li> <li>- <i>Eviter les zones d'accumulation d'eau.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés.</li> <li>- Toute construction doit s'implanter à 21 m de la route départementale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maintien d'une cohésion d'ensemble sur le village.</i></li> <li>- <i>Respect des distances et des reculs imposés par le département.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</li> <li>- En cas de transformation ou d'extension de l'existant, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i></li> <li>- <i>Maintien d'une harmonie sur l'ensemble de la zone.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale de toute construction : 15 m à la faîtière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Cohérence d'ensemble entre les bâtiments d'activités et le reste du village.</i></li> </ul>

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>TOITURES-VOLUMES :</b> - Toitures-terrasses autorisées.</p> <p><b>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</b> - Interdiction des couleurs vives en façades - La façade du bâtiment doit s'intégrer dans son environnement. - Avis du CAUE requis pour toute nouvelle construction</p> <p><b>CLOTURES :</b> - Hauteur maximale du grillage avec éléments végétaux : 2 m. - Plantations de haies mixtes avec essences arbustives locales.</p> <p><b>ENERGIES RENOUVELABLES :</b> - Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</p> <p><b>PUBLICITE :</b> - Intégration des enseignes publicitaires de façon harmonieuse avec le bâtiment et en rapport avec l'activité concernée.</p>	<p>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</i> - <i>Permettre les styles architecturaux contemporains pour les bâtiments d'activités.</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></p> <p>- <i>Minimiser l'impact visuel des clôtures dans le cadre urbain.</i> - <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></p> <p>- <i>Intégration des éléments liés à la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i></p> <p>- <i>Minimiser l'impact visuel des enseignes publicitaires dans le paysage.</i></p>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
<p>- Stationnement assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p>	<p>- <i>Préservation du domaine public, régulation de la circulation et gestion du stationnement dans la zone d'activités.</i></p>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<p>- Des rideaux de plantations et/ou des aménagements à réaliser sur une superficie représentant 5 % de la surface totale de l'unité foncière. - Essences arbustives locales à privilégier.</p>	<p>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></p> <p>- <i>Inciter la cohérence territoriale et l'unité paysagère.</i></p>

✓ **Zone 2AU**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite soit de l'alignement des voies automobiles, soit du recul d'alignement indiqué au plan.	- <i>Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue.</i>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.	- <i>Favoriser la mitoyenneté.</i>  - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>

### 3- Les zones agricoles

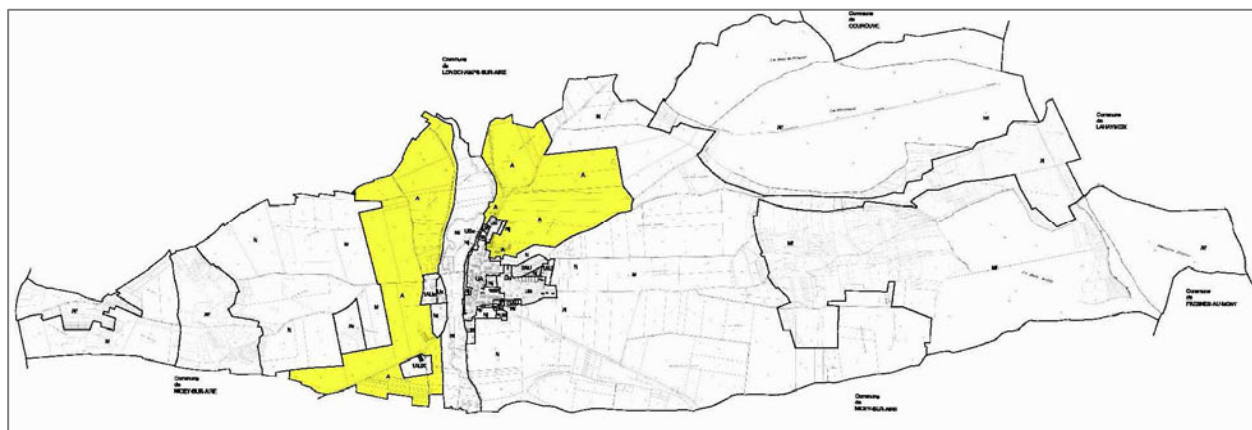
#### 3.1- Définition

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique du sol.

#### 3.2- Situation

##### Zone A

La zone agricole est localisée transversalement au territoire communal, de part et d'autre de la zone urbanisée et de la zone inondable de l'Aire. Elle s'étend à l'est du village sur la Côté Parisot, sur les lieux-dits « Les Élus » et à « La Halle », et à l'ouest à Lédival, le Charnot et Montantroie.



#### 3.3- Objectifs P.L.U.

Les zones agricoles A représentent, au total, une surface de **210,81 ha**.

##### Zone A (210,81 ha)

A l'intérieur de cette zone, toutes les constructions sont interdites hormis celles liées à l'exploitation agricole et les installations concourant aux missions de service public. On y admet également de nos jours tout ce qui est lié à la diversification agricole comme les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, le camping à la ferme, les boutiques de vente directe de produits du terroir, les fermes pédagogiques, etc... De manière générale, l'urbanisation y est très limitée de façon à protéger les terres cultivées.

Pour ce qui reste autorisé, des règles d'occupation du sol ont été définies de manière à conditionner les éventuelles nouvelles constructions afin que celles-ci s'implantent en harmonie avec l'environnement immédiat et répondent à des impératifs de sécurité tels que :

- nécessité d'implanter les constructions en recul de 15 mètres de l'axe des routes départementales et en recul de 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.
- nécessité d'implanter les constructions en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres en recul par rapport aux limites séparatives, afin de préserver une zone tampon à proximité des espaces naturels.
- fixation de la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation à 9 mètres, afin qu'elles n'impactent pas trop fortement l'environnement et les points de vue sur le grand paysage.
- réglementation sur l'aspect extérieur des constructions à usage d'habitation et à vocation agricole afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, huisseries, clôtures, abords,...

**3.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires**✓ **Zone A**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>ACCES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul>	<p>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></p>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p><b>EAU POTABLE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.</li> <li>- En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</li> </ul> <p><b>ASSAINISSEMENT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</li> </ul> <p><b>Eaux PLUVIALES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</li> <li>- En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</li> </ul>	<p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Faciliter l'écoulement des eaux pluviales et éviter les zones d'accumulation d'eau.</i></p>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à 15 m de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</i></li> <li>- <i>Respect des distances et des reculs imposés par le département.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver une zone tampon autour des constructions dans les zones agricoles.</i></li> </ul>

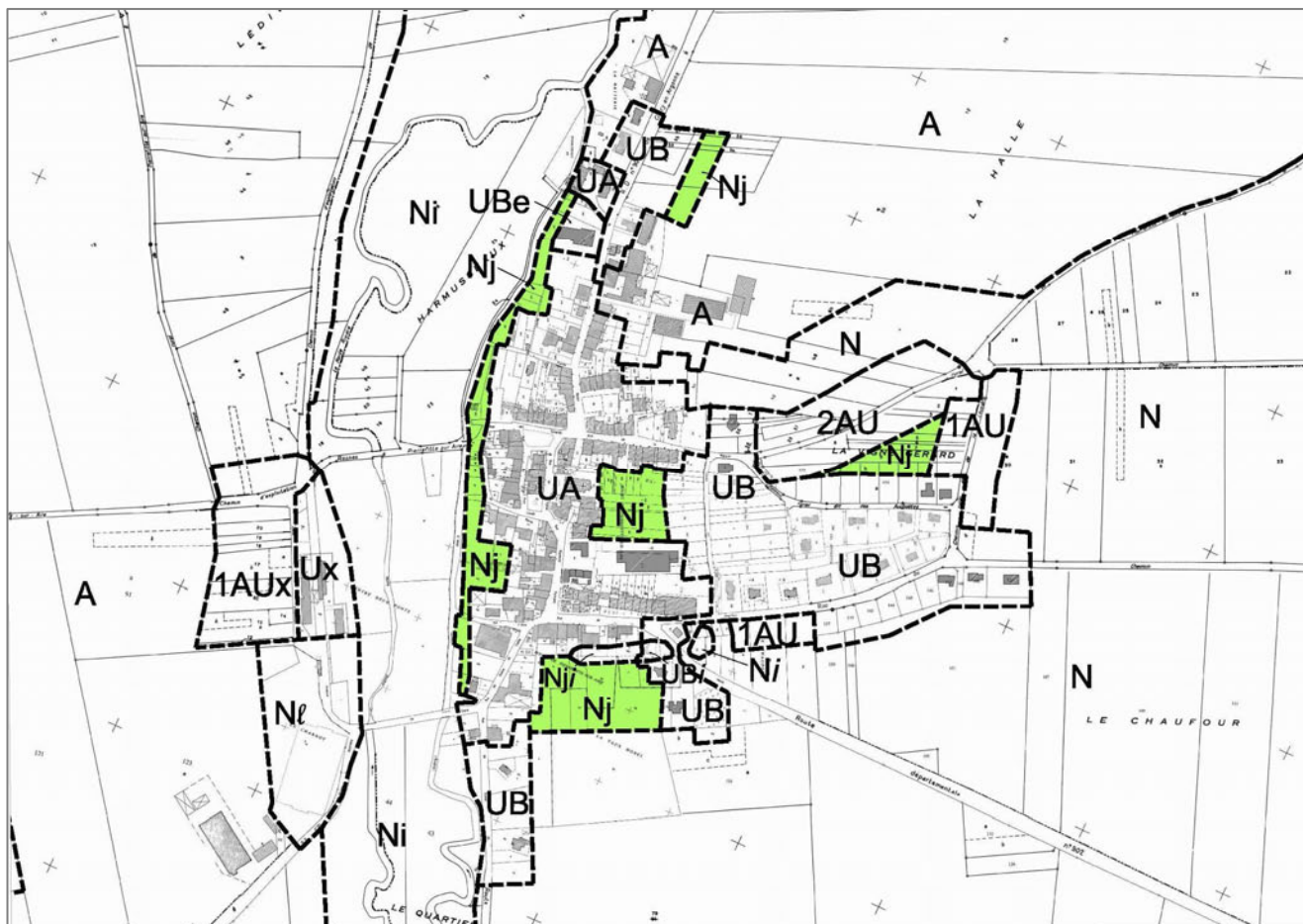
Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>- Hauteur maximale des habitations : 9 m toutes superstructures comprises.</p>	<p>- <i>Minimiser l'impact des constructions à vocation d'habitation dans l'environnement agricole.</i></p> <p>- <i>Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.</i></p>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>▪ <b><u>Pour les constructions d'habitation :</u></b></p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <p>- Faîtage principal placé parallèlement à la rue (sauf pour les angles de rues).</p> <p>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (nuance brun/rouge).</p> <p>- Toitures-terrasses autorisées.</p> <p>- Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</p> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <p>- Constructions obligatoirement recouvertes d'un enduit de finition.</p> <p>- Ton général des façades donné par le coloris des enduits dans une teinte en harmonie avec l'environnement.</p> <p>- Bardage bois autorisé en façade.</p> <p>HUISSERIES :</p> <p>- Le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.</p> <p>CLOTURES :</p> <p>- Hauteur maximale des murets : 60 cm.</p> <p>- Plantations de haies mixtes avec essences arbustives locales.</p> <p>▪ <b><u>Pour les bâtiments agricoles :</u></b></p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <p>- Interdiction des couleurs vives en couverture.</p> <p>- Matériaux de toitures qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite</p>	<p>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></p> <p>- <i>Permettre les styles architecturaux contemporains pour les bâtiments d'activités.</i></p> <p>- <i>Intégration des éléments liés à la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i></p> <p>- <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></p> <p>- <i>Possibilité d'intégrer des styles architecturaux plus contemporains et les prescriptions de la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i></p> <p>- <i>Minimiser l'impact des installations liées aux énergies renouvelables.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale.</i></p> <p>- <i>Minimiser l'impact visuel des clôtures dans le cadre urbain.</i></p> <p>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></p> <p>- <i>Permettre une intégration optimale des nouveaux bâtiments agricoles.</i></p>

Articles concernés	Justifications
<p>traditionnelle (nuance brun/rouge).                      - Panneaux solaires à intégrer dans le plan de toiture.</p> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :                      - Interdiction des couleurs vives en façades.                      - Murs en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit.</p> <p>ABORDS :                      - Accompagnement végétal avec des essences locales.</p>	<p>- <i>Intégration des éléments liés à la Haute Qualité Environnementale (HQE).</i>                      - <i>Minimiser l'impact des installations liées aux énergies renouvelables.</i></p> <p>- <i>Préservation de l'harmonie générale.</i></p> <p>- <i>Favoriser l'intégration paysagère.</i></p>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
<p>- Stationnement assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</p>	<p>- <i>Préservation du domaine public, régulation de la circulation et gestion du stationnement dans la zone d'activités.</i></p>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<p>- Essences arbustives locales à privilégier.</p>	<p>- <i>Inciter la cohérence territoriale et l'unité paysagère.</i></p>



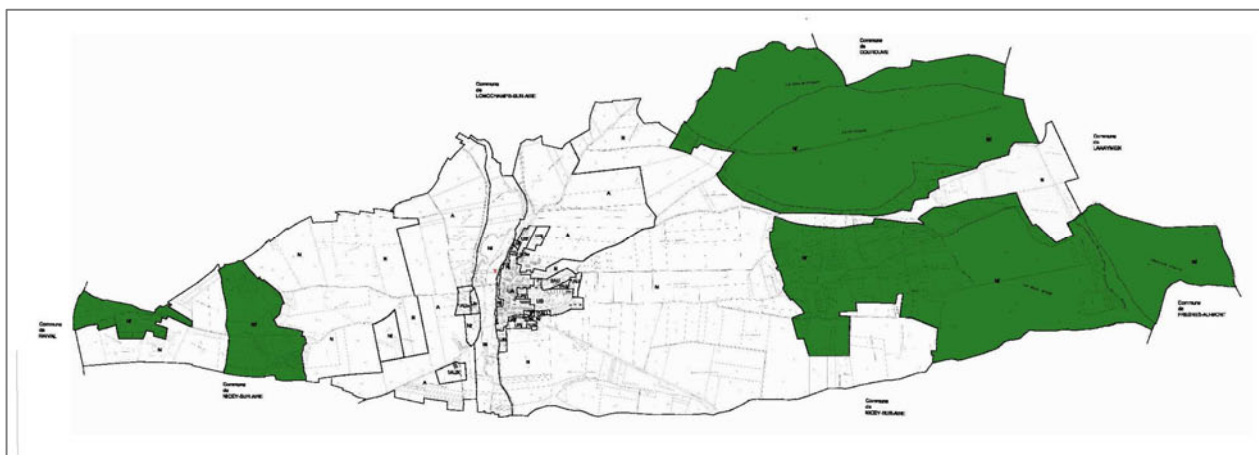
Au nord du village en direction de Longchamps-sur-Aire, la zone Nj a été définie afin de préserver une zone verte de transition entre la zone UB déjà construite et la zone agricole à l'entrée du village. La démarche est la même qu'en zone UA.

Avec le principe de mise en place de la zone Nj, des zones tampon entre les différents espaces sont ainsi maintenues. Par conséquent, l'organisation urbaine demeurera cohérente et sera préservée de constructions en deuxième rideau.



### Zone Nf

Des zones Nf ont été positionnées au droit des espaces boisés. Reprenant les emplacements des forêts, ces zones ont été placées à l'est au droit des bois comme le Bois le Prieur, la Hirmont, le Bois Brûlé, le Bois de Pierrefitte, Messire Erard (en limite avec la commune de Fresnes-au-Mont) et à l'ouest au droit du Couchibois et de la Côte de Pierrefitte. Tout comme la zone N, les zones Nf représentent un peu moins de 41 % du territoire de PIERREFITTE-SUR-AIRE.



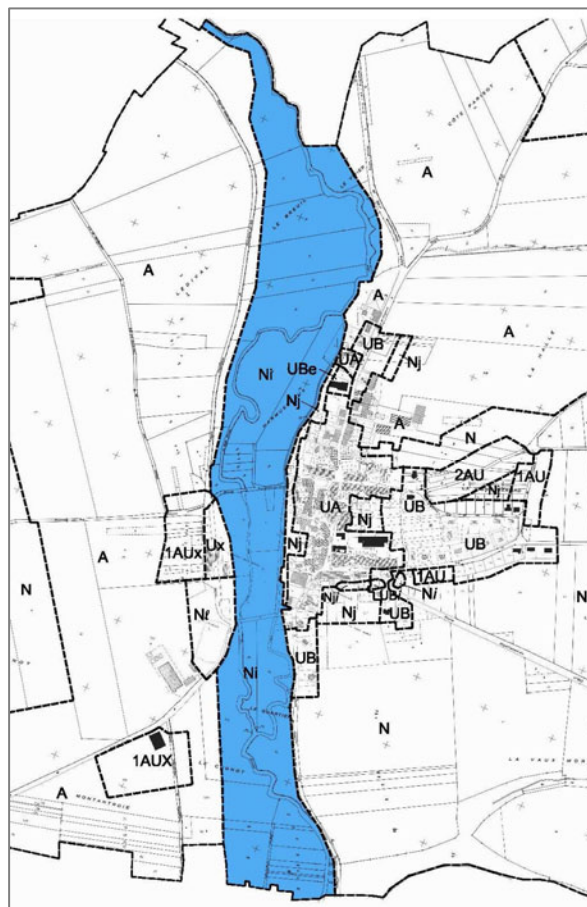
## Zone Nℓ

Cette zone s'étend sur deux sites :

- une première est située au sud-ouest du village, en bordure de la Morte rivière, le long de la RD 121. La zone Nℓ ceinture le terrain de football existant. Elle comprend également le bâtiment de l'ancienne gare. Le site du Charnot, sur lequel elle prend place, est un terrain communal.
- La seconde zone Nℓ est accessible depuis le chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire.

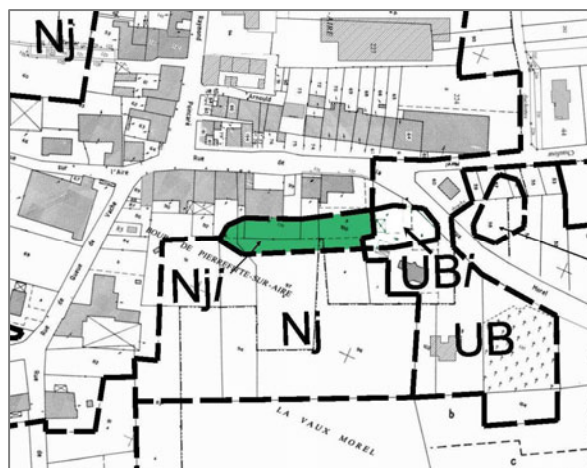
## Zone Ni

Cette zone est positionnée transversalement au ban communal. Elle englobe les deux rivières que sont la Morte et l'Aire, susceptibles de connaître des périodes de crues. Elle comprend les lieux-dits « Le Breuil », « Le Vivier », « Harmusseaux », « Le Quartier », « Le Cugnot ». Cette zone partage le territoire en deux parties inégales en terme de superficie.



## Zone Nji

La zone Nji prend place à l'arrière de la rue du Chauffour.



### 4.3- Objectifs P.L.U.

Ces zones naturelles représentent, au total, une surface de **1 504,92 hectares** : 728,43 ha pour la zone N, 713 ha pour le secteur de forêts Nf, 10,20 ha pour le secteur de loisirs Nl, 4,63 ha pour le secteur de jardins Nj, 0,18 ha pour le secteur de jardin inondable Nji et 48,48 ha pour le secteur inondable Ni.

La connaissance du territoire communal de PIERREFITTE-SUR-AIRE a fait apparaître plusieurs secteurs à dominante naturelle particuliers. La commune a défini diverses zones naturelles répondant à des objectifs précis.

#### Zone N (728,43 ha)

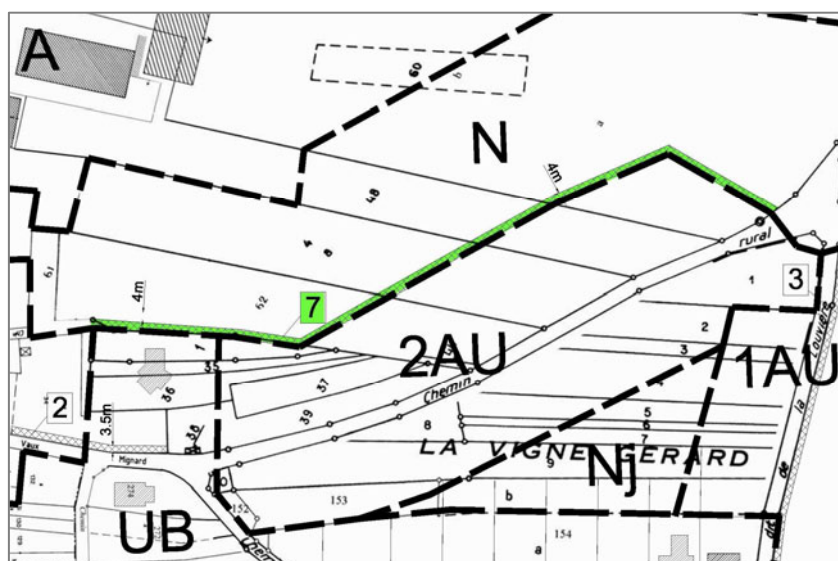
D'une manière générale, la zone N correspond à une zone présentant des enjeux naturels et paysagers. Cette zone, qui forme une ceinture verte tout autour du village, représente donc un enjeu environnemental fort. En effet, l'objectif principal est de protéger le paysage et de verrouiller la constructibilité aux abords du village, afin de protéger ces espaces de toute construction. Les points de vue depuis le village et vers le village n'en seront que mieux préservés. De ce fait, les éléments boisés (hors arbre isolé ou haie qui bénéficient d'une protection particulière - cf. Titre 3) et les espaces présentant un intérêt environnemental et paysager important, notamment autour de la trame urbaine, au niveau de la transition entre les espaces, ont été classés en zone N pour garantir le maintien de la destination actuelle.

En effet, le territoire communal de PIERREFITTE-SUR-AIRE présente de nombreux enjeux environnementaux. Sont présents sur le ban de nombreux alignements d'arbres et des haies qu'ils seraient préférables de préserver dans leur écrin naturel d'origine. Ceux-ci sont des lieux d'accueil important tant pour la faune que pour des espèces variées de la flore. A ces enjeux s'ajoutent également des enjeux paysagers non négligeables. Les haies, les arbres remarquables ou les bosquets permettent de structurer la vallée, d'éviter l'homogénéisation et la stérilisation des espaces naturels. Ils jouent aussi un rôle hydraulique majeur grâce à l'infiltration des eaux de pluie et constituent un lieu d'habitat privilégié pour la faune et l'avifaune.

De principe, au niveau réglementaire, aucune construction ne peut venir s'implanter dans cette zone, y compris les bâtiments agricoles. Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions liées aux activités touristiques, de loisirs et culturelles, notamment celles relatives aux activités de la manifestation « *Le Vent des Forêts* ».

Afin de répondre aux objectifs du PADD, un **outil supplémentaire d'aménagement** est mis en place dans la zone N :

- un **emplacement réservé n°7** est créé afin d'aménager un chemin piéton à l'arrière de la zone 2AU à la Vigne Gérard pour accéder aux fonds de parcelles et créer un bouclage piétonnier. Ce chemin se situe en limite immédiate de la trame urbaine projetée.



### Zone Nf (713 ha)

Ces zones ont été positionnées au droit des forêts. Dans ces zones naturelles de forêts, seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et à l'entretien de des bois, les abris de chasse et les constructions liées aux activités touristiques, de loisirs et culturelles, notamment celles relatives aux activités de la manifestation « *Le Vent des Forêts* ».

La commune a souhaité apporter une protection spécifique au niveau de ses espaces boisés et y limiter les possibilités de construction. De cette façon, aucune construction autre que celles mentionnées plus haut ne pourra venir s'implanter dans la forêt et ce, afin de garantir son maintien et son cadre paisible pour le développement de la biodiversité.

Dans ce secteur Nf, les abris de chasse doivent respecter des règles établies au niveau de la hauteur maximale (5 mètres) et de l'emprise au sol (40 m<sup>2</sup> max).

### Zone Nji (0,18 ha)

La zone Nji qui prend place à l'arrière de la rue du Chauffour a été mise en place dans la continuité du secteur UBi de la Vaux Morel pour caractériser le risque inondable.

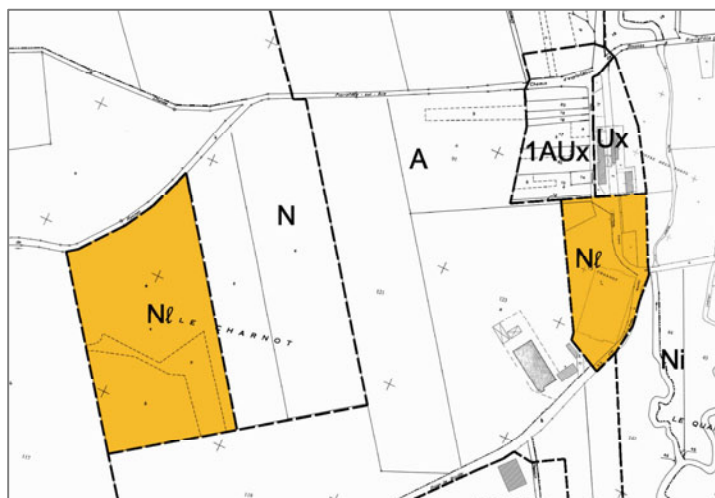
Dans cette zone, on applique le principe de précaution, à savoir l'autorisation de construire sous conditions, en raison du risque inondable que le secteur peut présenter.

Seuls les abris de jardins et les dépendances sont autorisés à condition que ces édifices n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

### Zone Nl (10,20 ha)

Une zone à vocation de loisirs a été définie au sud-ouest du village, au lieu-dit « Le Charnot », sur le côté occidental de la RD 121. Ce secteur accueille déjà le stade de football et le bâtiment de l'ancienne gare. Située sur un terrain communal, la zone Nl est destinée à recevoir des aménagements publics à vocation de divertissement pour constituer un réel espace de loisirs.

Une seconde est positionnée le long du chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire.



Dans ces zones, seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à une activité de loisirs et les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

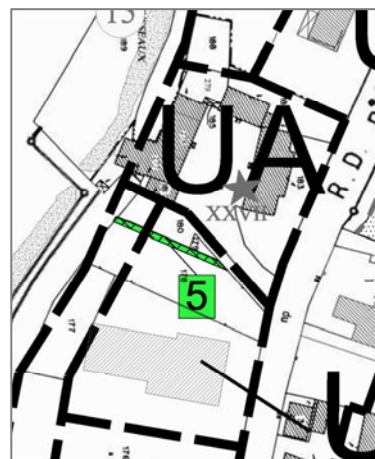
### Zone Nj (4,63 ha)

Ce secteur j a pour objectif la préservation d'un espace de transition entre la zone urbanisée à l'est et les zones Ni, UX et A à l'ouest. Il s'agit d'un secteur de jardins et de vergers en bordure de l'Aire.

Dans ce secteur Nj, seuls les abris de jardins sont autorisés à la construction. L'emprise au sol y est limitée à 20 m<sup>2</sup> extensions comprises, et la hauteur absolue des abris de jardins ne peut excéder 3,50 mètres. Ces dispositions réglementaires sont prises dans le but de ne pas dénaturer le paysage aux abords du ruisseau et de faciliter l'intégration paysagère des franges du village à cet endroit.

Afin de favoriser la mise en œuvre d'un bouclage viaire à l'échelle du village, on rappelle la mise en place d'un **outil supplémentaire d'aménagement** déjà utilisé en partie en zone UBe :

- un **emplacement réservé n°5** est délimité entre la rue du Moulin et le cours d'eau. Celui-ci est créé de façon à pouvoir aménager un chemin piéton qui mènerait jusqu'aux berges de l'Aire. Ce chemin est destiné à la promenade, il servira également à rendre plus accessibles les berges du ruisseau, notamment pour l'entretien et l'aménagement.



### Zone Ni (48,48 ha)

Il s'agit d'un secteur soumis au risque d'inondabilité. Il est situé au centre du territoire communal et suit la vallée de l'Aire. Il s'étend de part et d'autre de l'Aire et de la Morte rivière. Dans cette zone, on applique le principe de précaution, à savoir l'interdiction absolue de toute construction en raison du risque inondable que le secteur peut présenter.

Les lieux humides situés de part et d'autre de l'Aire étant des espaces propices au développement des amphibiens, la zone Ni est soumise à une protection particulière du milieu physique et naturel.

Afin de maintenir les perspectives visuelles et favoriser la mise en œuvre d'un maillage pédestre à l'échelle du village, un **outil supplémentaire d'aménagement** est mis en place :

- un **emplacement réservé n°4** est déterminé pour aménager un chemin piéton le long du ruisseau de l'Aire. Cet emplacement réservé, dont les dimensions sont approximativement de 340 mètres de long sur 3 mètres de large, participe à la création d'un bouclage piétonnier sur l'ensemble du village. Le cadre paysager, les éléments végétaux et la proximité du cours d'eau sont également mis en valeur avec la création de cet espace naturel.



La parcelle n°58 a été remblayée par le passé par son propriétaire. Le remblaiement de la parcelle contrarie l'écoulement des eaux et reporte sur les parcelles adjacentes le risque inondation. La commune convient que ce secteur nécessite un système de rétention d'eau et a décidé d'y fixer un emplacement réservé pour faciliter et rétablir l'écoulement naturel des eaux. L'**emplacement réservé n°14** sera destiné à la création d'un bassin de rétention ou d'un bassin d'orage.



**4.4- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires**✓ **Zone N**

Articles concernés	Justifications
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.</li> <li>- En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.</li> </ul> <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.</li> </ul> <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</li> <li>- En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></li> <li>- <i>Faciliter l'écoulement des eaux pluviales et éviter les zones d'accumulation d'eau.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à 15 m de l'axe des routes départementales et à 10 m de l'axe des autres voies et chemins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</i></li> <li>- <i>Respect des distances et des reculs imposés par le département.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver une zone tampon autour des constructions dans les zones naturelles.</i></li> </ul>

Articles concernés	Justifications
séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 m.	
<b>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abris de jardins : 20 m<sup>2</sup> max</li> <li>- Abris de chasse : 40 m<sup>2</sup>.max</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préservation du caractère naturel.</i></li> <li>- <i>Minimiser l'impact des nouvelles constructions dans leur environnement naturel.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale des abris de jardins : 3,50 m.</li> <li>- Hauteur maximale des abris de chasse : 5 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Minimiser l'impact des nouvelles constructions dans leur environnement naturel.</i></li> <li>- <i>Maintenir une cohérence sur la totalité du ban.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>TOITURES-VOLUMES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures des abris de jardins et de chasse devront avoir l'aspect de la couleur traditionnelle, de rouge à brun.</li> <li>- Les constructions devront rester en harmonie avec le milieu naturel.</li> </ul> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bardage bois préconisé en façade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i></li> <li>- <i>Préservation de l'harmonie générale des toits sur l'ensemble de la commune.</i></li> <li>- <i>Respect des caractéristiques architecturales locales.</i></li> <li>- <i>Minimiser l'impact visuel des constructions et favoriser leur intégration dans l'environnement naturel.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préservation du domaine public, régulation de la circulation et gestion du stationnement dans la zone d'activités.</i></li> </ul>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éléments paysagers repérés au plan à conserver.</li> <li>- Essences arbustives locales à privilégier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Protection du patrimoine végétal.</i></li> <li>- <i>Inciter la cohérence territoriale et l'unité paysagère.</i></li> </ul>

## 5- Synthèse des surfaces par zone

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
<b>UA</b>	X	<b>12,84</b>
<b>UB</b> <i>UBe</i> <i>UBi</i>	12,36 0,36 0,09	<b>15,48</b>
<b>UX</b>	X	<b>1,27</b>
<b>1AU</b>	X	<b>1,78</b>
<b>1AUx</b>	X	<b>6,25</b>
<b>2AU</b>	X	<b>2,65</b>
<b>A</b>	X	<b>210,81</b>
<b>N</b> <i>Ni</i> <i>Nf</i> <i>Nl</i> <i>Nj</i> <i>Nji</i>	728,43 48,48 713 10,2 4,63 0,18	<b>1 504,92</b>
<b>TOTAL</b>	X	<b>1 756</b>

---

**Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES  
ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT  
ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI  
DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

---

## 1- L'environnement bâti

---

### 1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti

Le découpage du territoire communal en différentes zones garantit la pérennité de la destination actuelle tout en préservant les caractéristiques de chaque secteur de la commune.

La commune a souhaité différencier le village ancien des extensions récentes par un zonage spécifique et préserver les caractéristiques des constructions anciennes à l'aide d'outils d'aménagement spécifiques, telle qu'une zone d'implantation obligatoire des façades. Ainsi, l'identité architecturale et urbaine de PIERREFITTE-SUR-AIRE sera préservée et l'implantation de nouvelles constructions dans cette zone devra scrupuleusement respecter son règlement.

En conséquence, il est indispensable que l'implantation de zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) permette un développement en harmonie avec l'existant.

Ces zones d'urbanisation future permettront de développer l'urbanisation en cohérence avec l'existant, de réaliser des nouveaux bouclages viaires mais aussi de préserver les espaces naturels en évitant l'étalement urbain.





Par ailleurs, deux zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'esquisses afin de garantir au mieux leur aménagement dans leur environnement urbain. Ces opérations particulières d'aménagement ont été réalisées selon plusieurs objectifs, tels que la création de zone de transition entre l'espace bâti ou l'espace agricole, la mise en valeur d'une des entrées de village, la préservation de la structure du village ou encore la mise en valeur des réseaux viaires existants.



Le règlement a été élaboré de façon à pérenniser les caractéristiques architecturales et urbanistiques du village et à intégrer de façon harmonieuse toute nouvelle construction.

### 1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti






- Aux vues des caractéristiques urbaines du village, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont propres à chaque **typologie du bâti**, ce qui en garantit leur préservation et leur intégration dans chaque quartier de la commune.
- Au delà de permettre une occupation multifonctionnelle de l'espace induisant, au final, un tissu urbain mixte, ces règles gèrent les conditions d'occupation du sol de façon spécifique. Ce qui se traduit au niveau de l'aspect extérieur avec le respect de l'identité architecturale au niveau du village et **le maintien du front bâti continu** ou d'une certaine hauteur. Ces règles permettent de conserver la forme et l'organisation du village.  
Il en est de même pour les outils d'aménagement mis en place comme la Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F) et le recul obligatoire.
- La création **d'opérations particulières d'aménagement** sur deux futures zones de la commune, complétées du règlement spécifique aux extensions récentes, permettra une bonne intégration de ces futures zones, en continuité avec l'espace actuellement bâti.
- Enfin quelques **éléments du patrimoine bâti et des éléments de toiture** ont été identifiés. En effet, certaines constructions ont été préservées tout comme certains petits éléments patrimoniaux. C'est pourquoi, la commune a souhaité préserver et protéger ces éléments. Ce sont essentiellement des calvaires ou des façades remarquables.  
Les éléments de toiture représentent des flamandes situées sur les toits et qui sont bien conservées. La commune souhaite préserver au maximum cet élément du patrimoine dans la mesure où ils se raréfient dans la région.  
Une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme leur est appliquée.






A ce titre, sont identifiés les éléments du patrimoine bâti suivants (liste exhaustive) :

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>I</b>	<b>Calvaire</b>		Intersection Rue du Chauffour / Rue de la Vaux Morel	<b>UB</b>
<b>II</b>	<b>Calvaire</b>		Chemin rural A la Vigne Gérard	<b>N</b>
<b>III</b>	<b>Calvaire</b>		Intersection RD 902 / RD 121	<b>A</b>
<b>IV</b>	<b>Façade de la Mairie</b>		Mairie Rue de Condé	<b>UA</b>
<b>V</b>	<b>Porte sculptée</b>		Côté gauche de la Mairie Rue de Condé	<b>UA</b>

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>VI</b>	<b>Porte sculptée</b>		Côté droit de la Mairie Rue de Condé	<b>UA</b>
<b>VII</b>	<b>Façade (rythme des ouvertures, encadrements, corniche porte d'entrée)</b>		Rue de Condé	<b>UA</b>
<b>VIII</b>	<b>Porte de grange (linteau, dimension)</b>		Rue de Condé	<b>UA</b>
<b>IX</b>	<b>Façade (rythme des ouvertures, encadrement, porte de grange : linteau et dimension)</b>		Rue de Condé	<b>UA</b>
<b>X</b>	<b>Porte de grange (linteau et dimension)</b>		Rue de Condé	<b>UA</b>


N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>XI</b>	<b>Lavoir</b>		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	<b>Ni</b>
<b>XII</b>	<b>Pont de la Morte Rivière</b>		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	<b>Ni</b>
<b>XIII</b>	<b>Ancien lavoir</b>		Rue des Canards	<b>Nj</b>
<b>XIV</b>	<b>Porte d'entrée : corniche</b>		Rue des Canards	<b>UA</b>
<b>XV</b>	<b>Façade : porte de grange (linteau et dimension, encadrement des ouvertures)</b>		Rue des Canards	<b>UA</b>





N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>XVI</b>	Façade : porte de grange (linteau et dimension, encadrement des ouvertures), corniche porte d'entrée		Rue des Canards	UA
<b>XVII</b>	Façade : porte de grange (linteau et dimension, encadrement des ouvertures), corniche porte d'entrée		Rue des Canards	UA
<b>XVIII</b>	Façade : encadrement en pierre de taille, rythme des ouvertures		Rue du Four	UA
<b>XIX</b>	Façade : encadrement en pierre de taille, œil de bœuf, chatière		Rue du Four	UA
<b>XX</b>	Façade : encadrement en pierre de taille, porte de grange (linteau et dimension)		Rue du Four	UA


N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>XXI</b>	Porte d'entrée : corniche et encadrement		Rue du Four	UA
<b>XX</b>	Porte d'entrée : corniche et encadrement		Rue du Four	UA
<b>XXI</b>	Façade : encadrement en pierre de taille, rythme des ouvertures		Presbytère Rue de la Vaux Mignard	UA
<b>XXII</b>	Façade : porte de grange (linteau et dimension), encadrement en pierre de taille des fenêtres		Rue du Four	UA
<b>XXIII</b>	Façade : corniche de la porte d'entrée, rythme des ouvertures, encadrement et œil de boeuf		Rue du Moulin	UA

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>XXIV</b>	Façade : œil de bœuf		Rue du Moulin	UA
<b>XXV</b>	Plaque		Rue du Moulin	A
<b>XXVI</b>	Façade : rythme des ouvertures, encadrements, porte de grange (linteau et dimension), pigeonnier		RD 902	UB
<b>XXVII</b>	Ancienne pompe à essence		RD 902	UA
<b>XXVIII</b>	Façade : rythme des ouvertures, encadrements, porte de grange (linteau et dimension)		Rue de la Vaux Mignard	UA

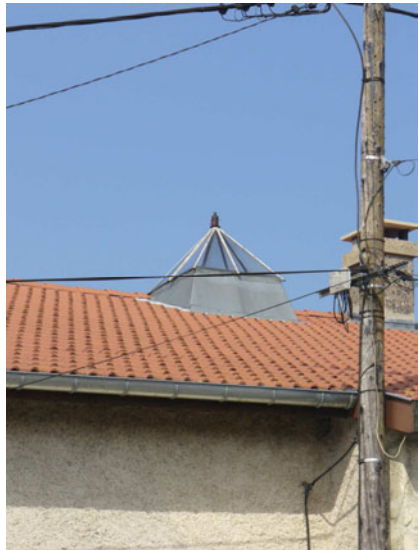
N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>XXIX</b>	<b>Façade : encadrement des ouvertures, perron</b>		Rue de la Vaux Mignard	<b>UA</b>
<b>XXX</b>	<b>Puit</b>		Rue de la Vaux Mignard	<b>UA</b>
<b>XXXI</b>	<b>Façade : porte de grange (linteau et dimension), rythme des ouvertures, encadrements, corniches</b>		Rue de la Vaux Morel	<b>UA</b>
<b>XXXII</b>	<b>Façade : rythme des ouvertures, encadrements</b>		Rue de la Vaux Morel	<b>UA</b>
<b>XXXIII</b>	<b>Façade : porte de grange (linteau et dimension), encadrement des ouvertures</b>		Rue de la Vaux Morel	<b>UA</b>

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
XXXIV	Façade : porte de grange (linteau et dimension), encadrement des ouvertures		Rue de la Vaux Morel	UA
XXXV	Façade : porte de grange (linteau et dimension), encadrement des ouvertures		Rue de la Vaux Morel	UA
XXXVI	Fenêtre : encadrement en pierre de taille et inscription (1779)		Rue sur l'Aire	UA
XXXVII	Piliers du portail		Rue sur l'Aire	UA
XXXVIII	Lavoir		Rue de Queue de Vache RD 139	UB

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>XXXIX</b>	<b>Ancienne gare</b>		Avenue de la Gare	<b>N</b>
<b>XL</b>	<b>Façade : rythme des ouvertures, corniche de la porte d'entrée</b>		Rue Raymond Poincaré	<b>UA</b>
<b>XLI</b>	<b>Œils de boeuf</b>		Rue Raymond Poincaré	<b>UA</b>
<b>XLII</b>	<b>Façade : Pigeonnier, corniche de la porte d'entrée</b>		Rue Raymond Poincaré	<b>UA</b>
<b>XLIII</b>	<b>Monument aux morts</b>		Rue de l'Eglise	<b>UA</b>

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>XLIV</b>	<b>Fontaine</b>		Rue de Condé	<b>UA</b>

A ce titre, sont identifiés les éléments du patrimoine bâti (liste exhaustive) :

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
<b>I</b>	<b>Flamande en pointe de diamant</b>		Rue des Canards	<b>UA</b>

Concernant ces éléments, le règlement du présent PLU prévoit que :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est autorisé sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

L'objectif est de protéger mais aussi de mettre en valeur le patrimoine local.

## **2- L'environnement naturel**

---

### **2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel**

Le zonage du PLU de PIERREFITTE-SUR-AIRE différencie les zones agricoles destinées à l'exploitation du fait de leur richesse agronomique potentielle et les zones naturelles à protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Au regard de ce zonage et du projet communal envisagé au titre du P.L.U., on peut noter un faible impact sur le secteur naturel des zones d'urbanisation future. En effet, celles-ci ont été localisées de façon limitrophe à la trame urbaine. Ces espaces restent dans l'ensemble « compacts » et limités en surface aux vues de la superficie de la commune. Leur principe d'aménagement a été conçu de façon à recentrer la trame urbaine, éviter l'étalement urbain le long des voies de communication et des espaces naturels. De même, le phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, permettra à la faune présente sur les sites en question de s'adapter ou de se déplacer et ainsi éviter sa destruction.

Il est à ajouté à ceci que les zones qui feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation suite à l'approbation de ce document ne présentent pas d'intérêt écologique majeur. En effet, il s'agit de zones pour la plupart agricoles ayant subis des modifications et perturbations du fait de la forte fréquentation anthropique (forte fréquentation automobile, proximité d'habitations ou d'industries...).

La situation géographique de PIERREFITTE-SUR-AIRE dans la vallée de l'Aire lui permet de bénéficier de paysages de qualité. Hormis les infrastructures anthropiques structurant le fond de vallée, de nombreuses zones naturelles sont présentes à l'image de l'Aire et de ses milieux connexes ou encore des massifs boisés recouvrant les pentes environnantes.

Les différentes zones naturelles définies sur l'intégralité des massifs boisés ainsi que les zones naturelles inondables permettront de préserver ces milieux ainsi que leur intérêt, qu'il soit écologique, hydraulique ou encore paysager.

Les terres dédiées à l'urbanisation future sont donc principalement des terres agricoles. Cependant, celles-ci se trouvent à proximité immédiate de la trame urbaine et pour la plupart ceinturées par les infrastructures de transports que sont les routes ou par des habitations. Aussi leur exploitation par l'agriculture s'avérait difficile.





Par conséquent, l'élaboration du document d'urbanisme de PIERREFITTE-SUR-AIRE engendre très peu de déprise agricole ou naturelle. En effet, toutes les terres, concernées par les extensions futures ne présentaient pas d'intérêt majeur d'un point de vue agronomique ou écologique. D'autre part, le développement de l'urbanisation a été prévu à proximité immédiate de la zone bâtie et ce, de façon compacte.

## **2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel**






Le PLU prévoit de protéger et de mettre en valeur l'environnement en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD de la façon suivante :

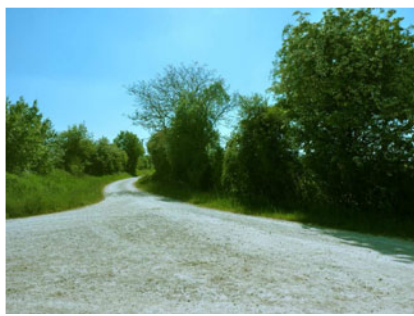




- délimitation de **zones de vergers et/ou de jardins** dans la trame urbaine à l'intérieur desquelles seuls les abris de jardins, dépendances et garages sont autorisés (avec des conditions de hauteur et d'emprise au sol). L'intérêt paysager et l'homogénéité de ces zones sont ainsi préservés. La préservation de ces éléments assure une transition plus douce entre les espaces naturels et bâtis.
- **protection de l'Aire, de la Morte Rivière et de leurs milieux connexes**, par l'intermédiaire d'un secteur Ni interdisant la construction de tout bâtiment sur le secteur. Ce règlement aura pour intérêt de ne pas modifier le régime d'écoulement des eaux des rivières et de préserver les milieux intéressants les bordant.
- **protection des terres agricoles** par l'interdiction de toutes constructions non liées à la vocation de la zone.
- **protection des massifs forestiers**, par la mise en place de zones naturelles sur ces entités. Ainsi les constructions y seront interdites hormis celles liées à l'activité forestière. Les écosystèmes et les paysages qu'ils représentent seront donc préserver.
- **mise en place de protection des haies, bosquets,...** afin de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) de ces éléments naturels. Cette protection se fait au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés sont présents dans les espaces naturels mais aussi au cœur de la trame urbaine.  
Il s'agit notamment de protéger des éléments naturels qui, par leur composition ou leur surface minimale ne peuvent pas être intégrés dans une zone N, comme les arbres isolés ou les haies. Il est donc difficile de les intégrer dans une zone spécifique.






Le tableau ci-dessous présente quelques uns de ces éléments (liste non exhaustive, se reporter aux plans de zonage) :






N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
1	Marronnier		Rue des Auchottes	UB
2	Marronniers x 2		Chemin rural A la Vigne Gérard	N
3	Haie		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	Ni
4	Alignement d'arbres		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	Ni
5	Alignement d'arbres		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	Ni



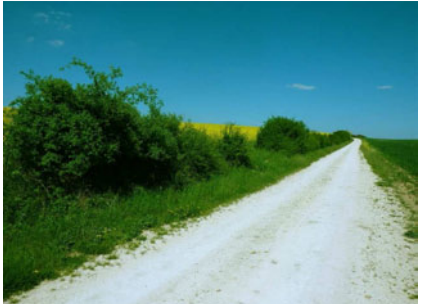


N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
6	Poirier en espalier		Rue de la Vaux Mignard	UA
7	Alignement d'arbres		Avenue de la Gare	Ni
8	Alignement d'arbres		RD 121 d'Erize-la-Brulée à Woimbey Le Charnot	Nl
9	Alignement d'arbres		Chemin de desserte Harmusseaux	Ni
10	Arbres		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	Ni



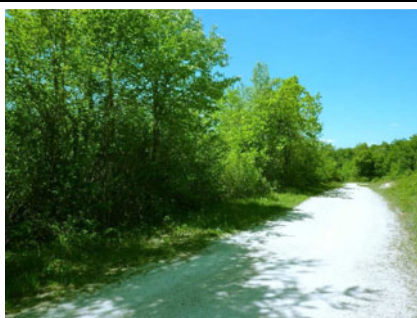
N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
11 12	Végétation arbustive		Abords de l'Aire	Ni
13	Bosquet d'arbres		Chemin d'exploitation de Pierrefitte-sur-Aire à Longchamps-sur-Aire	UX
14	Ripisylve		Berges de la Morte Rivière	Ni
15	Ripisylve		Berges de l'Aire	Ni
16	Sapinière		RD 902	N

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
17	Haies		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	1AUX
18	Haie		Chemin de la Chanée	N
19 20	Haies		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	N
21 22	Haies		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	N et Nℓ
23	Haie		Lédival	A
24 25	Haies		Chemin d'exploitation de Pierrefitte-sur-Aire à Longchamps-sur-Aire	A

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
26	Groupe d'arbres		Chemin d'exploitation de Pierrefitte-sur-Aire à Longchamps-sur-Aire	A
27	Alignement d'arbres		Chemin d'exploitation de Pierrefitte-sur-Aire à Longchamps-sur-Aire	1AUX
28	Verger		Chemin d'exploitation de Rosnes à Pierrefitte-sur-Aire	A
29	Haie		Le Charnot	N
30	Haie		RD 121 Le Charnot	A

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
31	Bosquet d'arbres		Chemin d'exploitation de Longchamps-sur-Aire à Nicey-sur-Aire	A
32	Bosquet d'arbres		RD 902	N
33	Verger		RD 902	N
34	Bois		La Vaux Morel	N
35	Végétation arbustive		Abord du fossé La Vaux Morel	N

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
36	Végétation arbustive		Bignyfontaine	N
37	Végétation arbustive		Bignyfontaine	N
38	Haie		Chemin rural de la Moyenne	N
39	Bosquet d'arbres		RD 902 Le Vivier	A
40	Haie		Chemin de Pierrefitte à Lahaymeix Les Huit Frères	N

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Zone PLU
41	Haie		Chemin de Pierrefitte à Lahaymeix Haie des Caures	N
42	Haie		Chemin rural de la Hirmont	N
43	Végétation arbustive		Chemin rural de la Hirmont	N

Ainsi le règlement du présent PLU prévoit que :

*. Les éléments paysagers repérés au plan devront être conservés.  
Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.*



**Communauté de Communes Entre Aire et Meuse (55)**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE PIERREFITTE-SUR-AIRE**

## **Notice de Présentation**

**ESpace &  
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène  
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax : 03 83 50 53 78

*Dossier Diffusion*

**Document conforme à celui annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire du 18 / 12 / 2014 portant  
approbation à la modification simplifiée du PLU.**

**Signature de M. le Président :**

**Sommaire :**

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 1 : Présentation de la commune.....</b>	<b>4</b>
<b>1- Présentation sommaire.....</b>	<b>5</b>
<b>2- Contexte règlementaire.....</b>	<b>7</b>
<b>Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée.....</b>	<b>8</b>
<b>1- Modifications règlementaires.....</b>	<b>9</b>

## INTRODUCTION

---

- La commune de Pierrefitte-sur-Aire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 / 09 / 2011.
- Par l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, **entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et complétée par le Décret du 14 février 2013, la modification simplifiée est désormais régie par l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme.**

**L'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme** (créé par ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3) dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**L'article L123-13-3** (Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012) précise les dispositions de l'article susnommé en disposant :

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative [...] du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

**Les modalités de concertation** afférentes à cette procédure sont définies à l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme. Il dispose que :

« II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

- Le présent projet de modification du PLU de Pierrefitte-sur-Aire, de par la nature des modifications engagées visant à rectifier des erreurs de rédaction, ne correspond à aucun des critères mentionnés à l'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme, et répond ainsi au champ d'application de l'article 123-13-3 relatif à la procédure de **modification simplifiée**.

---

# **Titre 1 : Présentation de la commune**

---

## 1- Présentation sommaire

PIERREFITTE-SUR-AIRE est une commune rurale qui se situe au centre du département de la Meuse, au centre d'un triangle Verdun – Commercy – Bar-le-Duc.

Plus précisément, pour les pôles urbains de première catégorie, PIERREFITTE-SUR-AIRE est distante de 17 km de Saint-Mihiel, 22 km de Bar-le-Duc, 29 km de Commercy et 39 km de Verdun, ainsi que de 77 km de Metz (département de la Moselle), et 90 km de Nancy (département de la Meurthe-et-Moselle).

A la lecture de ces données, on peut comprendre que la commune occupe une position en retrait par rapport au sillon Mosellan et aux emplois qu'offre l'axe Luxembourg – Thionville – Metz – Nancy. Cependant, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE a une position centrale par rapport aux principaux pôles d'emplois de la Meuse.

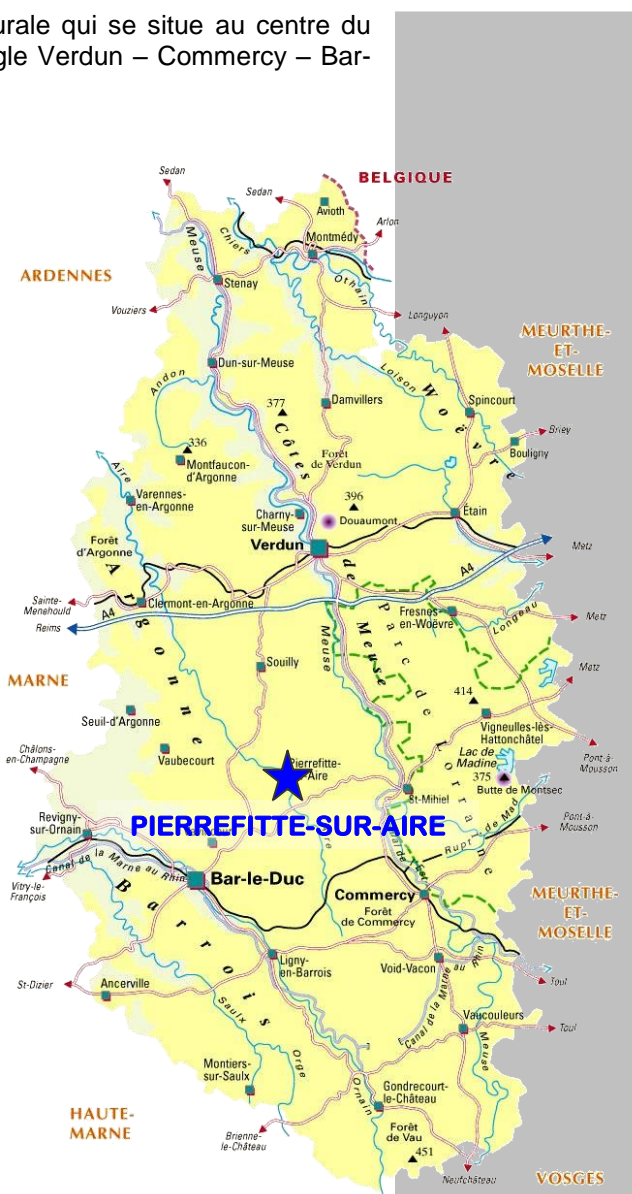
La commune est desservie par la RD 902, la RD 139 et la RD 121. Elle se situe à égale distance de l'autoroute A 4, qui permet de rejoindre Strasbourg à l'est et Paris à l'ouest, et de la RN 4, qui suit un tracé parallèle à la première. Cette position de la commune lui permet de rejoindre rapidement des pôles majeurs de services, de commerces et de tourisme.

Développée dans un contexte morphologique de vallée, la commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE fait partie du Pays Barrois, à la limite du Verdunois. Vaste pays, il est occupé principalement par les plateaux calcaires du Barrois qui s'inclinent vers le nord en pente douce.

Ce territoire, d'une étendue de 10 km de l'est à l'ouest et de 3 km du nord au sud, est traversé selon une direction sud-nord par la vallée de l'Aire, d'une largeur moyenne de 800 m, à laquelle aboutissent plusieurs vallons.

Les espaces naturels de la commune sont largement dominés par les espaces agricoles aux premiers abords des habitations même si un vaste massif boisé se développe à l'est du village et du ban.

La commune se situe à une douzaine de kilomètre de la gare Meuse TGV de Trois-Domaines. La LGV Est permet de rejoindre Paris en 1 H et la ville de Strasbourg en 1 H 30. L'implantation récente de cette gare a donné au département de la Meuse une position stratégique en terme de transport des personnes. Cet atout pourrait s'avérer être une opportunité intéressante pour redynamiser la population, à condition que cette implantation soit accompagnée par la définition de secteurs à urbaniser et une offre intéressante de transports en commun vers les pôles de Verdun et Bar-le-Duc.



Eglise de Pierrefitte-sur-Aire.

PIERREFITTE-SUR-AIRE est limitrophe avec le territoire de 6 communes :

- ✓ Nicey-sur-Aire
- ✓ Fresnes-au-Mont
- ✓ Lahaymeix
- ✓ Courouve
- ✓ Longchamps-sur-Aire
- ✓ Raival

Le ban communal couvre une superficie de 1 756 ha. La commune compte en 269 habitants. La densité de la population est faible et s'élève en 2014 à 15,3 habitants par km<sup>2</sup>.

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE appartient à l'arrondissement de Commercy et au canton de Pierrefitte-sur-Aire.



Elle fait partie de la **Communauté de Communes Entre Aire et Meuse** qui se compose de **22 villages ruraux** comptant **310 habitants** pour la commune la plus peuplée et **28 habitants** pour la moins peuplée. La population totale avoisine **2 150 habitants**. Comme son nom l'indique, elle est bordée à l'ouest par l'**Aire** qui prend sa source à Saint-Aubin, et à l'est par la **Meuse**. Territoire boisé et agricole, le secteur est également marqué par son patrimoine naturel et bâti lié à l'eau.

Le territoire, faiblement peuplé, tend depuis quelques années à regagner en population grâce à l'arrivée de nouveaux habitants, essentiellement citadins, qui viennent profiter de la qualité de vie de la campagne. Les résidences secondaires sont nombreuses sur ce territoire prisé notamment par les hollandais, qui finissent parfois par s'y installer durablement.

L'activité économique locale est essentiellement axée sur l'agriculture, l'artisanat et les petites entreprises. On dénombre également quelques activités liées au **tourisme vert**. Sur le plan culturel et artistique, le territoire est reconnu pour son dynamisme, grâce notamment à l'espace d'art contemporain en pleine nature "Le Vent des Forêts", ou encore à l'organisation biennale du festival de théâtre de rue "Ma Rue prend l'Aire".

La Communauté de Communes Entre Aire et Meuse possède les compétences obligatoires imposées par la loi que sont **l'aménagement de l'espace** et **le développement économique**. En plus de ces compétences obligatoires, les communes ont la possibilité de transférer une partie de leurs compétences à la collectivité intercommunale. Ce sont les compétences optionnelles et facultatives. Chaque communauté de communes est donc différente, son champ d'action varie en fonction des compétences qui lui sont transférées.

La Communauté de Communes Entre Aire et Meuse, de par son caractère rural et des habitudes de travail en commun fortes, possède un fort coefficient d'intégration. Elle exerce ainsi, en plus des compétences obligatoires, tout ou partie des compétences suivantes :

- **politique du logement et du cadre de vie,**
- **protection et mise en valeur de l'environnement,**
- **voirie,**
- **développement social,**
- **aménagement et fonctionnement d'équipements sportifs et de loisirs,**
- **soutien aux associations locales ayant des projets à vocation intercommunale.**

La Communauté de Communes réalise également, au moyen du **service technique** qu'elle gère pour le compte des communes (le Service Emploi), des **prestations techniques** à la demande d'une partie des communes.

## 2- Contexte réglementaire

---

### 2.1- Droit des sols actuel

Actuellement, la commune de **Pierrefitte-sur-Aire** dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 / 09 / 2011.

### 2.2- Objectifs de la commune

La commune de Pierrefitte-sur-Aire souhaite aujourd'hui apporter des corrections au règlement des zones UB (UBe et UBi) et 1AU pour rectifier une erreur matérielle s'étant glissée dans la rédaction de l'article relatif à la pente des toitures (11.1.5.).

Le dossier de modification simplifiée du PLU de Pierrefitte-sur-Aire a pour objectif de modifier le règlement sur des points précis de composition architecturale. Il sera porté par la **Communauté de Communes Entre Aire et Meuse**, compétente en matière d'urbanisme.

Par l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et complétée par le Décret du 14 février 2013, la modification simplifiée est désormais régie par l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent projet de modification du PLU de Pierrefitte-sur-Aire, de par la nature des modifications engagées visant à rectifier des erreurs de rédaction, ne correspond à aucun des critères mentionnés à l'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme, et répond ainsi au champ d'application de l'article 123-13-3 relatif à la procédure de **modification simplifiée**.

---

## **Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée**

---

## 1- Modifications réglementaires

### ➤ Objet de la modification simplifiée

La commune de Pierrefitte-sur-Aire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 / 09 / 2011.

Le dossier de modification simplifiée du PLU de Pierrefitte-sur-Aire a donc pour objectif de **modifier le règlement** sur des **points précis de composition urbaine et d'aspect architectural des constructions**.

La modification simplifiée du PLU de Pierrefitte-sur-Aire consiste donc apporter des corrections au règlement des zones UB (UBe et UBi) et 1AU pour rectifier une erreur matérielle s'étant glissée dans la rédaction de l'article relatif à la pente des toitures (11.1.5.). Il s'agit effectivement d'une **confusion au niveau de l'interprétation entre degrés et pourcentages dans le calcul à prendre en compte pour les charpentes**.

Par l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et complétée par le Décret du 14 février 2013, la modification simplifiée est désormais régie par l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent projet de modification du PLU de Pierrefitte-sur-Aire, de par la nature des modifications engagées visant à rectifier des erreurs de rédaction dans le règlement, ne correspond à aucun des critères mentionnés à l'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme, et répond ainsi au champ d'application de l'article 123-13-3 relatif à la procédure de **modification simplifiée**.

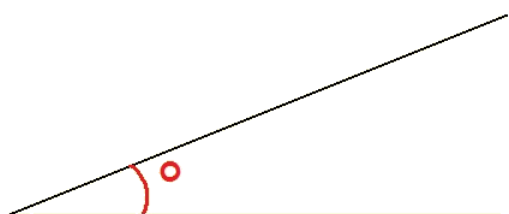
### ➤ Projet et Justifications

#### a) Problématique

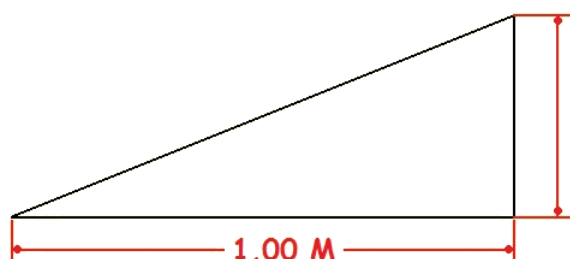
Le règlement du PLU de Pierrefitte-sur-Aire donne en zones UB (UBe et UBi) et 1AU des règles sur l'aspect extérieur des constructions et notamment sur les toitures et les volumes bâtis. Il est stipulé que les pentes des toitures devront être comprises entre 23 % et 35 %. Or cette référence s'avère difficile à respecter et à mettre en place pour des projets de construction souhaitant s'implanter sur la commune. A cause de cette disposition trop stricte, les permis de construire sont refusés.

#### b) Méthode de calcul des pentes de toitures

Selon les habitudes régionales, la pente d'une toiture s'exprime en **degrés** ou en **pourcentages**.



Degré de pente d'un toit.



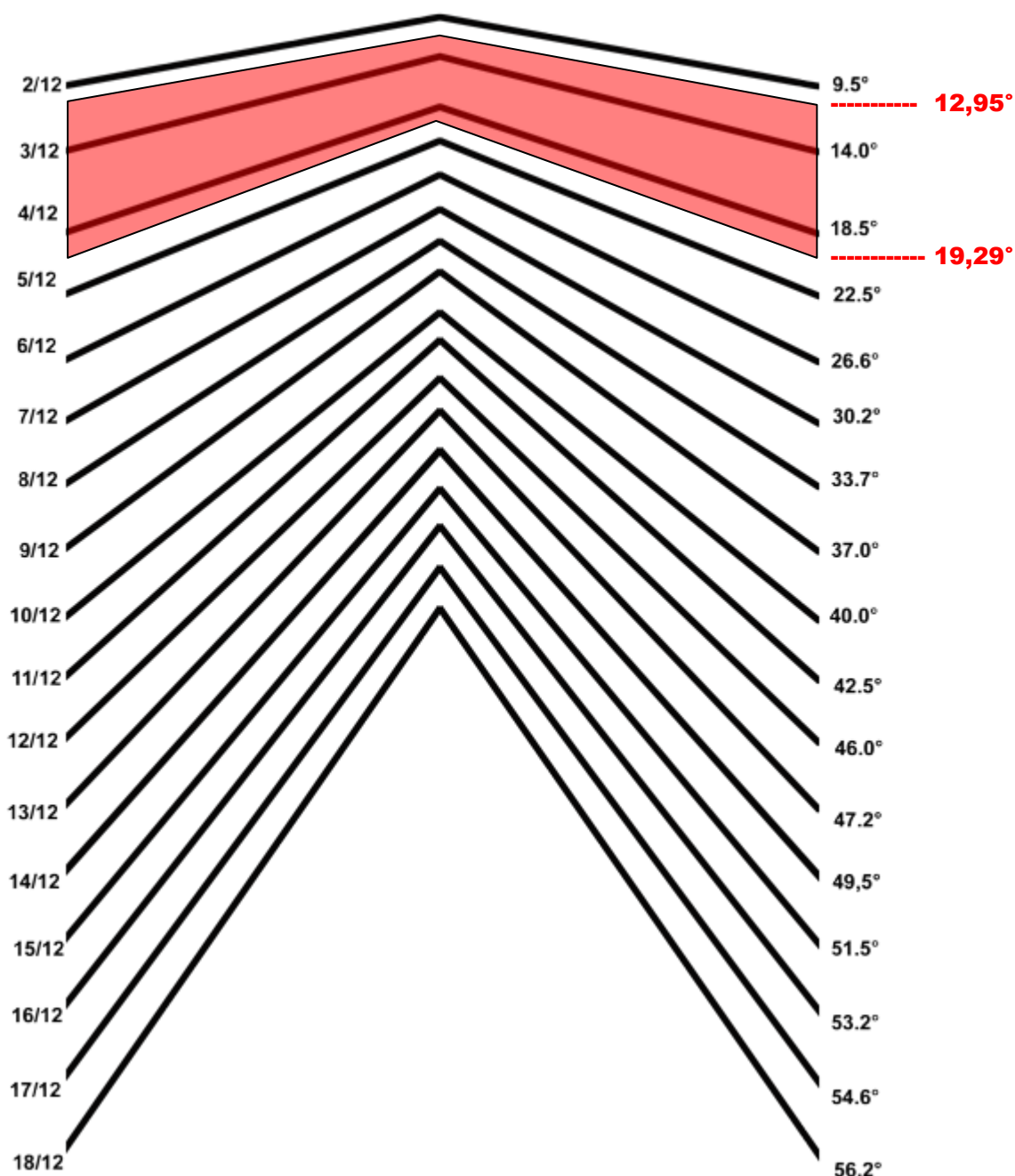
Pourcentage de pente d'un toit

Le degré est celui de l'angle formé par la pente du toit et l'horizontale.

Le pourcentage est le rapport entre la valeur en hauteur pour une valeur horizontale de 100.

Quand, dans le PLU de Pierrefitte-sur-Aire, on indique que les pentes des toitures devront être comprises entre 23 % et 35 %, cela signifie par conversion qu'elles doivent avoir une pente comprise entre 12,95° et 19,29°.

Le schéma ci-après illustre la forme des pentes autorisées :



Les conventions stipulent que l'inclinaison est définie comme le rapport de la hauteur sur la longueur. Les toits avec une pente de plus de 18,5° sont dits **conventionnels**. Les toits avec une pente oscillant entre 18,5° et 9,5° sont considérés comme étant de **faible pente**, alors que les toits avec une pente inférieure à 9,5° sont considérés comme **plats**.

Autrement dit, les toitures autorisées dans les zones UB et 1AU du PLU de Pierrefitte-sur-Aire sont forcément de faible pente, ce qui conduit certains projets (d'habitat notamment) à ne pas pouvoir voir le jour car le respect de ces pentes est trop contraignant. De plus, l'amplitude mentionnée est trop faible et manque de souplesse. Un ajustement est nécessaire pour assouplir cette règle trop stricte.

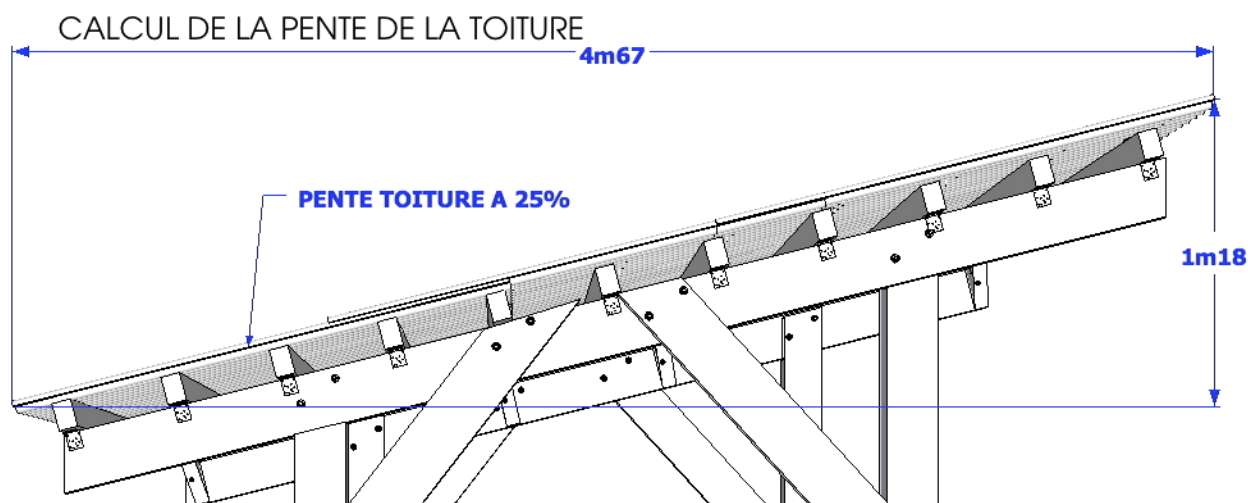
Il faut savoir qu'une pente dite conventionnelle pour une habitation pavillonnaire avoisinerait plutôt 50 % soit 26,57°.

Dans une région enneigée, la pente peut être plus accentuée, tout comme dans les régions où il pleut beaucoup ; contrairement aux régions où le temps est sec et où là, le toit peut être plat. En France, le toit est majoritairement pentu et différemment selon les endroits.

Selon le type de couverture, la pente peut également être différente. Si la couverture est en tuiles en terre cuite, les pentes minimales à respecter oscillent entre 15°/20° et 35°. Si le toit est recouvert de tuiles béton, la pente doit être de 20° minimum. Si le toit est en ardoise, la pente minimale doit être de 12°. Si c'est un toit en ardoise fibrociment, la pente doit être comprise entre 14° et 30°. S'il s'agit d'un toit végétalisé, la pente doit alors se situer autour de 40°.

Il est à noter que dans l'habitat lorrain traditionnel, les toitures sont plutôt à faible pente, allant de 15° à 20°, inclinaison adaptée aux couvertures en tuile canal (remplacées dès la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle par les tuiles mécaniques).

Toutefois, les pentes des constructions contemporaines sont généralement supérieures à 20° ( $\cong$  25° ou 26°).



### c) Adaptation du règlement

Au regard du droit des sols actuellement en vigueur, les toitures autorisées dans les zones UB et 1AU du PLU de Pierrefitte-sur-Aire doivent obligatoirement respecter une pente comprise entre 12,95° et 19,29°, ce qui est considéré comme trop faible et trop contraignant au vu des types de constructions qui veulent d'implanter sur le village. Cette fourchette d'inclinaison manque de souplesse.

Aussi, il est proposé de modifier cette règle en autorisant un panel de pentes de toitures plus large, allant de 23 % et 70 %, soit de 12,95° à 34,99°. Cela permettra d'assouplir les règles et de voir apparaître sur le village des toitures plus en harmonie avec l'architecture lorraine déjà présente.

**Cette modification sera valable en zones UB et 1AU du PLU de Pierrefitte-sur-Aire.**

**L'actuel règlement de la zone UB stipule les mentions suivantes. *Il va être modifié ainsi* :**

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET AUX SECTEURS UBi ET UBe

La zone UB correspond aux extensions récentes.

Le secteur e correspond au secteur destiné à accueillir des équipements publics.

Le secteur i correspond au secteur inondable.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans les secteurs UBe et UBi :

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

##### Dans le reste de la zone UB :

- les constructions industrielles
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à usage d'entrepôts sauf cas visés à l'article 2
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les constructions dont la hauteur est > à 12 m et dont la SHOB est < ou = à 2 m<sup>2</sup>
- les murs dont la hauteur est > ou = à 2 m
- les éoliennes > à 12 m
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction ou aire de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha)
- les golfs
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 10 m de haut ou > ou = 2 ha
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains
- le dépôt de véhicules (à partir de 10 unités)

#### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans le secteur UBe :

- les constructions d'intérêts collectifs telles que les maisons de retraite.

##### Dans le secteur UBi :

- les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

### **Dans le reste de la zone UB :**

- les entrepôts à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone
- les éoliennes < à 12 m sous condition d'autorisation de la commune.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur R.D sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Une voirie à créer devra avoir une emprise de 6 mètres minimum.

### **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- ASSAINISSEMENT**

La commune de PIERREFITTE-SUR-AIRE n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif (collecte et épuration), le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.

Lorsque les équipements visés ci-dessus seront réalisés, le raccordement au(x) réseau(x) de collecte deviendra obligatoire, dans la réglementation en vigueur.

#### **- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse, noue,...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,... sauf création de plans d'eau). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles (de type bassin de rétention) seront également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :


6.1.1. De l'alignement des voies automobiles

6.1.2. Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Néanmoins,

6.2.1. Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édiflée en totalité.

6.2.2. Il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation ; si ces constructions sont liées à celles préalablement édifiées dans la zone d'implantation fixée aux 6.2.1.

6.3. Pour les secteurs repérés au plan par le symbole , des mesures spécifiques sont activées afin de rendre obligatoire l'écrtage du talus avant toute construction à usage d'habitation. Cette mesure est mise en place afin de permettre l'accès aux parcelles et a pour conséquence une modification substantielle du terrain naturel.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

7.1. La construction contiguë à une des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

9.1. Pas de prescription sauf pour les abris de jardins, annexes, dépendances dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m<sup>2</sup> extensions comprises et pour les garages isolés de la construction principale dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 40 m<sup>2</sup> extensions comprises.

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. - Face à l'alignement d'une voie automobile  
Pas de prescription.

10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives  
Pas de prescription.

10.2. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

10.3. La hauteur absolue est limitée à 3,50 mètres pour les dépendances et abris de jardins et à 4.50 mètres pour les garages isolés de la construction principale.

#### **Dans le secteur UBe :**

10.4. La hauteur de la maison de retraite ne devra pas excéder 12 mètres à la faîtière.

10.5. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, les clochers, les réservoirs.

### **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments paysagers repérés au plan ★ (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

#### **11.1. Toitures - Volumes**

11.1.1. Les matériaux de couverture, sauf ceux utilisés pour les vérandas, devront avoir la couleur et l'aspect de la terre cuite traditionnelle dans les nuances de brun à rouge.

11.1.2. Le faîtage principal sera parallèle à la voie (excepté à l'angle des rues).

11.1.3. Les toitures terrasses sont autorisées.

11.1.4. Les panneaux solaires seront intégrés dans le plan de la toiture.

11.1.5. ~~Les pentes des toitures devront être comprises entre 23 % et 35 %.~~  
**Les pentes des toitures devront être comprises entre 23 % et 70 %.**

#### **11.2. Façades sur rue**

11.2.1. Les constructions seront recouvertes d'un enduit de finition.

11.2.2. Concernant le ton général des façades du village, le coloris sera choisi en fonction de l'environnement et en référence à la plaquette du S.T.A.P. (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) de la Meuse, consultable en mairie.

11.2.3. Le bardage bois est autorisé en façade.

### 11.3. Huisseries

11.3.1. Concernant les huisseries, le coloris sera choisi en fonction de l'environnement et en référence à la plaquette du S.T.A.P. (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) de la Meuse, consultable en mairie.

### 11.4. Clôtures

11.4.1. La hauteur des clôtures en muret est limitée à 60 centimètres.

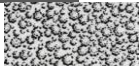
11.4.2. Il est vivement déconseillé d'implanter des haies homogènes. Seront favorisées les haies composites avec des essences locales.

## **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre à 3 emplacements par lot.

## **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.3. Les essences végétales utilisées seront des essences locales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Pas de prescription.**

### **ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Pas de prescription.**

➤ **Conclusion**

Les enjeux de cette modification simplifiée sont d'introduire des corrections d'ordre matériel au niveau réglementaire sur le PLU approuvé afin de doter la commune d'un document d'urbanisme complet, fiable et verrouillé juridiquement.

La modification simplifiée consiste à corriger et à clarifier une confusion signalée au niveau de l'interprétation entre degrés et pourcentages dans le calcul à prendre en compte pour les charpentes en zones UB et 1AU du PLU de Pierrefitte-sur-Aire.

Répondant aux dispositions du Grenelle de l'Environnement, ces propositions ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc possible de procéder à sa modification simplifiée.