

RARECOURT

RAPPORT DE PRESENTATION

Plan **L**ocal **U**rbanisme

APPROUVÉ
Par délibération du
Conseil Municipal
En date du:

20 JUIL. 2007

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA MEUSE
SERVICE URBANISME HABITAT ET ENVIRONNEMENT
CELLULE PLANIFICATION**

SOMMAIRE

1ERE PARTIE : DIAGNOSTIC	3
I. SITUATION.....	4
II. HISTORIQUE.....	4
III. LE MILIEU HUMAIN	5
A. Population.....	5
B. Activités - Emplois.....	8
IV. MILIEU URBAIN	10
A. Analyse structurelle et typologique	10
B. Analyse du parc immobilier	11
C. Equipements collectifs et services	14
V. CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES.....	15
A. Règles Nationales (Code de l'Urbanisme).....	15
B. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	17
C. Schéma Départemental des Carrières.....	17
D. Servitudes d'Utilité Publique.....	17
E. Informations Diverses	18
CONCLUSION DU DIAGNOSTIC.....	21
2EME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	22
I. MILIEU PHYSIQUE	23
A. Topographie et relief.....	23
B. Géologie et pédologie.....	23
C. Hydrographie et hydrogéologie	23
D. Climat.....	24
II. MILIEU NATUREL	24
A. Description des grands ensembles naturels	24
B. Occupation du sol et types de milieux.....	24
C. Faune et Flore.....	25
III. PAYSAGE.....	26
A. Les Grandes Unités Paysagères.....	26
B. Analyse Paysagère	26
C. Enjeux	29
CONCLUSION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	30
3EME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT	31
I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....	32
A. Principe d'équilibre	32
B. Principe de mixité.....	32
C. Principe de respect de l'environnement.....	33
II. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES	34
A. Les documents graphiques	34
B. Le règlement.....	37
4^{EME} PARTIE : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	41
I. LES ESPACES NATURELS	42
II. L'OCCUPATION DES SOLS	42
III. LA FAUNE ET LA FLORE	43
IV. LES PAYSAGES.....	43
A. Le paysage naturel.....	43
B. Le paysage urbain.....	43
V. L'EAU.....	44

1ère Partie : DIAGNOSTIC

LA MEUSE

COMMUNE DE RARECOURT

SITUATION

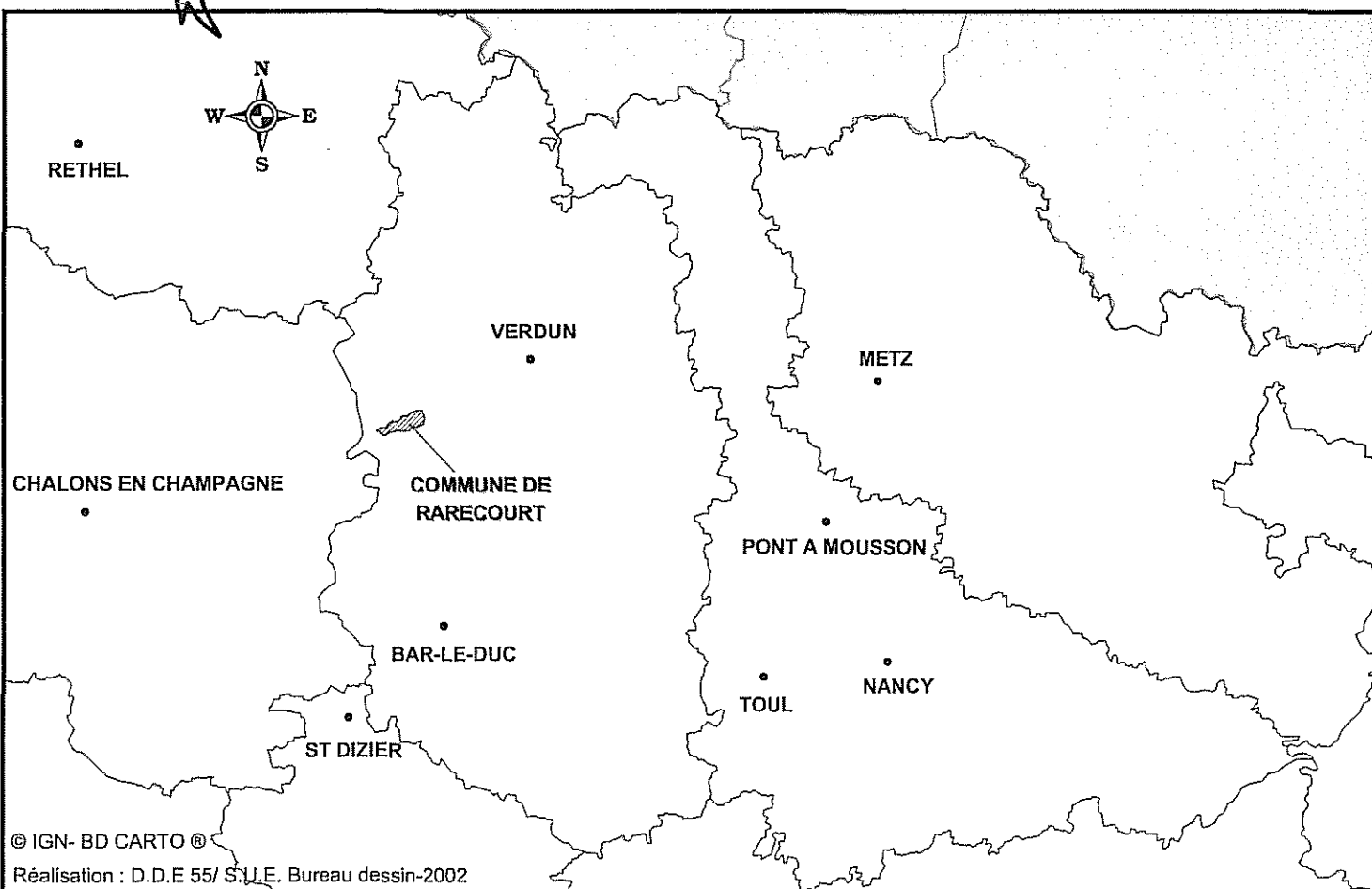
COMMUNE
DE
VERDUN

COMMUNE
DE
RARECOURT

COMMUNE
DE
BAR-LE-DUC

RARECOURT

COMMUNE DE RARECOURT



I. SITUATION

La commune de RARECOURT est une commune rurale de l'Argonne meusienne, située dans la vallée de l'Aire.

RARECOURT fait partie du canton de CLERMONT-EN-ARGONNE et de l'arrondissement de VERDUN.

Elle est située à 25 kilomètres à l'Ouest de VERDUN et à 50 kilomètres au Nord de BAR-LE-DUC, à la frontière du département de la Marne.

Le territoire communal s'étend sur 1541 hectares. La population totale étant de 208 habitants en 1999, la densité est de 13,50 habitants/km².

La commune de RARECOURT est limitrophe de celles de : CLERMONT-EN-ARGONNE, BEAULIEU-EN-ARGONNE, FROIDOS et VILLE-SUR-COUSANCES.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Centre Argonne pour de nombreuses compétences. De plus, elle adhère au syndicat de contrat de pays de l'Argonne pour le développement local.

II. HISTORIQUE

Le village de RARECOURT existe déjà à l'époque gallo-romaine, comme l'atteste la découverte de vestiges d'habitat.

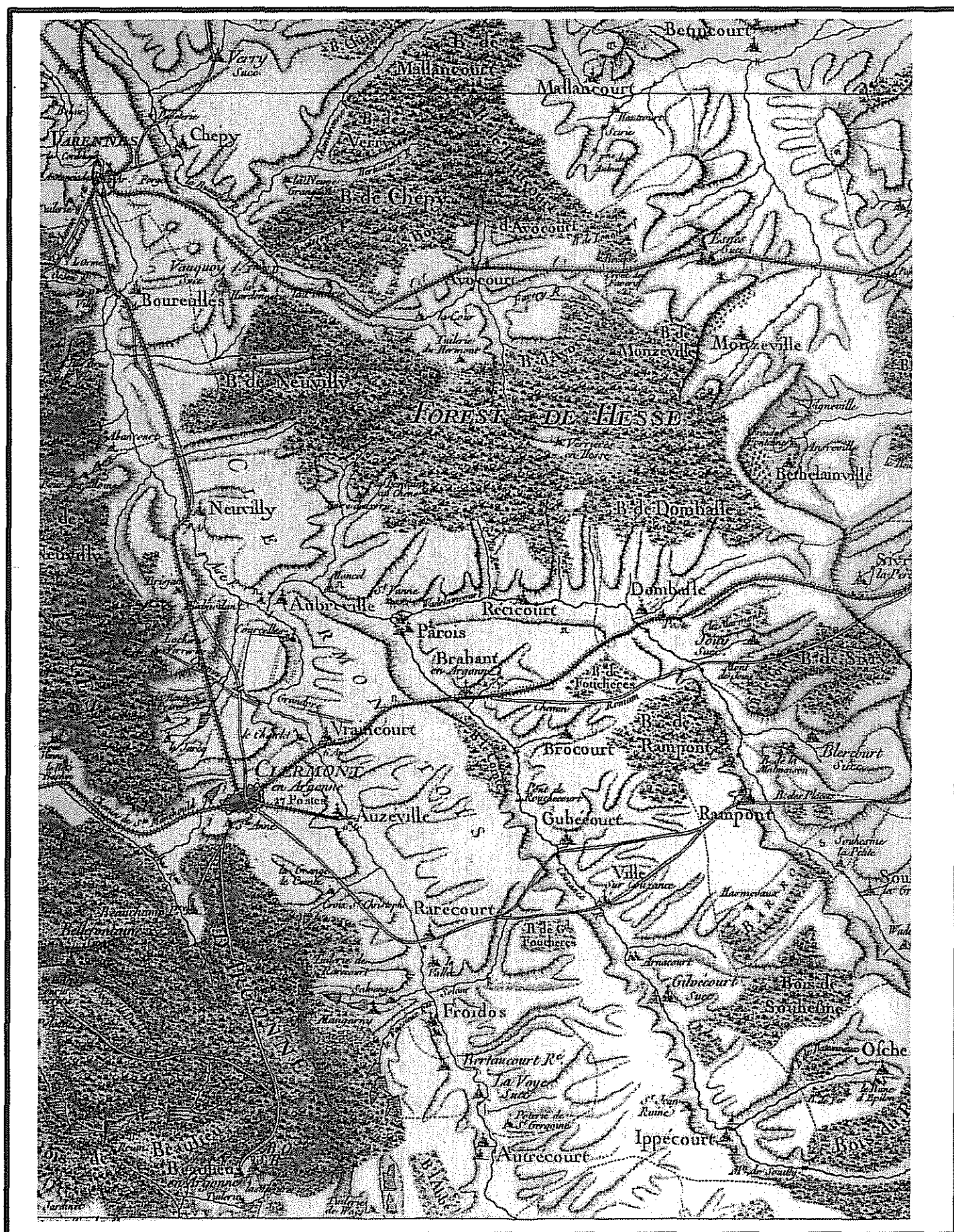
A l'origine, il était situé sur la rive gauche de l'Aire, le village est transféré sur la rive droite de l'Aire au XIV^{ème} siècle. Lors de ce transfert, RARECOURT réussit à obtenir, moyennant un impôt symbolique versé à chacun, un statut de principauté indépendante, ce qui lui permet d'éviter la plupart des guerres.

Les habitants se gouvernent eux-mêmes ; un maire représente l'évêque, qui conserve le droit de haute justice, et un procureur-syndic élu préside les assemblées communales. RARECOURT est exempt de taxe, taille, corvée et droit de douane.

Une forêt importante, dont les affouages dépassent les besoins des habitants, leur permet de vendre le surplus à leur profit et favorise l'implantation d'usines chauffant au bois, tuileries, faïenceries et verreries.

Ce sont les habitants qui renoncent à leur indépendance en demandant, en 1790, leur rattachement à la France.

RARECOURT comptait 875 habitants en 1803 et 613 habitants en 1901.



HISTOIRE

Occupation du sol en 1760, Extrait de la carte de Cassini

III. LE MILIEU HUMAIN

A. Population

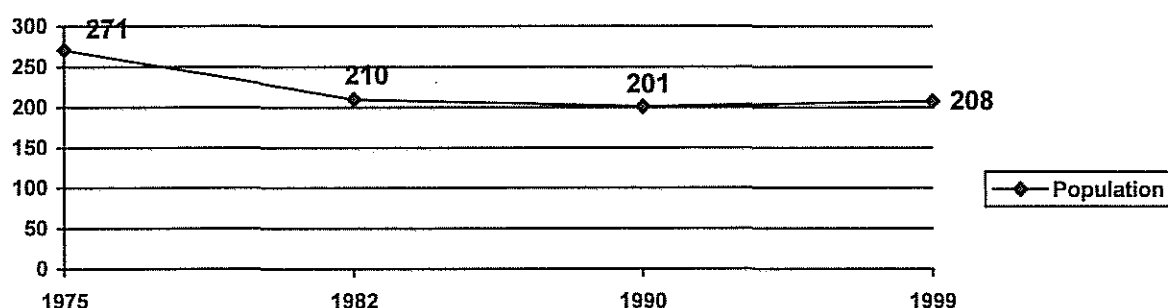
1) Importance et évolution

Après avoir fortement diminué entre 1975 et 1982, la population de la commune de RARECOURT s'est relativement stabilisée entre 1982 et 1999. Le recensement de 1999, effectué par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), recense 208 habitants, (population sans double compte).

Cette tendance à la baisse du nombre d'habitants s'observe également au niveau du canton de CLERMONT-EN-ARGONNE, de l'arrondissement de VERDUN et du département de la MEUSE.

Globalement, l'Argonne est une région rurale peu peuplée, qui a perdu des habitants pendant ces 20 dernières années.

L'évolution de la population communale depuis 1975 suit donc la courbe suivante :

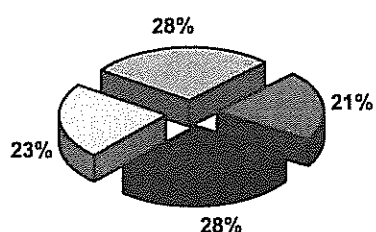


2) Structure

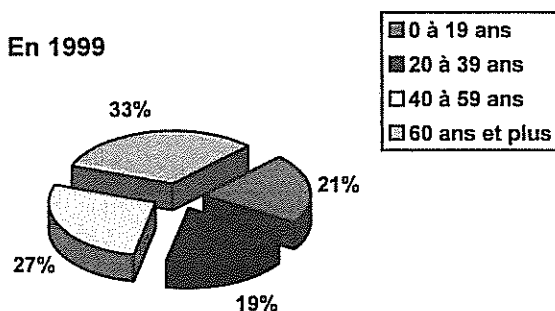
a) Age

Entre 1990 et 1999, la structure par âge de la population de la commune de RARECOURT a évolué de la manière suivante :

En 1990



En 1999



Ces graphiques montrent un vieillissement de la population. Ce phénomène est national et quasiment inévitable avec l'arrivée du papi-boom.

La diminution de la population observée à RARECOURT concerne une classe d'âges, il s'agit des personnes ayant entre 20 ans et 39 ans. Par contre, le nombre d'habitants ayant entre 40 et 59 ans et 60 ans et plus s'est accru. Cela reflète une perte de dynamisme de la population.

Ce phénomène de vieillissement démographique est plus accru que celui observé dans le département de la Meuse et dans l'arrondissement de VERDUN, où les retraités représentent environ ¼ de la population.

d) Structure des ménages

Nombre de personnes par ménage							
	1	2	3	4	5	6 ou +	Total
1982	19	18	10	12	7	7	73
1990	17	31	15	10	6	1	80
1999	22	30	17	14	1	2	86

Le nombre de ménages est de 86 en 1999, il s'accroît constamment de 1982 à 1999. Les ménages comprenant 2 personnes ont énormément profité de cette augmentation. Puis cette croissance a faiblement concerné les ménages de 1, 3 et 4 personnes. Par contre, les ménages comprenant 5 et 6 personnes ou plus ont diminué. D'ailleurs, le nombre moyen de personnes par ménage se réduit continuellement depuis 1982 (passant de 2,9 personnes à 2,4).

3) Dynamisme et renouvellement démographique

a) Mouvement naturel

L'évolution du solde naturel (c'est-à-dire la différence entre les naissances et les décès) est variable selon les périodes. Malgré une amélioration constatée depuis 1982, le solde naturel reste négatif, cela signifie que les décès sont constamment supérieurs aux naissances à RARECOURT.

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999
Commune	- 1,11	- 0,18	- 0,38
Département	- 0,14	+ 0,09	+ 0,16

Taux annuel moyen de variation en %

b) Natalité

Le nombre de naissances était de 14 entre 1975 et 1982, 19 de 1982 à 1990 et il est de 15 entre 1990 et 1999. Le taux de natalité, qui est le rapport de l'ensemble des naissances à la population totale, a augmenté entre 1982 et 1990, puis il a diminué jusqu'en 1999. Il est largement inférieur à celui du département.

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Commune	8,3	11,5	8,1
Département	12	12,4	12,1

Taux moyen annuel en ‰, source INSEE

c) Mortalité

Le nombre de décès était de 33 entre 1975 et 1982, 22 entre 1982 et 1990 et entre 1990 et 1999. Le taux de mortalité, qui est le rapport des décès à la population totale a fortement diminué sur l'ensemble de la période. Il reste constamment supérieur à celui du département. Il s'agit d'une évolution générale dans le pays, qui correspond à l'allongement de l'espérance de vie. Celle-ci ajoutée au papi-boom va provoquer un vieillissement de la population.

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Commune	19,6	13,4	11,9
Département	13,3	11,6	10,5

Taux moyen annuel en ‰, source INSEE

d) Solde migratoire

Le solde migratoire représente l'écart entre le nombre de personnes ayant emménagé à RARECOURT et le nombre d'habitants ayant quitté le village durant la même période.

L'évolution du solde migratoire est favorable pour la commune de RARECOURT. Après avoir été fortement négatif entre 1975 et 1982, le solde migratoire progresse et devient positif entre 1990 et 1999.

Cette tendance signifie que la commune a réussi à retenir ses habitants et à en accueillir de nouveaux. La progression est identique concernant l'Argonne meusienne, alors que le département de la Meuse connaît une évolution négative du solde migratoire.

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Commune	-2,45	- 0,36	+ 0,76
Département	+ 0,08	- 0,03	- 0,39

Taux moyen annuel en %, source INSEE

B. Activités - Emplois

1) Population active et taux d'activité

	Total		Répartition par sexe	
	Nombre d'actifs	Taux %	Hommes	Femmes
1982	90	48,6 %	61	29
1990	81	48,5 %	47	34
1999	73	42,4 %	46	27

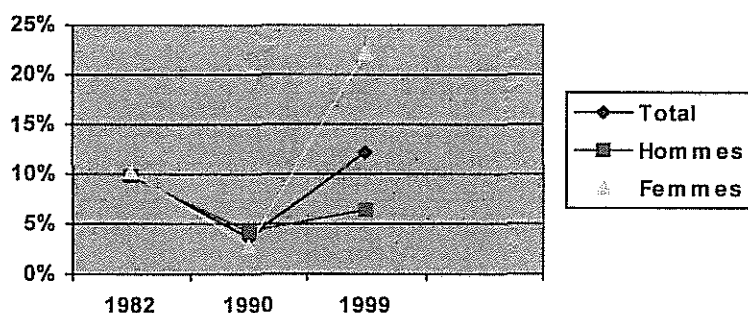
Après avoir connu une stagnation entre 1982 et 1990, le taux d'activité de la tranche d'âge des 15 ans et plus à RARECOURT a diminué entre 1990 et 1999. Globalement, le nombre d'actifs a diminué entre 1982 et 1999. Cette évolution a touché plus fortement les hommes.

2) Types d'emplois et chômage

Actifs	Total			Hommes			Femmes		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999
Salariés	72	52	56	/	/	/	/	/	/
Non salariés	12	16	8	/	/	/	/	/	/
Sans emploi	9	3	9	6	2	3	3	1	6

Le nombre de personnes sans emploi a augmenté fortement entre 1990 et 1999, alors qu'il avait diminué entre 1982 et 1990. Les femmes ont davantage subi cet accroissement que les hommes.

Cette évolution se reflète dans l'accroissement important du taux de chômage de 1990 à 1995 :



Ce graphique démontre que les femmes sont plus touchées par le chômage que les hommes.

3) Les déplacements domicile - travail

	1982	1990	1999
Population ayant un emploi	91	77	64
Dans la même commune	41	32	12
Dans une commune différente	40	45	52
dans la même zone d'emploi		33	37
dans le même département	32	36	42

De moins en moins d'habitants de la commune de RARECOURT ont un emploi dans cette commune. Les personnes ayant un emploi se déplacent de plus en plus pour se rendre à leur travail. En 9 ans, le nombre d'actifs habitant et travaillant à RARECOURT a diminué de 20 unités. En effet, 58,4 % des actifs sortent de la commune pour travailler en 1990 et 81,25% en 1999.

4) Les activités et leurs localisations

a) Secteur primaire

Ce secteur comprend les activités productrices de matières non transformées. Il compte de moins en moins d'emplois.

Evolution du nombre d'exploitations (selon le recensement agricole) :

	1970	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	19	13	9	3

Evolution de la main d'œuvre agricole :

	1979	1988	2000
Population familiale active sur les exploitations	26	13	4

b) Secteur secondaire

Il s'agit d'un secteur comprenant les activités productrices de matières transformées. A RARECOURT, sont présentes une Microbrasserie, une boulangerie-pâtisserie et un forgeron.

c) Secteur tertiaire

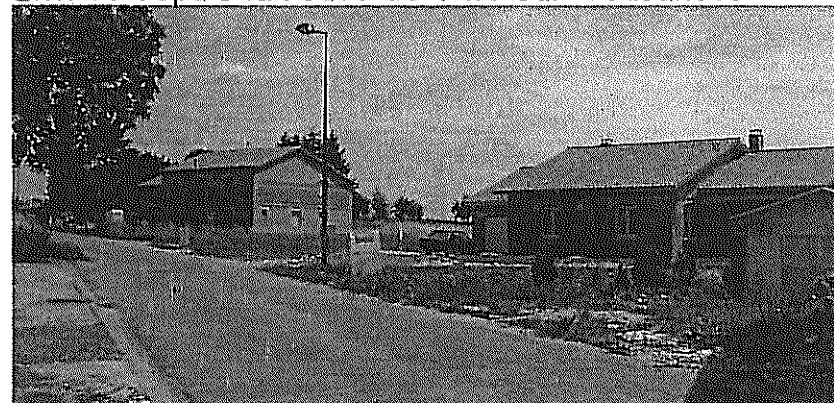
Ce secteur englobe toutes les activités non directement productrices de biens de consommation. Le paysagiste-conseil, les employés de l'école, de la Poste et de l'O.N.F entrent dans ce secteur.



Entrées depuis la RD 998

Les entrées du village

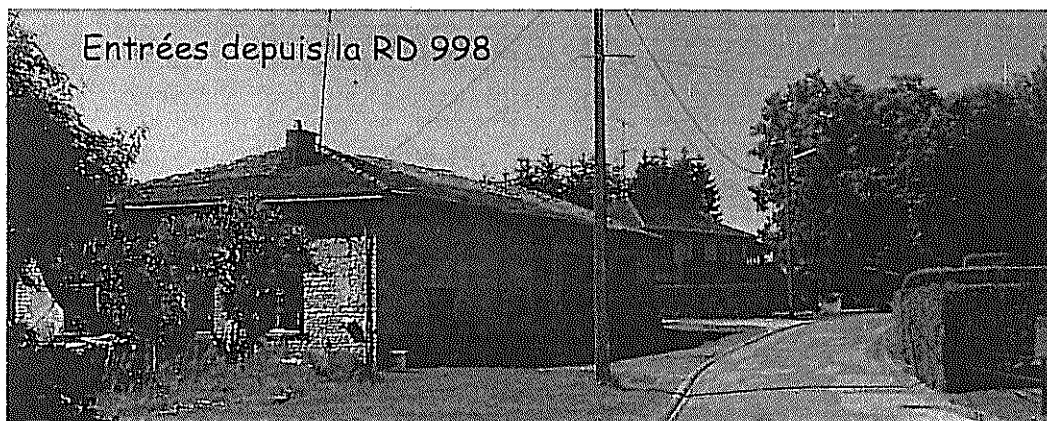
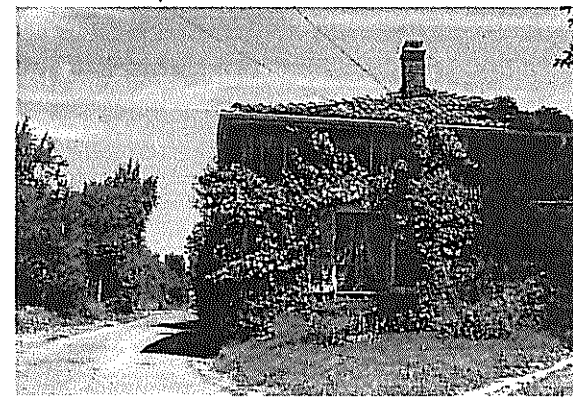
Entrée depuis la route de Ville-sur-Cousances



Entrée depuis la route de Jubécourt

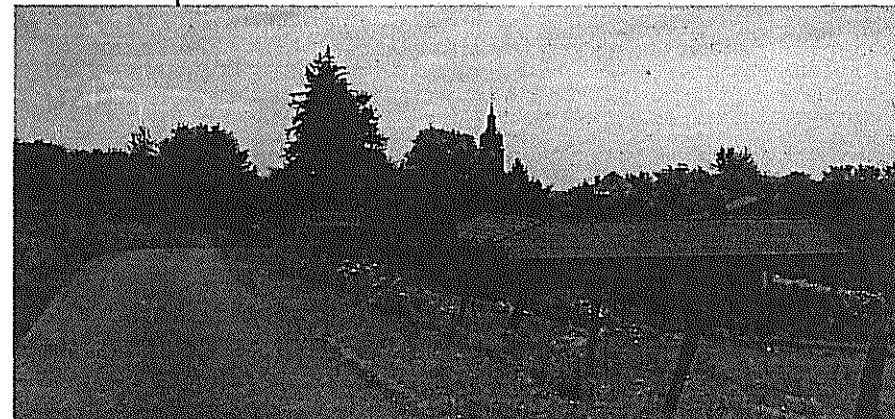


Entrée depuis la route de Brocourt

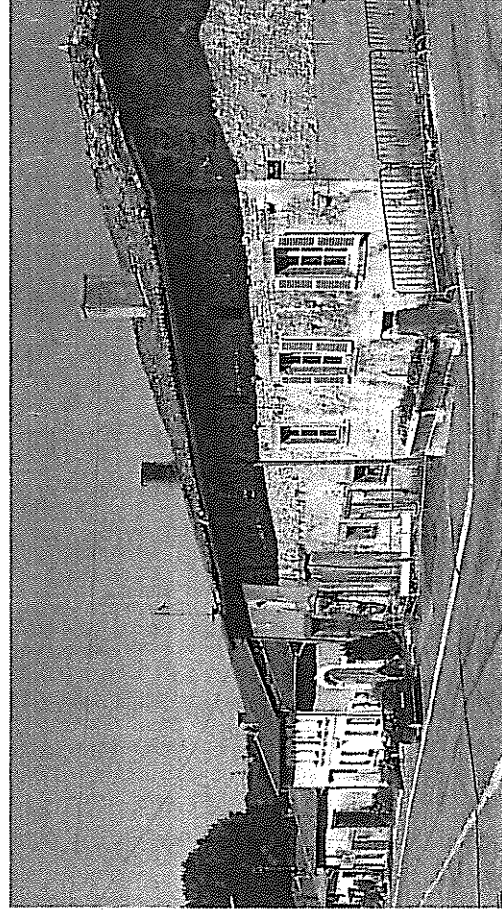
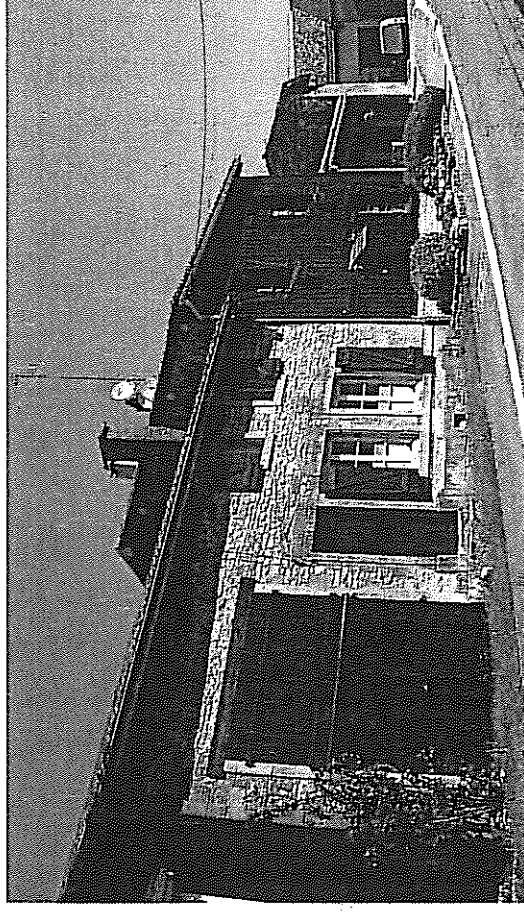
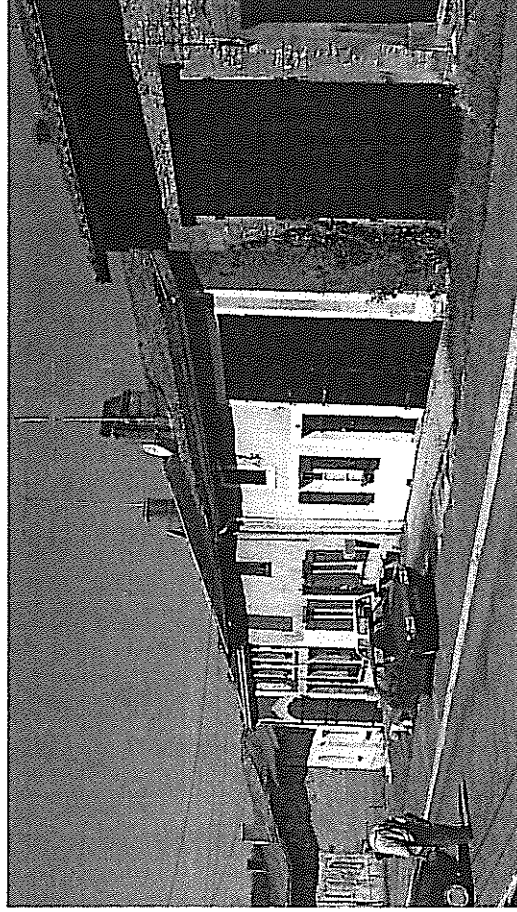


Entrées depuis la RD 998

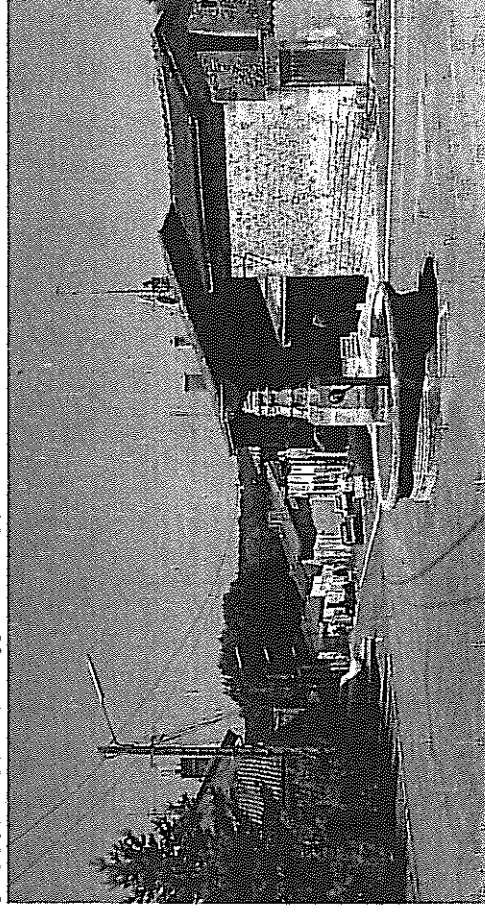
Entrée depuis la route de Auzéville

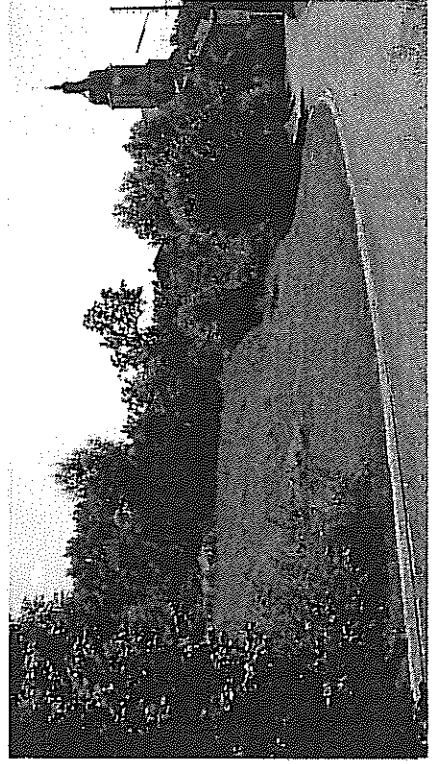


Rue Haute

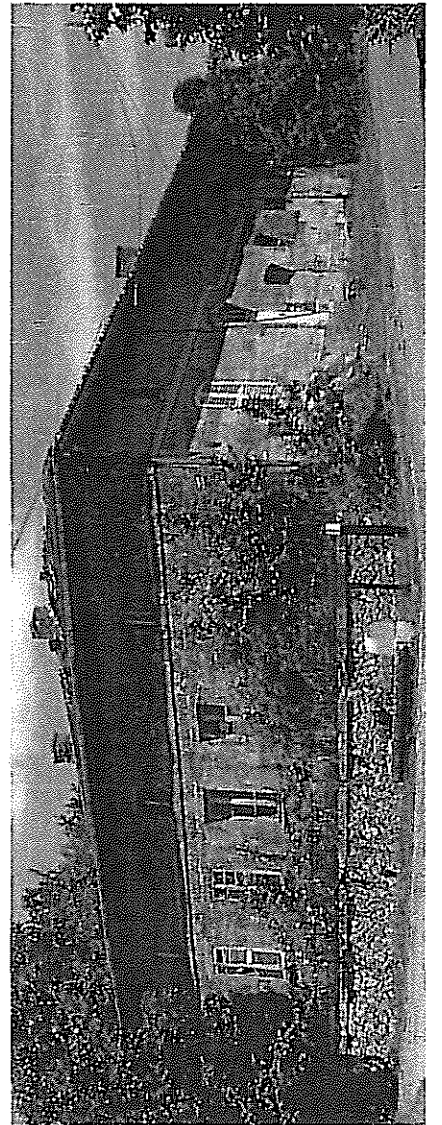
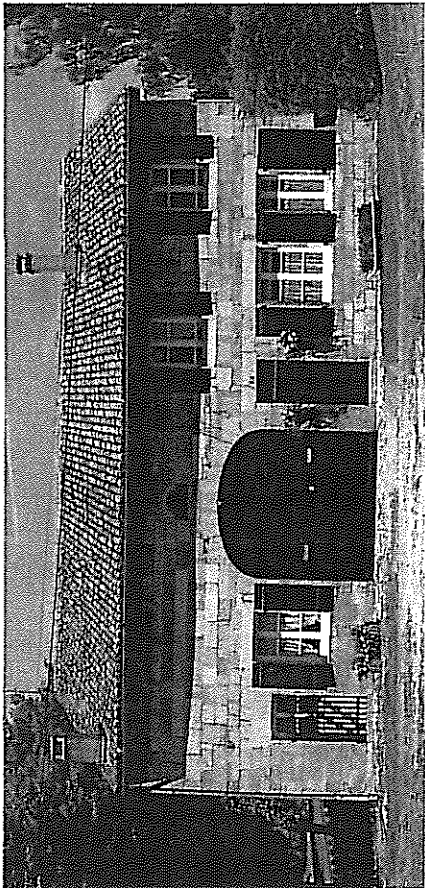


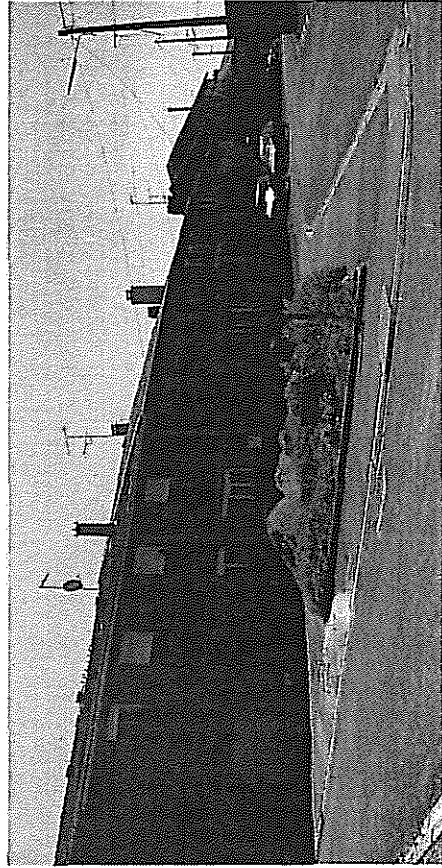
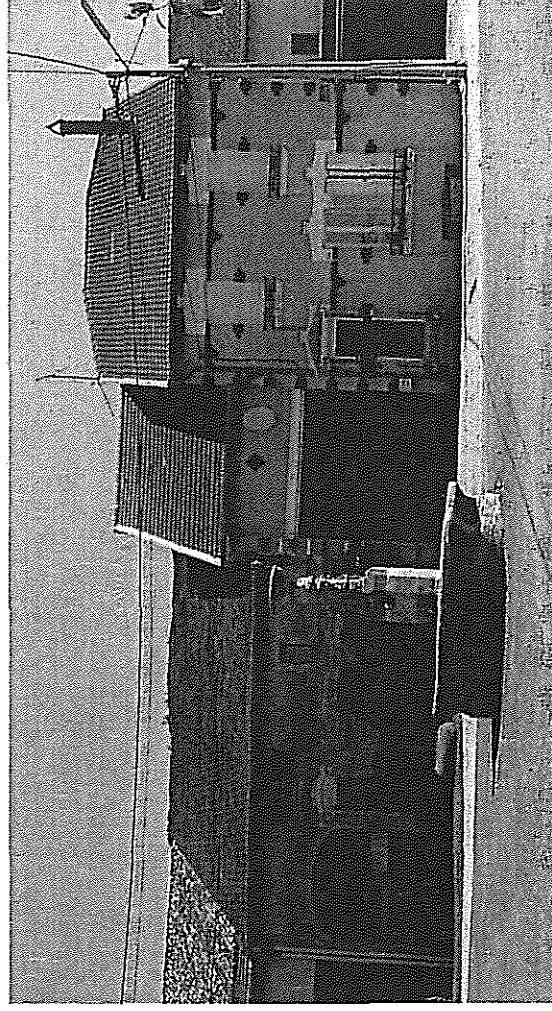
Fontaine remise en eau



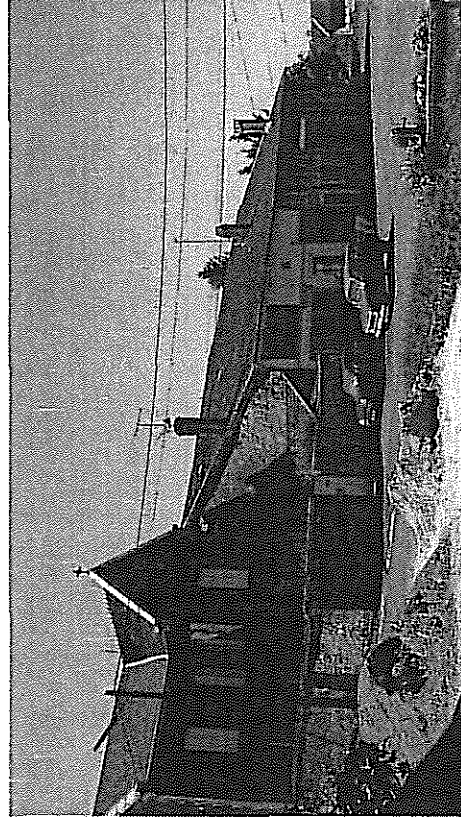
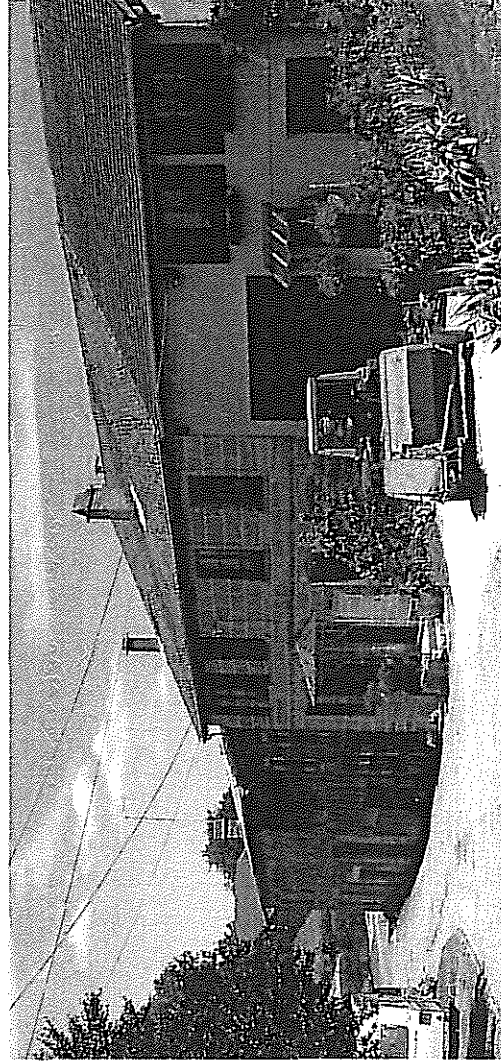


Rue de la Lorraine

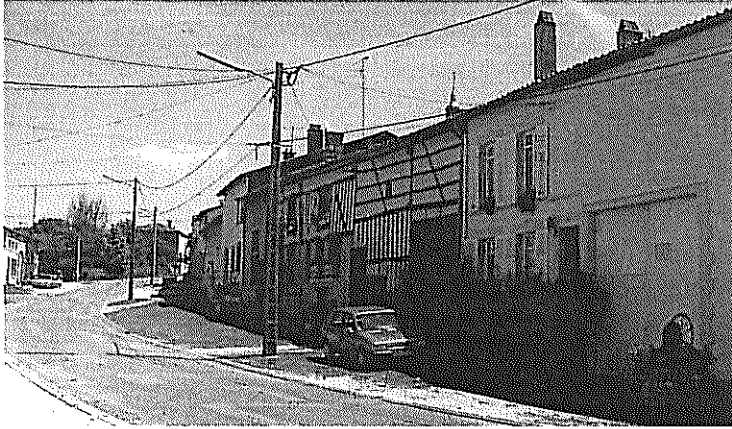




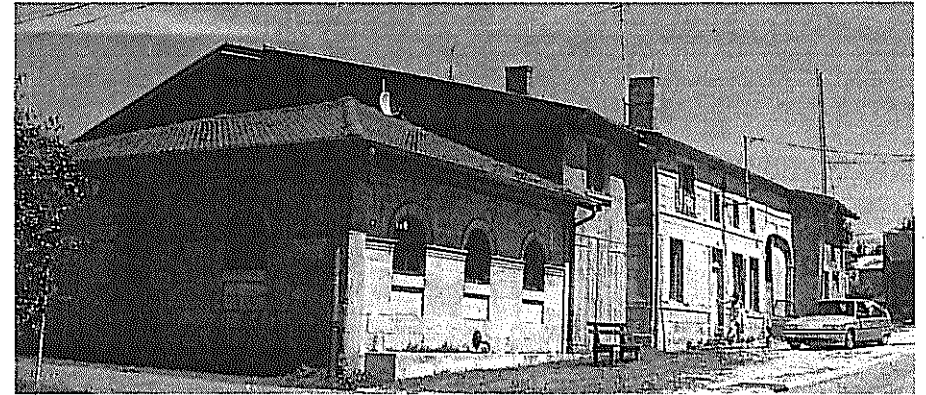
Rue de l'Eglise



Rue Basse "impact des réseaux aériens"

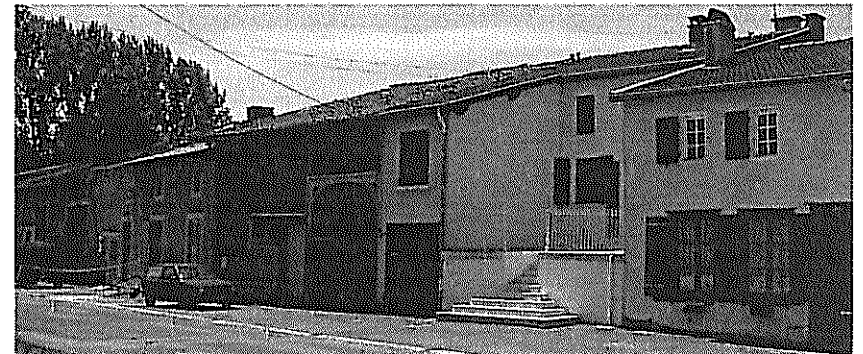
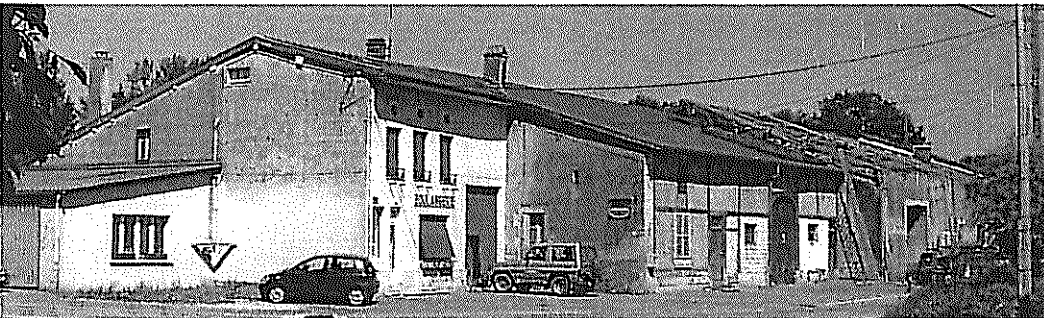
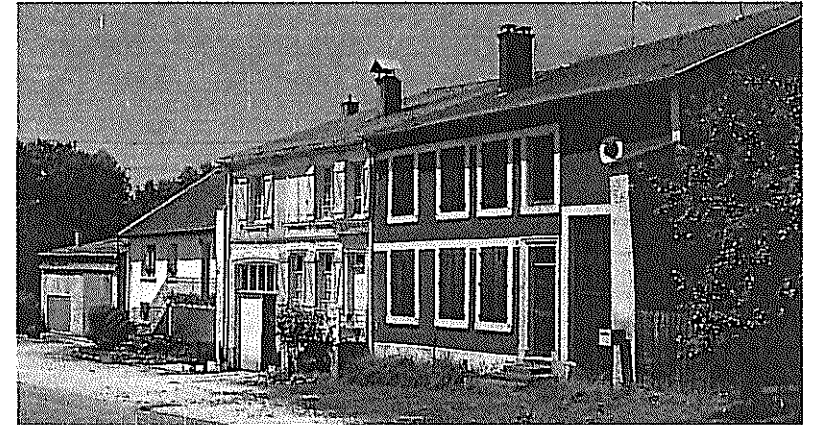


Rue Basse "le lavoir"

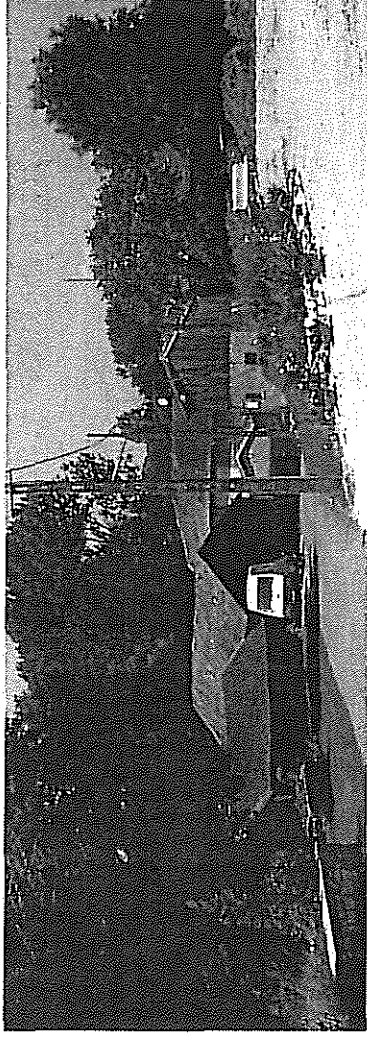
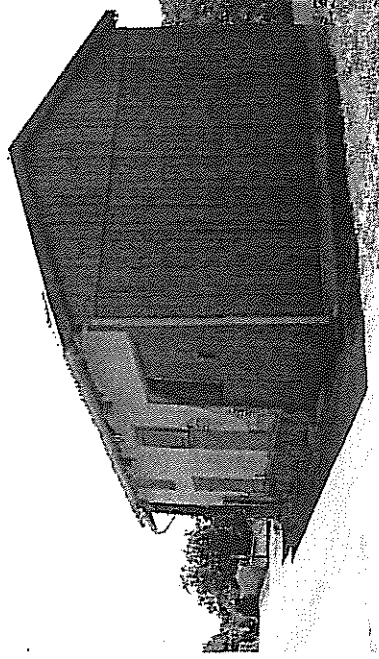
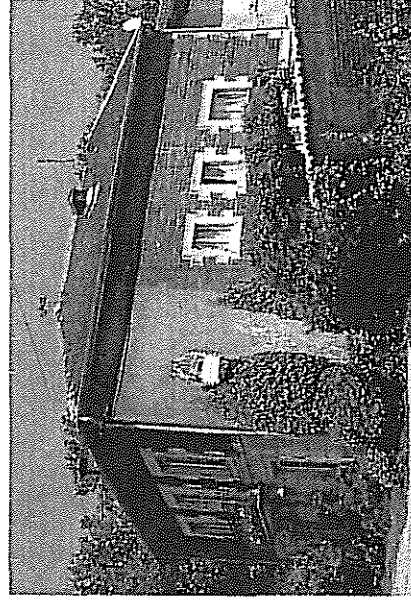
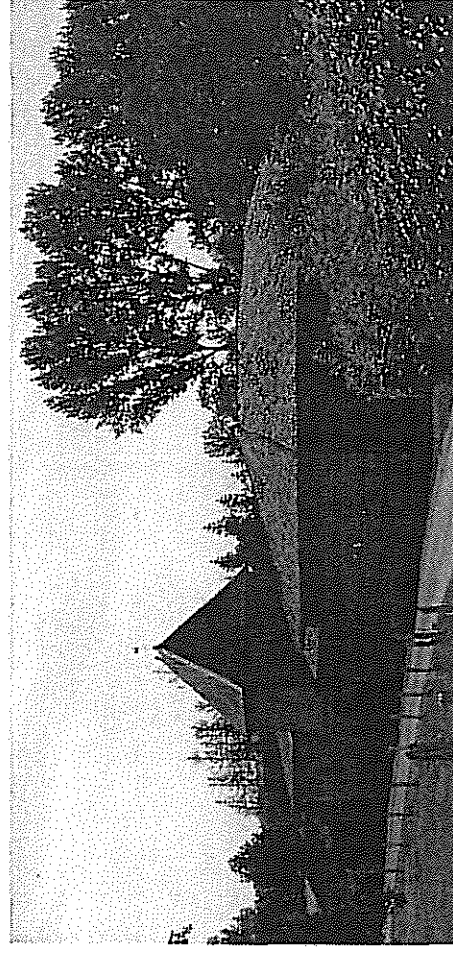


Rue Basse

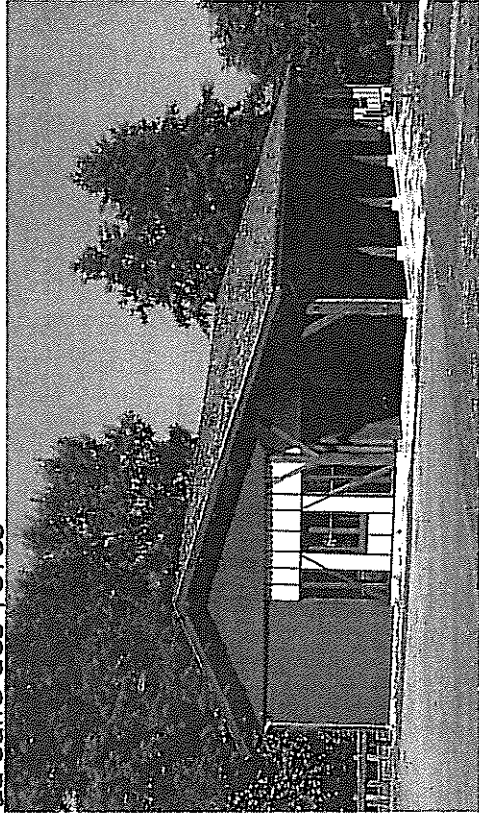
Rue Basse "fontaine"



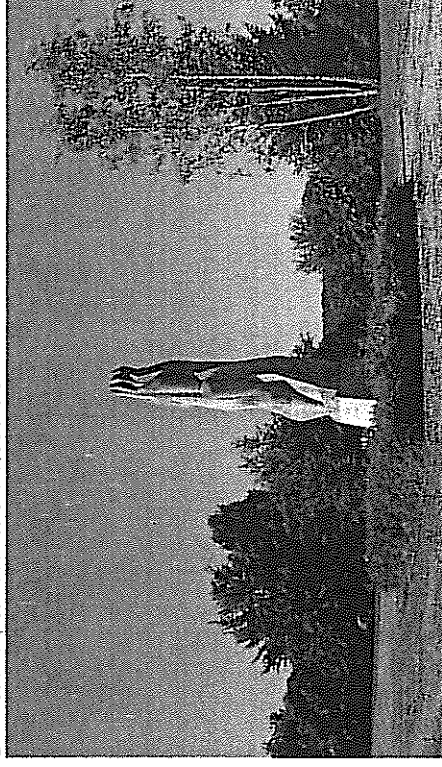
Rue des Eperchies



La salle des fêtes



Le monument aux morts

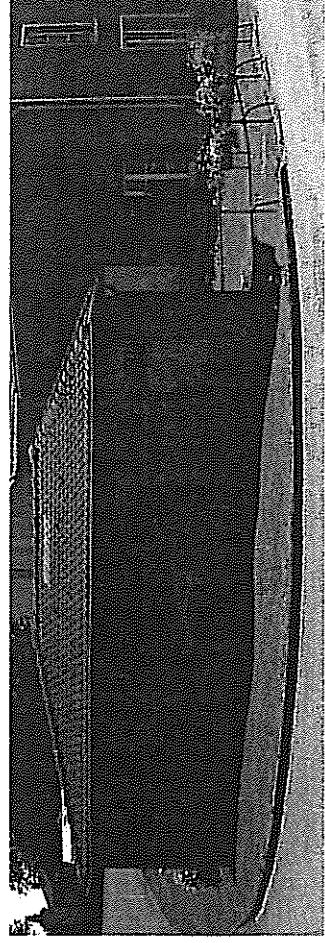


Les édifices publics

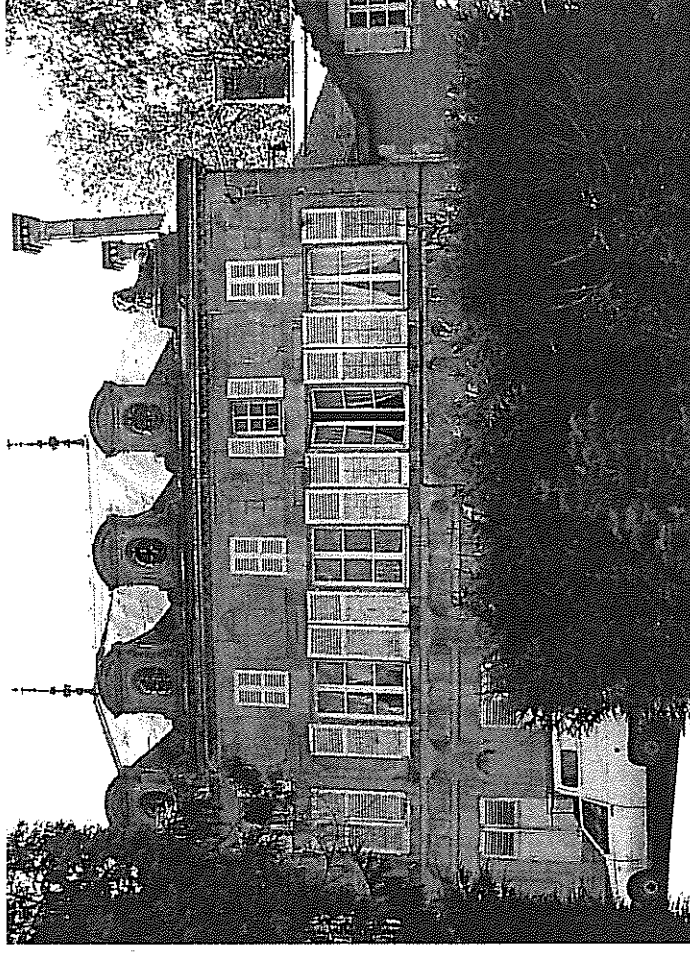
La mairie



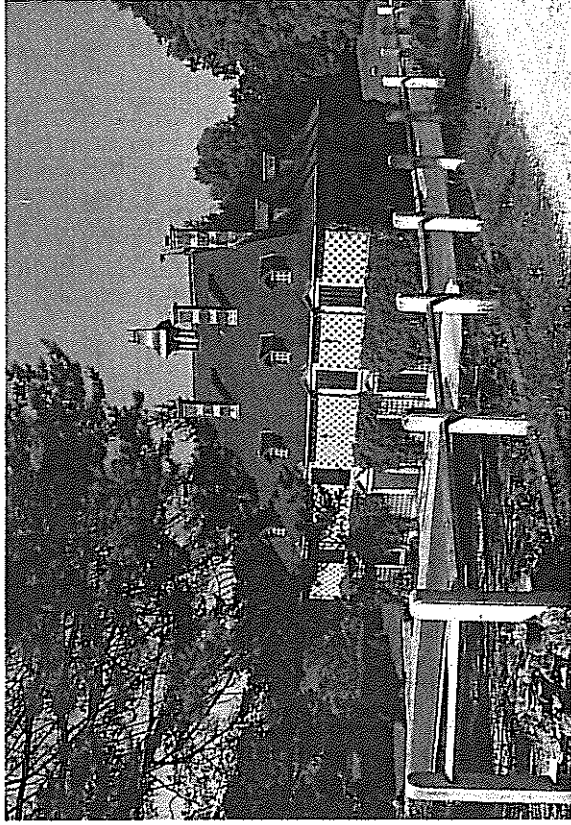
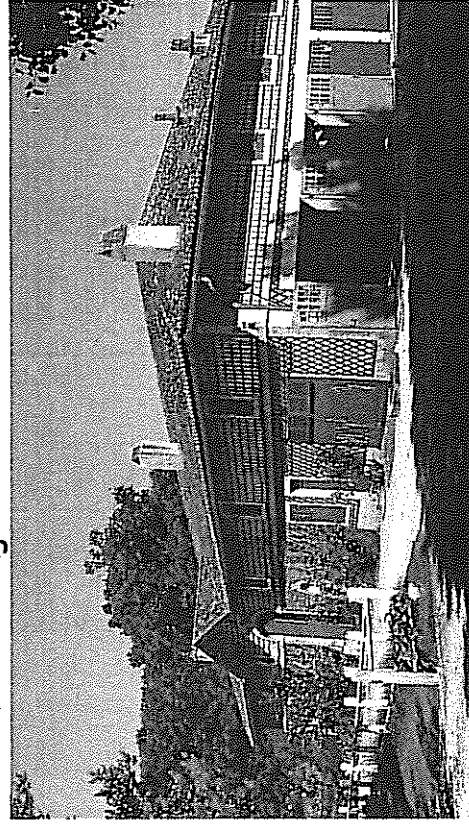
Les lavoirs



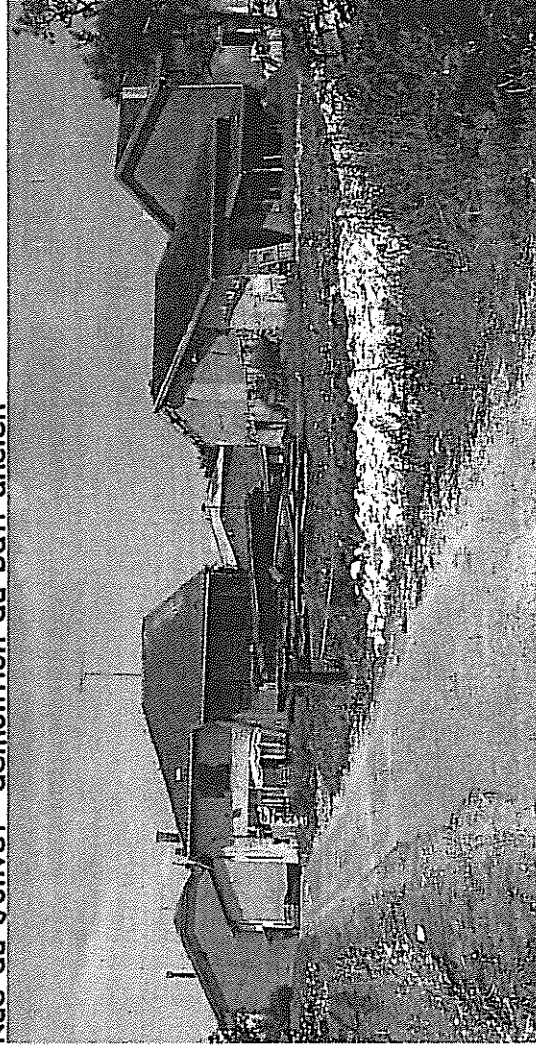
Neuve Tuilerie



Château de Salvange



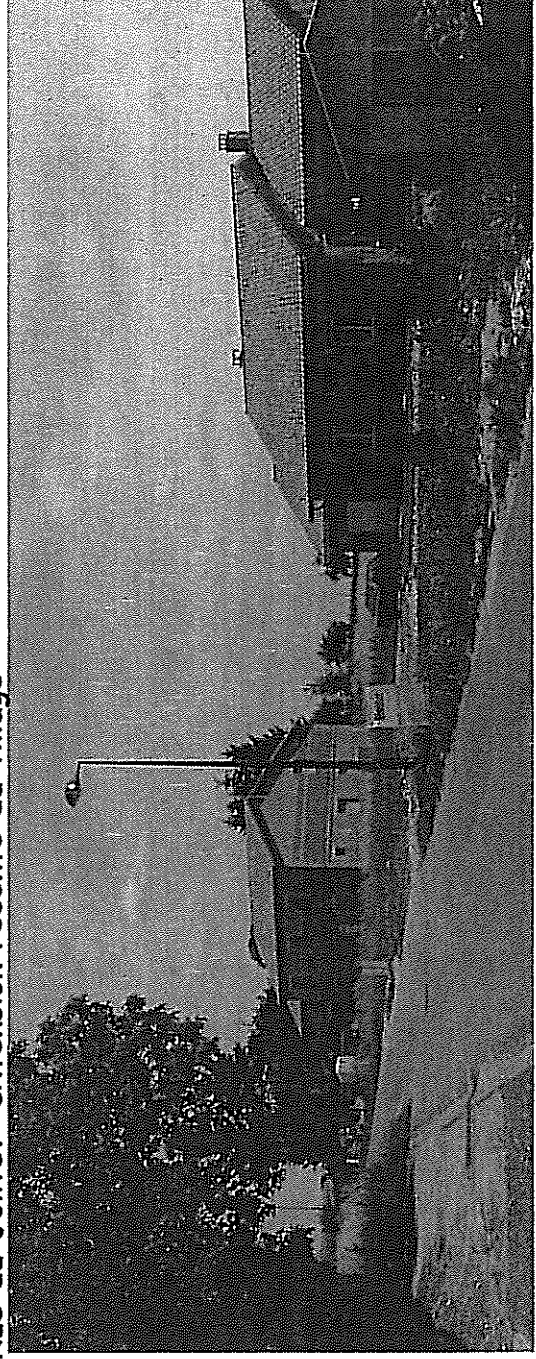
Rue du Jolivet "démolition du bâti ancien"



Chemin de Rarécourt à Froidos "extension possible"



Rue du Jolivet "extension récente du village"



RARECOURT accueille une Maison Forte, dont l'origine pourrait remonter à 1253. Depuis 1969, elle est transformée en musée Argonnais, elle abrite notamment une collection de faïences d'Argonne, des souvenirs historiques et des objets familiaux.

Le Moulin à « coquins » fait partie du patrimoine historique de la commune, il est le seul du département. Il s'agit d'un ancien moulin à céréales modifié afin de s'adapter à une nouvelle industrie en Argonne : l'exploitation du phosphate de chaux.

3) Le bâti contemporain

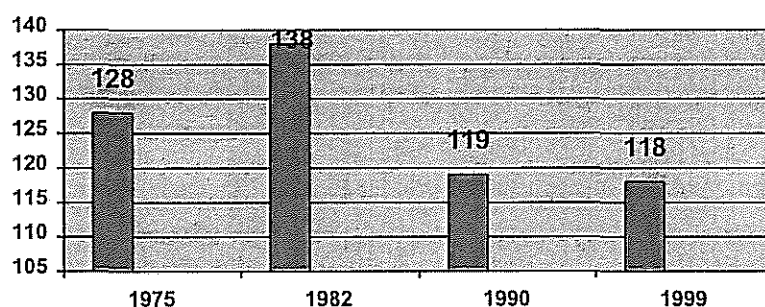
Le bâti contemporain est peu développé à RARECOURT et il est implanté à la périphérie du village.

Il s'agit principalement de pavillons individuels.

B. Analyse du parc immobilier

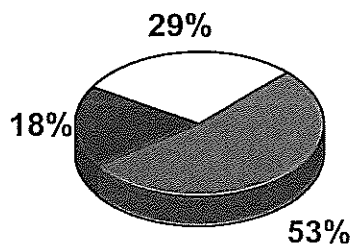
1) Importance et évolutions

Le parc immobilier a connu une augmentation entre 1975 et 1982 (environ 1,5 logements supplémentaires par an), puis il a subi une diminution importante (environ 2,3 logements en moins par an entre 1982 et 1990). Certaines constructions sont sorties du parc de logement et d'autres ont été démolies. Cette évolution touche le bâti ancien.

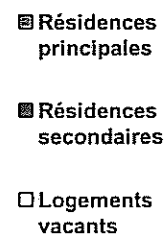
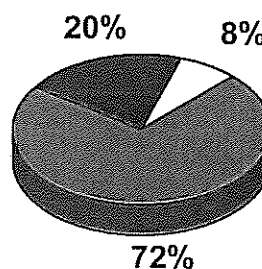


2) Structure et vacance

en 1982



en 1999



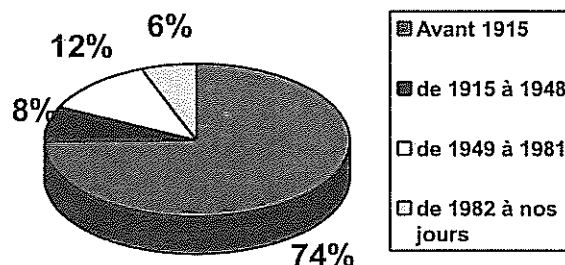
Selon le recensement réalisé en 1999, RARECOURT compte 86 résidences principales, 24 résidences secondaires et 9 logements vacants. Le nombre de résidences principales augmente depuis 1982. Quant au nombre de logements vacants, il était très élevé en 1982, puis il a diminué jusqu'en 1999. Le parc immobilier de RARECOURT est constitué d'un nombre important de résidences secondaires et ce nombre reste stable depuis 1982.

3) Age du parc de logements

Le parc immobilier est ancien puisque 74 % des logements datent d'avant 1915.

Chiffres du recensement de 1999 :

- Avant 1915 : 89
- de 1915 à 1948 : 9
- de 1949 à 1981 : 14
- de 1982 à nos jours : 7

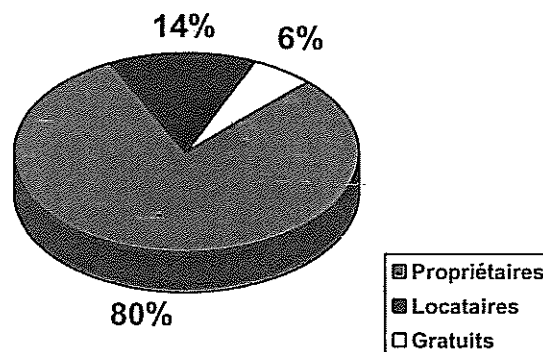


4) Statut d'occupation (résidences principales)

Un grand nombre d'occupants des résidences principales, c'est-à-dire plus des 4/5, sont propriétaires de leurs logements.

Le recensement de 99 comptabilise :

- 69 propriétaires
- 12 locataires
- 5 logés gratuitement

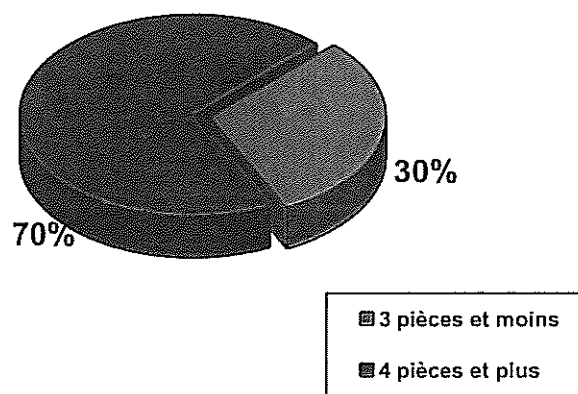


5) Taille (résidences principales)

Les logements sont de grandes tailles, c'est-à-dire 4 pièces et plus. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,2.

Le recensement de 99 comptabilise :

- 1 logement de 1 pièce
- 5 logements de 2 pièces
- 20 logements de 3 pièces
- 27 logements de 4 pièces
- 19 logements de 5 pièces
- 14 logements de 6 pièces et plus



6) Niveau d'occupation (résidences principales)

Le niveau d'occupation est faible, avec en moyenne 2,4 personnes par résidence principale, en 1999.

7) Niveau de confort (résidences principales)

En grande majorité, les logements bénéficient d'un bon niveau de confort. En effet, la commune compte 80 résidences principales avec confort (baignoire ou douche, WC intérieur) et parmi elles 43 logements disposent en plus du chauffage central. Seulement 6 résidences ont peu de confort ou sont sans confort.

8) Logements dits « sociaux »

La commune de RARECOURT ne compte aucun logement H.L.M..

9) Tendances et besoins

Globalement, entre 1980 et 1997, 8 constructions neuves ont été commencées sur la commune de RARECOURT. Plus précisément, 6 constructions sont commencées entre 1980 et 1989, soit une moyenne de 0,6 logements par an. La tendance relevée entre 1990 et 1997 est plus faible, puisque seule 2 constructions sont commencées, soit 0,25 logements par an.

Dans l'hypothèse où le parc immobilier poursuit son développement dans les mêmes proportions que ces 18 dernières années, le besoin en logement peut être estimé à environ 0,44 unités en moyenne par an.

10) Actions en faveur de l'habitat

L'application en Meuse des orientations nationales se traduit par une politique active menée en zone rurale. A ce titre, la réhabilitation des parcs publics et privés constitue un axe fort sur le département et permet aux communes de se développer dans de meilleures conditions. Les objectifs de la construction et de la réhabilitation sont nombreux : réduction de la vacance, remise sur le marché de logements vacants, amélioration des logements au niveau du confort, la baisse des charges et du prix du loyer.

Pour ce qui concerne le parc public, la commune ne dispose pas de logements H.L.M.. Elle a bénéficié, en 1999, d'une subvention de l'Etat pour un projet de réhabilitation de deux logements locatifs communaux.

Pour ce qui concerne le parc privé, aucun dossier n'a été subventionné par l'Etat pour les propriétaires bailleurs depuis plusieurs années et un seul pour les propriétaires occupants, malgré la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général sur la commune depuis deux ans permettant aux propriétaires occupants ou bailleurs désirant réhabiliter leurs logements d'obtenir sous certaines conditions des aides financières de l'Etat.

La commune a également souhaité accueillir de nouveaux habitants en créant un lotissement communal de trois lots.

C. Equipements collectifs et services

RARECOURT est une commune rurale qui dispose de peu d'activités et de services.

1) Services et administrations

Sont présents : Mairie, Poste, Office National des Forêts, Paysagiste Conseil.

2) Enseignement

Est présente : Ecole primaire publique.

3) Culture, loisirs, sport et tourisme

Sont présents :

- Moulin à céréales devenu Moulin à « coquins » ;
- Maison Forte qui est transformée en Musée Argonnais et elle abrite notamment une collection de faïences ;
- Salle des fêtes ou halle champêtre ;
- La micro-brasserie et confiserie. La bière de RARECOURT, dont l'appellation est « Les Rarécourtoises », a acquis une renommée dépassant le cadre du département ;
- Association Equestre ;
- Atelier de maréchal – ferrant aménagé dans un ancien lavoir ;
- Un gîte rural ;
- Terrain de sport.

4) Transports

a) La commune est desservie par les infrastructures routières suivantes :

- la route départementale n°163 permet d'accéder à la route nationale n°3 allant à VERDUN,
- la route départementale n°998 traverse le territoire de RARECOURT (axe nord-sud, CLERMONT- BAR LE DUC),
- l'autoroute A4 (axe est-ouest, PARIS - STRASBOURG) passe au nord du territoire. Un échangeur est en construction à quelques kilomètres.

b) La desserte aérienne : Aucun aéroport civil n'existe à proximité directe de la commune.

c) La desserte ferroviaire : La commune de RARECOURT n'est pas traversée par une ligne de chemin de fer.

5) Réseaux

a) Réseaux d'alimentation en eau potable :

La commune de RARECOURT est concernée par la servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales. Cette servitude concerne la dérivation et la protection de la source de la Fontaine de Séloure.

Le volume exploitable est de 300 m³ par jour. La consommation journalière est de l'ordre de 100 m³ en comptant FROIDOS.

b) Réseau d'assainissement :

Le système d'assainissement existant est constitué de 2160 ml de réseaux unitaires, en bon état et avec des diamètres cohérents. D'après une enquête qui a touché 41 % des habitations, il y aurait 44 installations autonomes (pour rappel la commune comprend 118 logements).

Une étude d'assainissement a été réalisée. Elle propose plusieurs solutions qui pour l'instant ne sont pas tranchées. Il semble toutefois que la solution mixte, c'est à dire un assainissement collectif pour partie, soit la mieux adaptée.

Dans le projet étudié, le site de traitement est situé en rive gauche de l'Aire au lieu dit « LA QUEMINE ».

Par conséquent, pour l'instant le PLU ne pourra qu'éventuellement prévoir l'implantation du système d'épuration. Il ne pourra pas intégrer le zonage d'assainissement sans une décision préalable de la commune sur le projet d'assainissement retenu.

V. CONTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES

A. Règles Nationales (Code de l'Urbanisme)

Article L 110 du Code de l'Urbanisme (C.U.) :

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 des 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 du C.U. :

Les plans locaux d'urbanisme 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 la 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, des 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.

Extrait de l'article L 123.1 du C.U. :

Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Les articles dits « d'ordre public » du C.U. :

Ces articles restent applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. Ils permettent de refuser ou d'accorder sous réserve de prescriptions spéciales un permis de construire pour les motifs suivants :

- R 111.2 : atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- R 111.3.2 : atteinte à la mise en valeur ou à la conservation de vestiges archéologiques,
- R 111.4 : desserte insuffisante en matière de voirie et d'accès,
- R 111.14.2 : atteinte à l'environnement,
- R 111.21 : 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.

La commune doit traiter au mieux ces aspects dans son PLU, afin que ces articles ne soient utilisés qu'en dernier recours.

B. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Selon l'article L123-1 du C.U., le PLU doit être compatible avec les dispositions du S.D.A.G.E. Le territoire communal est compris dans l'aire du S.D.A.G.E. du bassin Seine Normandie, qui a été approuvé par le Préfet coordonnateur le 20 septembre 1996.

Ce schéma fixe 38 orientations, dont voilà une liste non exhaustive :

- assurer la cohérence hydraulique de l'occupation du sol, limiter le ruissellement et l'érosion,
- réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques,
- maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant,
- maintenir, restaurer et préserver les zones humides,
- mener à terme et conforter les procédures de protection des captages,
- prévenir les pollutions accidentelles,
- protéger les personnes et les biens,
- ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves,
- assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

C. Schéma Départemental des Carrières

Le P.L.U. devra prendre en compte le schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2001. Ce dernier définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département et les objectifs à atteindre en matière de remise en état des sites en fin d'exploitation. Le schéma prend en compte l'intérêt national, les ressources, les besoins en matériaux des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

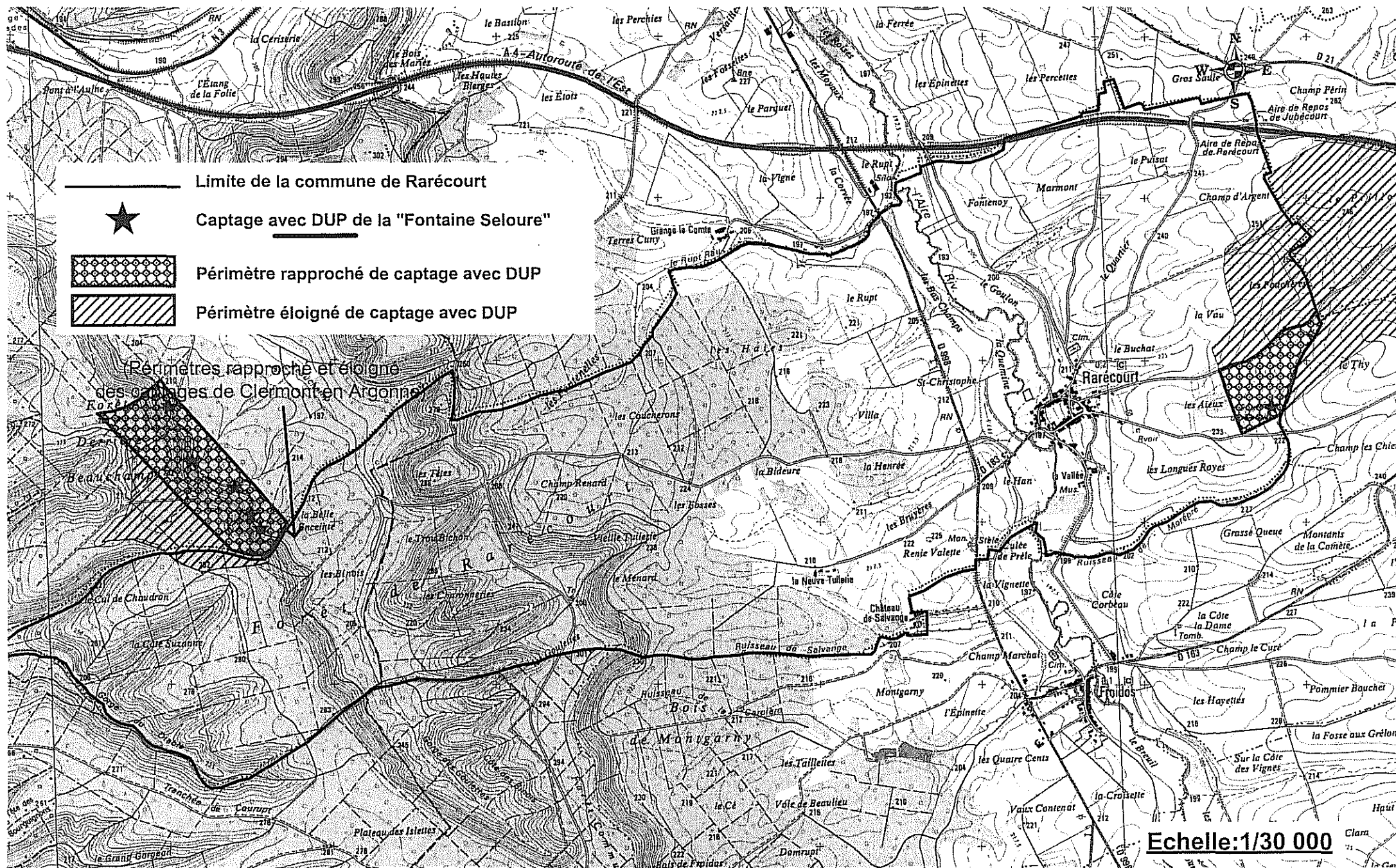
Pour la commune de RARECOURT, ce schéma n'oppose pas de contraintes particulières à la création de carrières.

D. Servitudes d'Utilité Publique

1) Conservation des eaux :

La commune de RARECOURT est concernée par la servitude de type AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

Cette servitude concerne la dérivation et la protection de la source de la Fontaine de Séloure captée au bénéfice de la commune de RARECOURT instituée par arrêté préfectoral en date du 24 avril 1987.



PROTECTION DE CAPTAGE

2) Gaz de France :

RARECOURT est concerné par une servitude de type I3 portant sur la canalisation DN 100 Antenne de SAINTE-MENEHOULD.

3) Canalisations électriques :

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

4) Télécommunications :

Des servitudes grèvent le territoire de RARECOURT, elles sont relatives :

- aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques de type PT1 à savoir : la station hertzienne de RARECOURT,
- aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception de type PT2 à savoir :

* la station hertzienne de RARECOURT,

* la liaison hertzienne PARIS – STRASBOURG, tronçon RARECOURT – MOULAINVILLE

* La liaison hertzienne PARIS – STRASBOURG, tronçon BUSSY LE CHÂTEAU – RARECOURT,

- aux communications téléphoniques et télégraphiques de type PT3 à savoir : RG 55-27 FO LES ISLETTES – RARECOURT.

5) Circulation routière :

La commune de RARECOURT est grevée de servitudes d'alignement (EL7) liées aux réseaux routiers départementaux et communaux.

E. Informations Diverses

1) Sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Lorraine signale l'existence de sites archéologiques protégés au titre des articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, sur le territoire de RARECOURT, aux lieux-dits suivants :

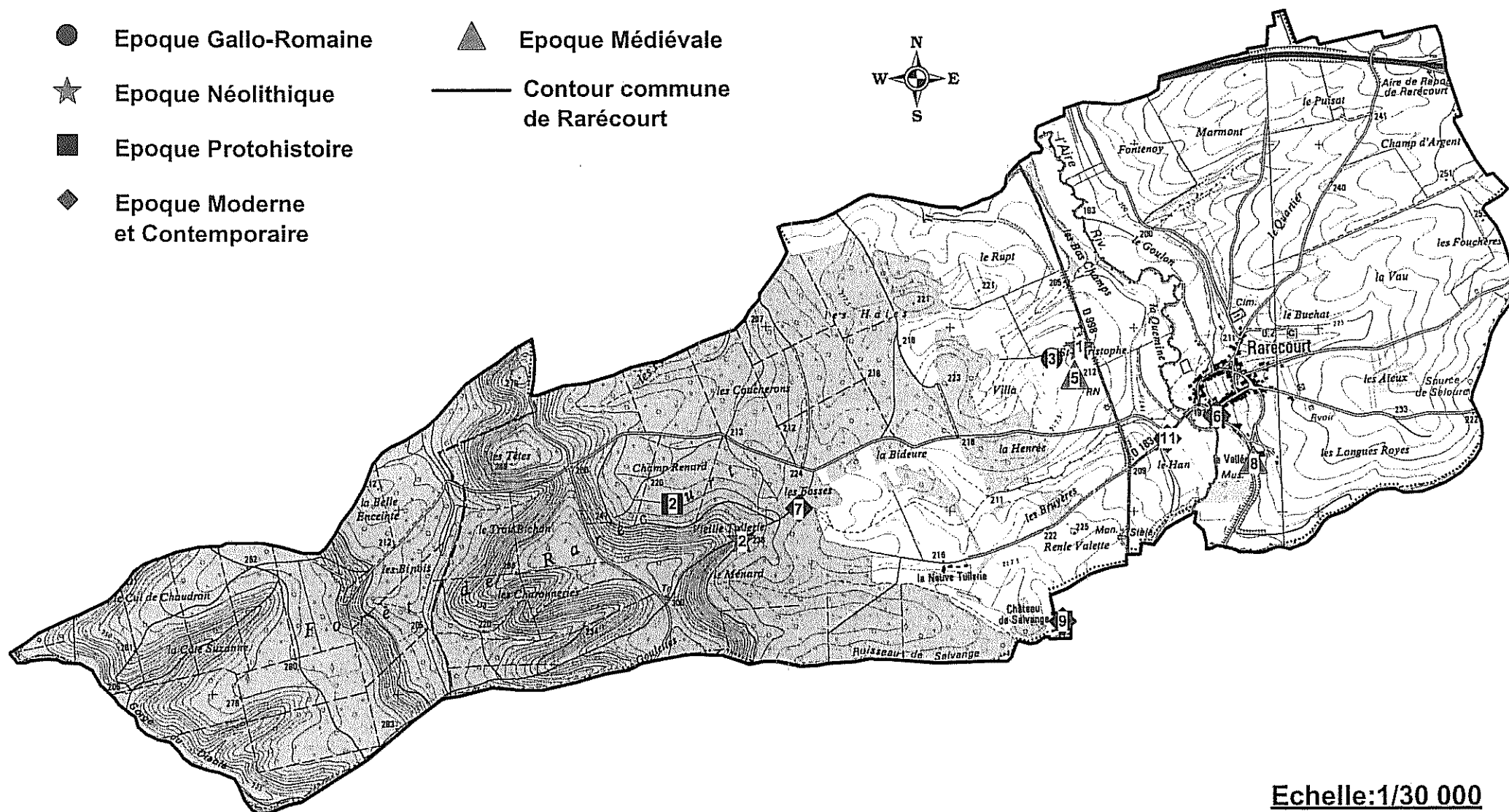
Référence fiche d'inventaire	Localisation du site archéologique	Nature du site	Inventaire des vestiges remarquables	Datation
1/12051	St Christophe La Croix de Mission		outillage lithique	Néolithique
2/12052	vers la vieille Tuilerie	tumulus	outillage lithique	Néolithique Protohistoire
3/12053	St Christophe	habitat		Gallo-Romain
4/12054*	village			attesté au VIII ^e s.
5/12055	Gélincourt/ St Christophe	ancien hameau		Médiéval
8/12058	La Vallée	"maison forte"		attestée en 1343 en ruine en 1663 reconstruction d'une "Haute Maison" au XVIII ^e s.
(12/20211)	Rive gauche de l'Aire	four de verrier et surcuits de céramique		Moderne
6/12056	Sud du village, sur l'Aire	ancien moulin hydraulique		attesté au XVIII ^e s.
11/13100	Le Han	ancienne faïencerie		Moderne/ Contemporain
7/12057	Vieille Tuilerie	tuilerie		attestée au XVIII ^e s.
9/12059	Château de Salvange	château de la faïencerie		construit en 1766
10/12060*	église			reconstruite en 1773

* Les édifices remarquables situés en zone urbaine, étant facilement localisables, ne sont pas indiqués sur le fond de carte IGN.

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, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

La Commune est soumise à l'arrêté SGAR n°245 du 4 juillet 2003. En application de cet arrêté tous les dossiers de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries) devront être transmis au Préfet de région. De plus tous les travaux d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² devront également être transmis au Préfet de région.

-



ARCHEOLOGIE

2) Risques

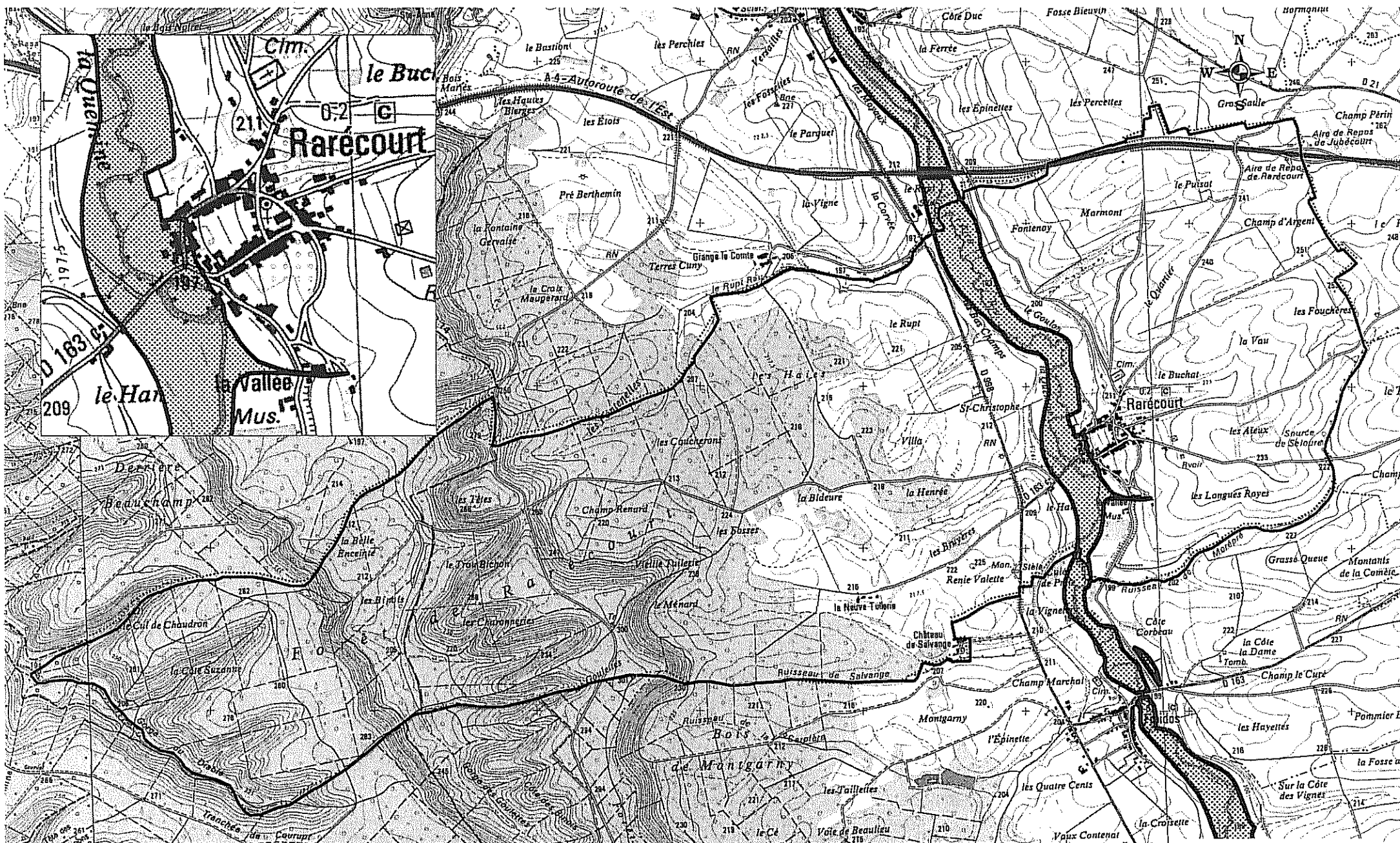
La commune de RARECOURT est sujette à des risques majeurs connus d'inondations concernant la rivière L'Aire. Il est par ailleurs nécessaire de rappeler que la ressource en eau n'est plus envisagée seulement en tant que ressource, mais également en tant que milieu abritant une flore et une faune diversifiées et assurant des régulations bénéfiques (auto-épuration, stockage d'eau lors d'inondations ...).

3) Rivières – Police de l'eau

La commune de RARECOURT, en matière de police de l'eau, relève de la compétence de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (D.D.A.F.) pour la gestion de l'Aire et de ses affluents.

4) Appellation d'origine contrôlée

Le territoire de la commune de RARECOURT se trouve classé en totalité en appellation Brie de Meaux.



— Contour commune de Rarécourt



Zone soumise au risque d'inondation
de la rivière Aire

Echelle:1/30 000

INONDATION

CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic réalisé sur la commune de RARECOURT dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permet de mettre en évidence les atouts et les inconvénients de ce village.

Cette étude concerne la population de la commune, l'importance et l'organisation du bâti et les contraintes techniques et réglementaires.

Malgré un positionnement géographique plutôt défavorable à l'écart des pôles urbains RARECOURT est un village rural qui a réussi à retenir ses habitants et à en attirer de nouveaux sur la période 1990 – 1999, car son solde migratoire est positif. Cette progression a été possible grâce aux efforts de la commune menés en matière d'environnement et de cadre de vie. En effet, la commune est accueillante grâce à la qualité de son environnement : le patrimoine bâti, l'Aire, le massif Argonnais, l'absence de nuisance, les équipements collectifs comme la salle des fêtes et l'école primaire.

Cette évolution est d'autant plus remarquable que l'Argonne a un solde migratoire négatif. Cependant, ce phénomène n'a permis qu'une relative stabilisation du nombre d'habitants (après la forte diminution observée entre 1975 et 1982) car les décès restent supérieurs aux naissances. De plus, la population vieillit et la composition des ménages se modifie au profit des ménages de 1, 2 et 3 personnes et au détriment des familles comprenant 5 et 6 personnes ou plus.

Concernant la population active, elle connaît une diminution du nombre d'actifs et une augmentation du chômage au détriment des femmes. Les navettes domicile – travail s'accroissent, de moins en moins d'habitants ont un emploi dans la commune.

RARECOURT est une commune qui se caractérise par l'importance de son bâti ancien puisque environ $\frac{3}{4}$ des résidences principales datent d'avant 1915. Elle comprend un certain nombre de bâtiments remarquables (moulin, mairie, châteaux, maison forte). Le parc immobilier a diminué depuis 1982 et le nombre de logements vacants s'est réduit. Les résidences secondaires sont très représentées dans ce village (20% du parc immobilier). Il y a quelques logements locatifs, mais aucun logement de type HLM.

Les contraintes techniques et réglementaires sont les suivantes :

- ⊗ Le respect des principes du développement durable,
- ⊗ Les orientations du SDAGE du Bassin Seine – Normandie,
- ⊗ Les servitudes d'utilité publique,
- ⊗ Les zones inondables de l'Aire.

Enfin, l'avenir de ce secteur de l'Argonne est conditionné au développement du parc d'activités des SOUHESMES et au projet d'échangeur autoroutier attendu depuis longtemps. Dans ce contexte, la commune pourrait développer un rôle d'accueil de nouvelles populations et éventuellement recevoir l'implantation d'un mini pôle d'activités satellites.

2ème partie : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. MILIEU PHYSIQUE

A. Topographie et relief

Le territoire communal s'étend sur environ 8 kilomètres d'est en ouest depuis le plateau barrois jusqu' au massif Argonnais via la vallée de l'Aire. L'altitude varie entre 200 mètres et 288 mètres.

B. Géologie et pédologie

L'esquisse pédologique de RARECOURT permet de situer cette commune dans la région naturelle du Barrois, limitrophe avec celle de l'Argonne, et plus précisément dans la région pédologique du Plateau du Barrois et de l'Argonne argileuse.

Le Barrois se présente comme un vaste plateau faiblement vallonné, entaillé par quelques vallées bien marquées. C'est une région de culture avec un pourcentage de prairies assez important et de vastes massifs forestiers.

Concernant le Plateau du Barrois, les sols y sont d'une grande homogénéité. Les différences portent essentiellement sur l'épaisseur du sol, l'importance et la dureté du cailloutis, la nature du substrat calcaire.

L'esquisse pédologique fait ressortir trois types de sols :

- les sols bruns calcaïques superficiels : il s'agit d'une roche calcaire se trouvant dans l'étage géologique Portlandien-Séquanien, qui correspond au plateau. Les facteurs limitants sont le manque de profondeur et la pierrosité

- les sols bruns superficiels hydromorphes : ils concernent l'étage géologique Albien-Barémien et sont caractéristiques d'une topographie vallonnée. Les facteurs limitants sont l'excès d'eau

- les sols hydromorphes à pseudo-gley de profondeur, limono-argileux : il s'agit de limon argileux calcaire, de l'étage géologique « Alluvions récentes », caractéristique de la vallée. Les facteurs limitants sont les inondations.

C. Hydrographie et hydrogéologie

Le réseau hydrographique est centré autour d'une rivière : l'Aire qui traverse le territoire de la commune. Il s'agit d'une rivière de première catégorie. Des ruisseaux affluents descendent du plateau Barrois et du massif Argonnais. Il s'agit des ruisseaux dits « de FONTENOY », « de MOREPRE », « de la FONTAINE », « de SALVANGE », « de la HENREE » et du « RUPT ».

La commune capte pour son alimentation en eau potable l'eau de la source dite de « Seloure ». Cette source fait l'objet de périmètres de protection.



GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

D. Climat

La commune de RARECOURT est soumise au climat « lorrain », correspondant à un climat océanique à tendances continentales.

Toutefois, l'Argonne par son orientation Nord – Sud, constitue un premier barrage aux masses d'air océanique qui ont traversé le bassin parisien, et l'ascendance forcée au niveau des massifs boisés de ce plateau se traduit par une augmentation des pluies.

II. MILIEU NATUREL

Le territoire communal ne fait pas l'objet de protections environnementales ou d'inventaires particuliers. Le secteur est réputé pour la qualité de ses paysages au niveau régional (paysage de l'Argonne), mais le territoire ne présente pas d'enjeu patrimonial fort.

A. Description des grands ensembles naturels

La commune bénéficie d'un environnement de grande qualité du fait de la diversité de ses paysages. En effet, d'Est en Ouest se succèdent les unités paysagères du massif d'Argonne, de la vallée de l'Aire et du plateau de la Cote des Bars.

B. Occupation du sol et types de milieux

Le territoire communal mesure au total 1541 hectares. Il est notamment composé d'environ :

- 596 hectares de superficie agricole, dont environ la moitié sont des prés ;
- 690 hectares de forêt communale ;
- 50 hectares de forêt privée ;
- 40 hectares d'espaces urbanisés.

On y trouve également des emprises routières, des superficies en eau avec des ruisseaux et la rivière, des friches, des haies, des vergers et des jardins.

L'espace agricole représente environ 40 % du territoire communal. Le plateau Barrois est davantage cultivé. Le piémont du massif Argonnais est occupé en grande partie par de la prairie qui s'organise autour de bosquets et de haies.

Le taux de boisement de la commune est élevé, il est de 48 %, composé principalement de forêts communales. Les boisements occupent en grande partie l'ouest du territoire (forêt d'Argonne). Il existe cependant quelques bosquets sur le plateau Barrois.

La part de l'espace urbanisé est très faible puisqu'il représente moins de 3 % du territoire communal.

C. Faune et Flore

1) La flore

La végétation est très développée à RARECOURT, elle est constituée d'arbres et d'arbustes d'essences très diversifiées, d'alignements d'arbres, de haies et de bosquets parfois centenaires, de friches, de vergers, de prairies naturelles.

La forêt est composée essentiellement de feuillus, mais accueille parfois des conifères en petite quantité.

La ripisylve est très présente le long des cours d'eau.

2) Les oiseaux

Un ornithologue habitant la commune a répertorié des espèces rares telles que la Pie-grièche écorcheur, le Pic épeichette, le Traquet motteux, le Faucon crécerelle et la Huppe fasciée.

D'autres oiseaux trouvent dans les haies un refuge : le Lorient, le Rossignol, le Tarier pâtre, etc.

Le maintien des vergers et des haies est très important pour préserver ces espèces.

3) Les poissons et les amphibiens

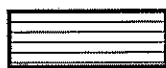
La rivière l'Aire est classée en première catégorie piscicole. On y trouve donc de la truite, des vairons, etc.

Les nombreux ruisseaux et zones humides peuvent abriter des amphibiens : grenouilles, crapauds, salamandres etc.

4) Les gibiers

La présence de la forêt d'Argonne et de nombreux bois, bosquets et haies est propice à la vie du gros et du petit gibier et notamment du sanglier, du chevreuil, du cerf et du lièvre.

Le gibier d'eau (canard, poule etc.) est également représenté grâce aux cours d'eau présent sur le territoire.



Le plateau Barrois. Espace ouvert, très peu de végétal



Vallée de l'Aire. Paysage orienté Nord Sud. Cours d'eau bien visible grâce à la ripisylve



Le piémont du massif Argonnais: Paysage de bocage.

Alternance d'espaces ouvert et fermé. Annonce le massif Argonnais



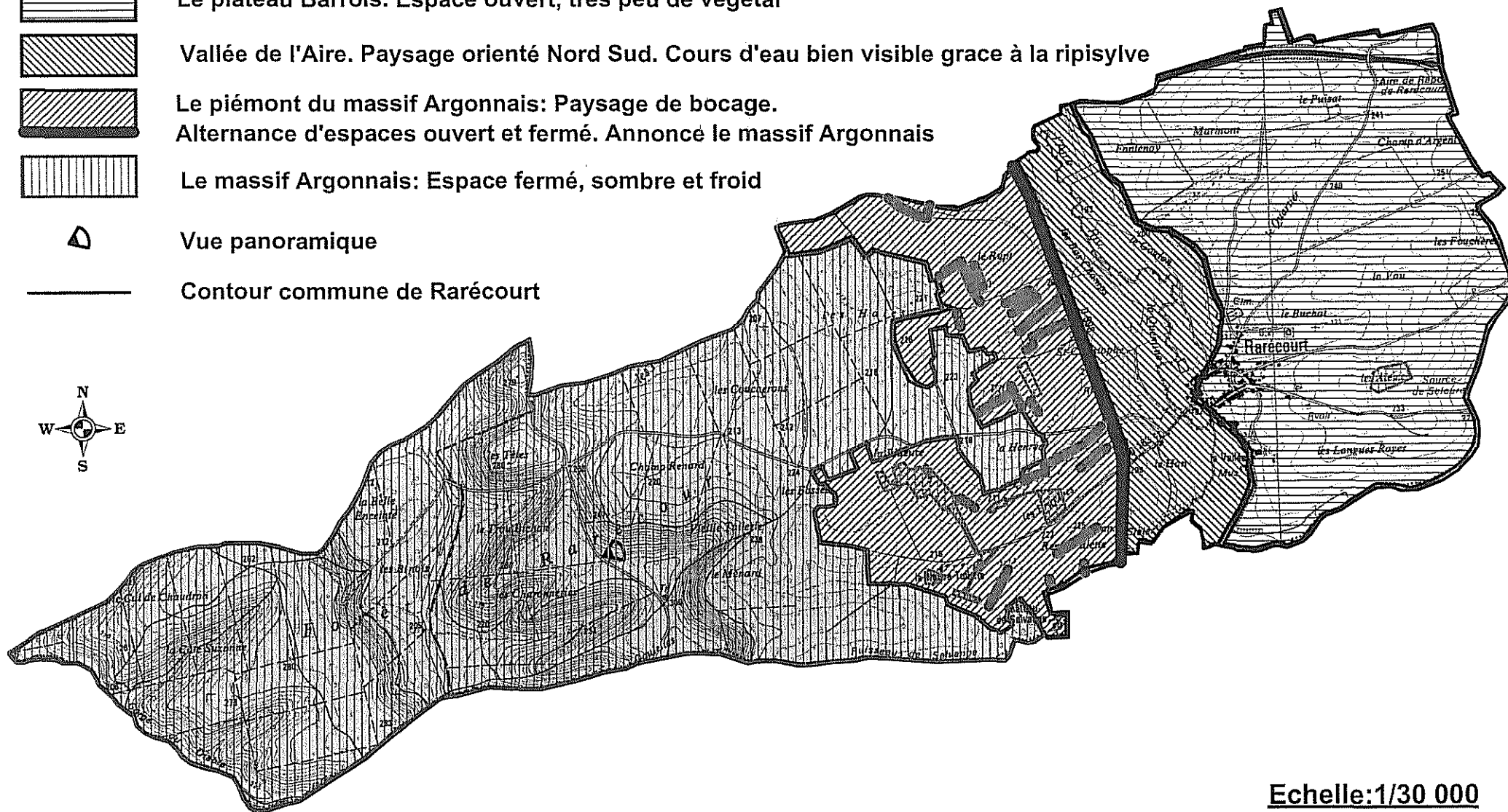
Le massif Argonnais: Espace fermé, sombre et froid



Vue panoramique



Contour commune de Rarécourt



Echelle:1/30 000

PAYSAGE

III. PAYSAGE

A. Les Grandes Unités Paysagères

Trois entités paysagères composent le territoire de RARECOURT d'Ouest en Est :

- ☒ le Massif d'Argonne : un espace boisé ;
- ☒ la Vallée de l'Aire : une plaine inondable ;
- ☒ le Plateau de la Côte des Bars : un espace agricole.

B. Analyse Paysagère

1) La géomorphologie

Intérêts paysagers	Atteintes à la lisibilité ou à la cohérence
1-Le site : La commune bénéficie d'un intérêt paysager du fait de la juxtaposition de trois entités paysagères. 2-La découverte du site : → Par la RD 998, RARECOURT est perçu comme un petit village à l'écart de la route, dissimulé dans un espace de verdure. → Depuis un point de vue sur le massif Argonnais, qui offre un panorama sur le plateau Barrois. → Par plusieurs voies communales et une petite départementale, qui relie Rarécourt aux communes voisines.	

2) L'hydrographie

Intérêts paysagers	Atteintes à la lisibilité ou à la cohérence
1- L'Aire : → La rivière avec ses méandres traverse le village du Sud au Nord et elle longe le bâti par l'Ouest. 2- Plusieurs ruisseaux se jettent dans l'Aire : Le ruisseau de Morépré et de la Seloure longent le territoire de RARECOURT au Sud. S'ajoutent le ruisseau de la Fontaine et le ruisseau de la Henrée. Ces cours d'eau marquent le paysage et participent à sa diversité et à sa qualité.	

3- Des fontaines et des lavoirs : Ce patrimoine lié à l'eau ponctue le village et participe par son bon état d'entretien à la qualité de la commune. 4- Le moulin à « coquins » Ce patrimoine bâti lié à l'eau témoigne de l'histoire de la Commune. De plus, il agrémente l'espace public et met en valeur le paysage urbain.	
---	--

3) La couverture végétale

Intérêts paysagers	Atteintes à la lisibilité ou à la cohérence
1- Le massif de l'Argonne : Il s'agit d'un espace boisé important formant une unité paysagère à lui seul. 2- le bosquet des Aïeux sur le plateau Barrois : élément végétal esseulé. 3- La vallée de l'Aire : La vallée est verdoyante, occupée par des prairies et des zones humides. 4- La ripisylve autour des cours d'eau : le long de l'<i>Aire</i> et des ruisseaux de la <i>Henrée</i>, de <i>Fontenoy</i>, de <i>Salvange</i> et de <i>Morépré</i>. Elle structure et enrichie le paysage. 5- La présence de jardins et de vergers : en cœur d'îlot et en périphérie du village. Espace très important pour l'intégration paysagère du village et en tant que transition entre espace agricole et urbain. 6- La présence de haies et d'alignements d'arbres : Les haies sont encore très présentes sur le piémont du massif Argonnais, formant un paysage de bocage. Alignement d'arbres le long de la route de Futeau , le long du chemin d'accès à la brasserie et le long du chemin d'accès au château de Salvange. Ils jouent un rôle important dans la mise en valeur de l'entrée du village et d'annonce des écarts.	Le végétal est de moins en moins présent dans l'espace agricole du plateau Barrois Enfrichement de certains vergers Constructions à la place de vergers ou de jardins

4) L'histoire de l'occupation du site

Intérêts paysagers	Atteintes à la lisibilité ou à la cohérence
1- L'Eglise Saint-Amant : C'est une église de style classique datant de 1776, dont nombreux mobiliers sont classés à l'inventaire des Monuments Historiques. 2- La Maison Forte : Son origine date des 17^{ème} – 18^{ème} siècles, elle abrite notamment une collection de faïences. 3- La Mairie-Ecole : Sa construction fut achevée en 1849. 4- Le Monument de la Résistance : Il s'agit d'un monument en pierre en forme de flamme, il fut élevé en souvenir des morts de la Résistance meusienne. 5- Les châteaux de Salvange et de Neuve Tuilerie 6- Les sites archéologiques	

5) L'occupation du site

Intérêts paysagers	Atteintes à la lisibilité ou à la cohérence
1- Un village en double anneau de constructions jointives : Cette configuration génère des alignements de façades, une voirie bordée de larges usoirs et elle laisse une large place aux espaces verts au centre du village 2- Un village implanté en rive droite de l'Aire et en opposition avec le site 3- Un noyau de bâti ancien : Le bâti ancien est très important à RARECOURT. 4- Des écarts à préserver : La Vallée, La Neuve Tuilerie, Le château de Salvange présentent des bâtiments avec une architecture particulière, il serait regrettable de voir se développer une urbanisation dans ces secteurs.	Développement de l'urbanisation non réfléchi. Urbanisation en rive gauche de l'Aire. Les démolitions dans le bâti ancien, qui engendrent une perte de cohérence et de caractère. Les rénovations ne prenant pas en compte l'architecture locale. L'occupation anarchique des usoirs.

6) L'économie et le paysage

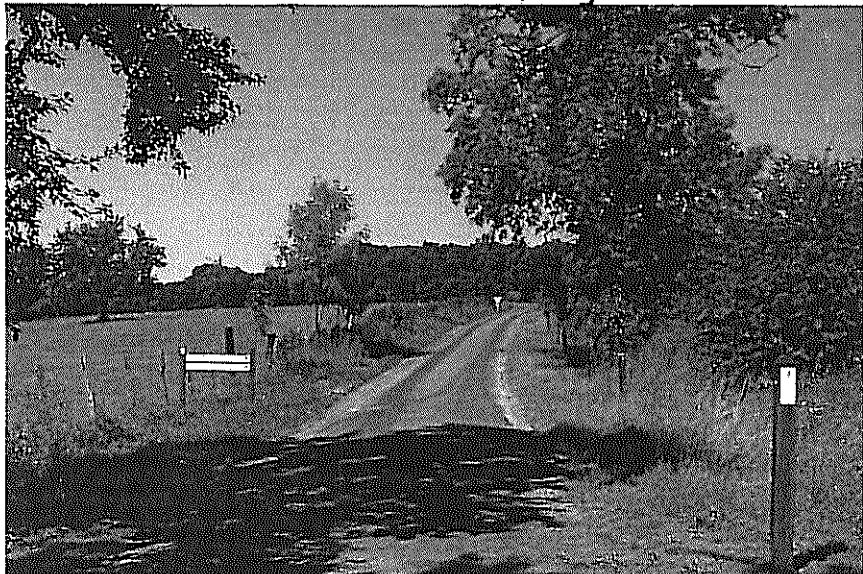
Intérêts paysagers	Atteintes à la lisibilité ou à la cohérence
1- L'absence de nuisances liées à l'activité : Le paysage n'est pas remis en cause par des activités envahissantes et nuisantes. 2- La présence de l'Autoroute et de l'aire de repos de Rarécourt : celle-ci pourrait éventuellement jouer un rôle dans l'économie du village (ex : village étape, échangeur ?) 4- Les activités agricoles : leur bonne intégration paysagère est un facteur de qualité. 5- La brasserie-confiturerie : participe à la renommée du village. 6- Le musée de la faïence : attrait touristique. 7- La foire de Rarécourt : promotion de techniques anciennes de production : four à pain, visite du moulin à coquin, la forge.	

C. Enjeux

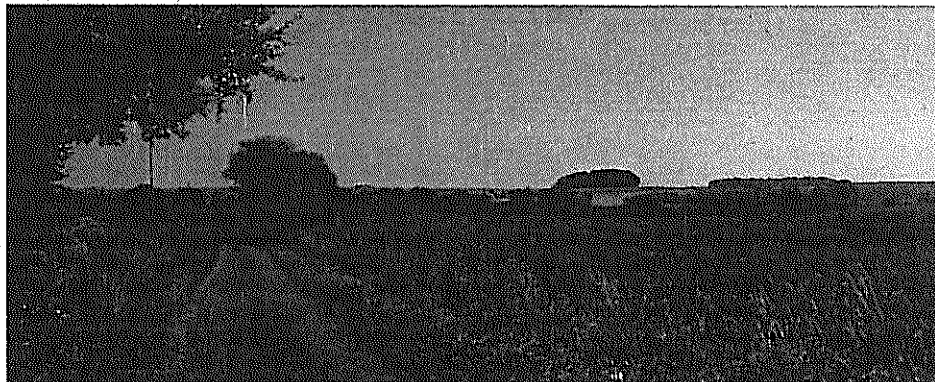
6 enjeux peuvent être identifiés, il s'agit de :

- ☒ Préserver et mettre en valeur les paysages naturels et urbains,
- ☒ Préserver les jardins et les vergers,
- ☒ Préserver la couverture végétale au niveau du piémont du massif Argonnais,
- ☒ Conserver les derniers boisement présent sur le plateau Barrois,
- ☒ Développer l'urbanisation sans porter atteinte à l'identité du village,
- ☒ Préserver les entrées du village depuis la RD 998.

Voie communale menant au massif argonnais



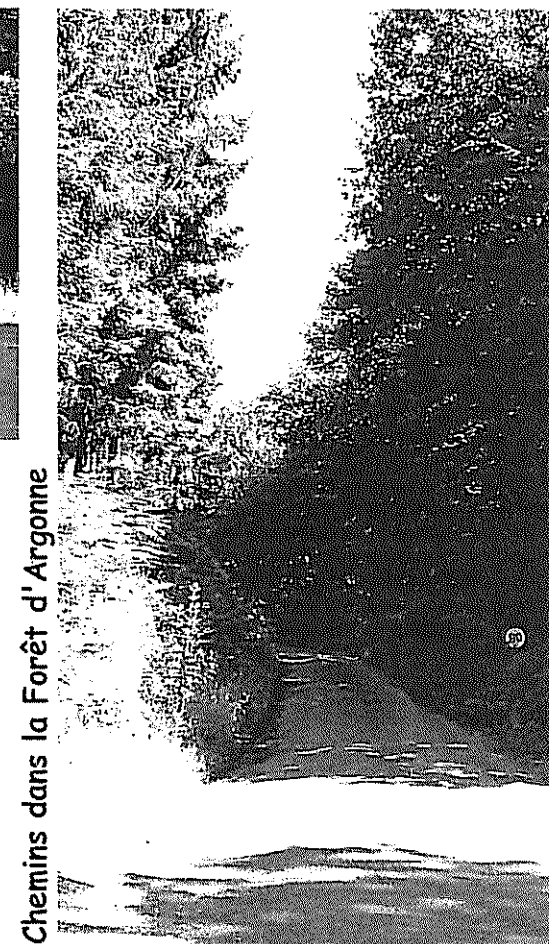
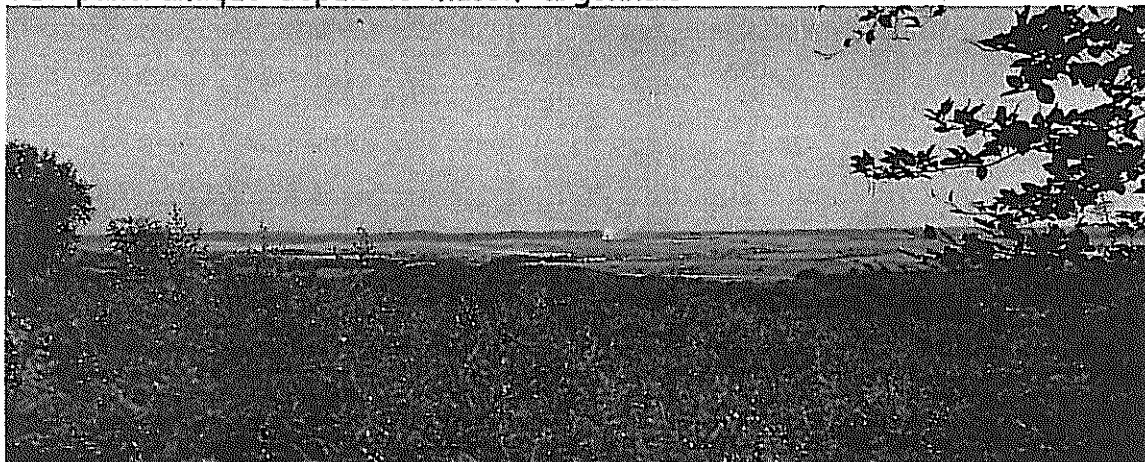
Même voie dans le sens de la descente



Le massif Argonnais



Vue panoramique depuis le massif argonnais



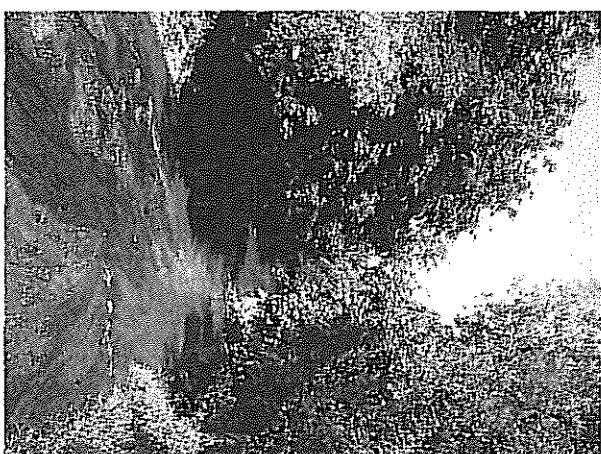
Chemins dans la Forêt d'Argonne

Les cours d'eau

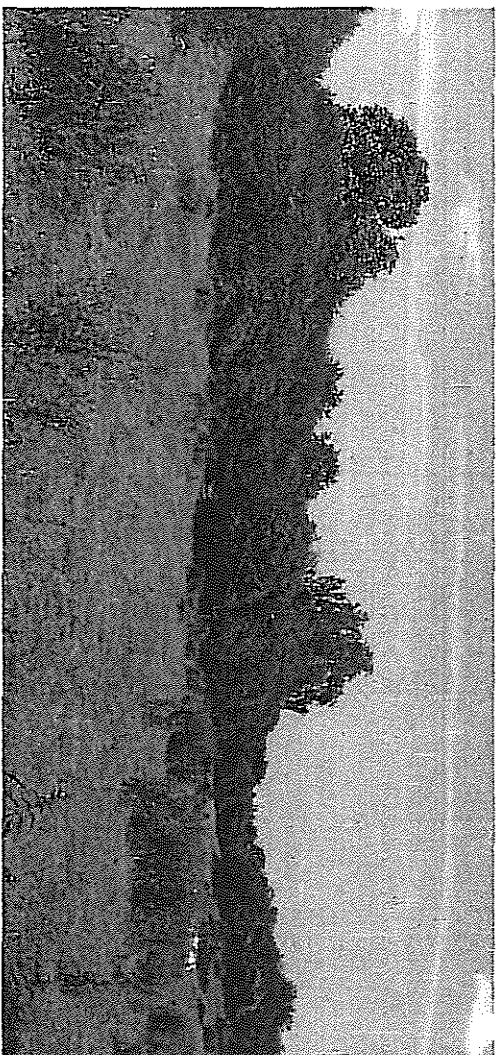
Moulin à coquins



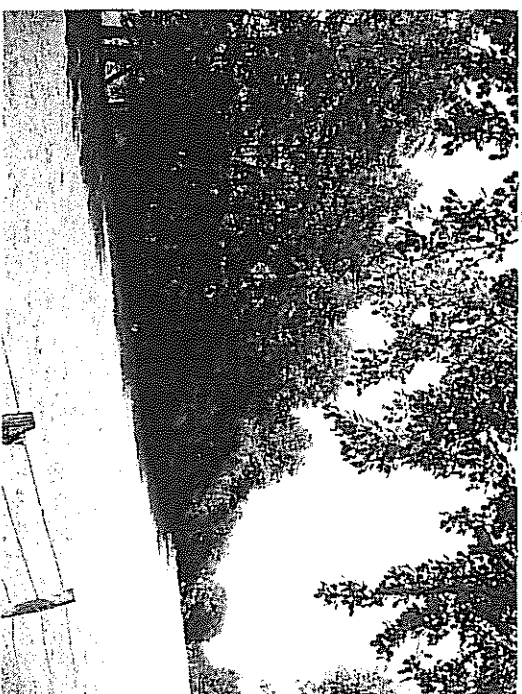
L'aire



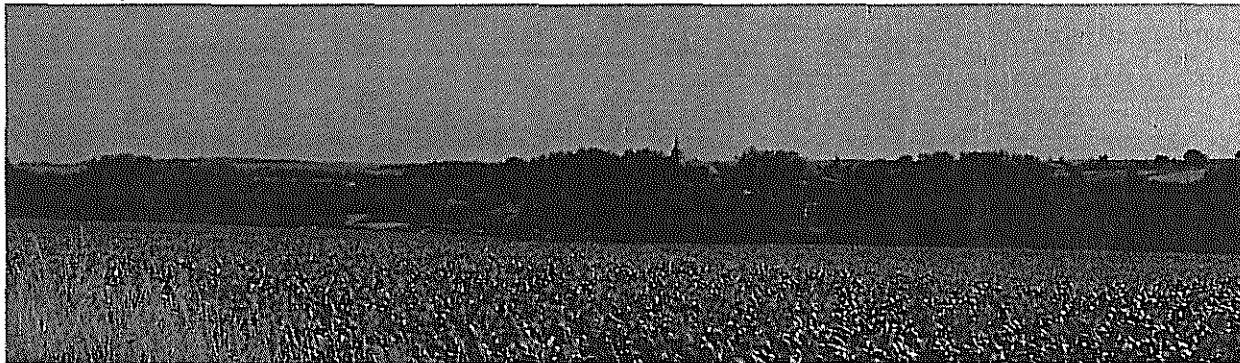
Ruisseau de Fontenoy



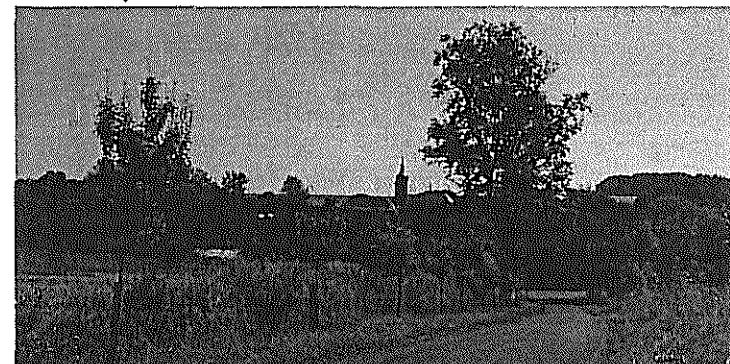
Ruisseau de la Henrée



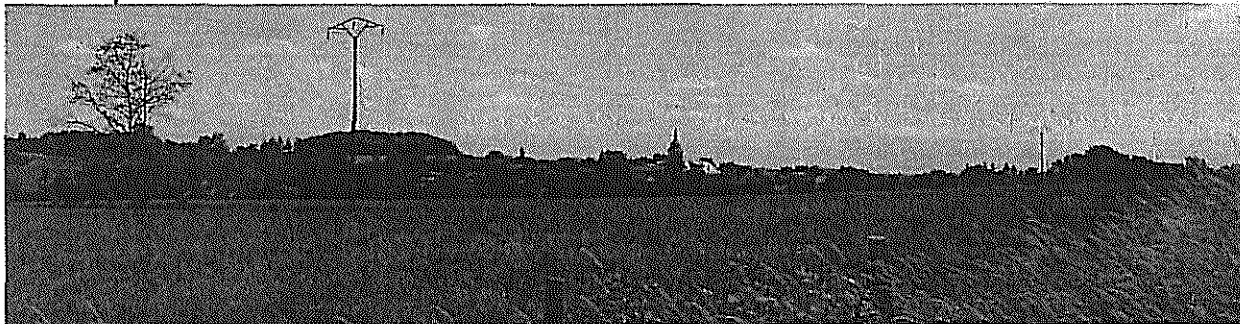
Vue depuis la RD 998 en venant de Bar le Duc



Vue depuis la route de Futeau



Vue depuis la RD 998 en venant de Clermont

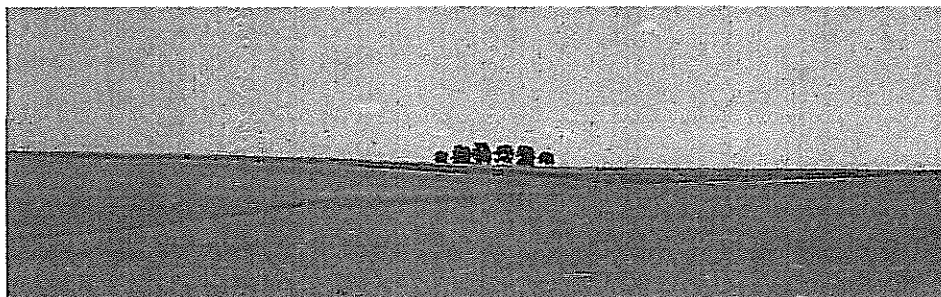


Vue depuis la route de Jubécourt



Vues éloignées sur le village

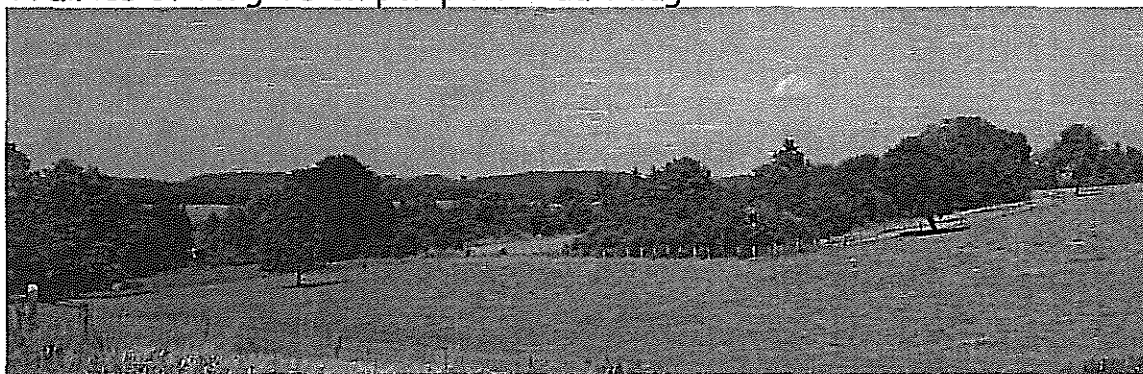
L'espace agricole



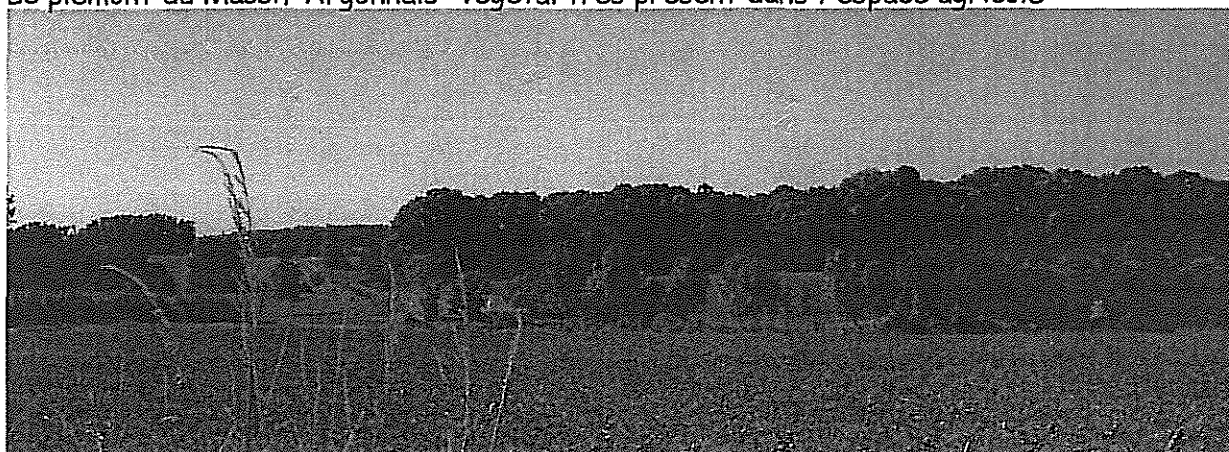
Le plateau Barrois "terres ciltuvées"



Prairies et vergers en périphérie du village



Le piémont du Massif Argonnais "végétal très présent dans l'espace agricole"



CONCLUSION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

RARECOURT est un village rural qui bénéficie d'une localisation lui permettant de profiter d'atouts paysagers intéressants. De plus, la commune parvient à les valoriser.

Le village fait partie de l'Argonne Meusienne et se situe dans la vallée de l'Aire. Cette rivière traverse le territoire de la commune, qui est également parcouru par plusieurs ruisseaux. La commune dispose de sa propre ressource en eau.

Le PLU devra prendre en compte les zones inondables de l'*Aire* et les périmètres de protection de la source de Seloure.

Trois unités paysagères composent l'espace naturel de RARECOURT. Il s'agit du massif de l'Argonne, de la vallée de l'Aire et du plateau de la Cote des Bars.

Le massif de l'Argonne est un espace boisé. La vallée de l'Aire est réservée à la prairie car elle constitue une plaine inondable. Quant au plateau de la Cote des Bars, il est consacré à l'espace agricole.

Cette juxtaposition représente un intérêt paysager intéressant et favorise l'importance et la diversité de la végétation. Cette variété de la flore est intensifiée par la présence de vergers, de jardins, de haies, d'alignements d'arbres et d'une végétation en cœur d'îlot.

RARECOURT se caractérise également par son bâti ancien, c'est-à-dire construit avant 1915.

De plus, la commune accueille une micro-brasserie, un musée et aucune activité nuisante et polluante.

La commune de RARECOURT privilégie son patrimoine urbain et paysager, son environnement de qualité. Elle souhaite en faire profiter ses visiteurs et développer le tourisme.

**3ème Partie : EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS DES
LIMITATIONS A L'UTILISATION DES SOLS
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et la délimitation des zones s'effectue, conformément à l'article R 123-2 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme (C.U.), au regard de l'article L 121.1 du même code. Ce dernier expose trois grands principes que les documents d'urbanisme doivent respecter.

A. Principe d'équilibre

Le PLU établit un cadre réglementaire favorable au développement de l'espace rural avec d'une part des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » regroupées autour du village et d'autre part la préservation des espaces agricole et forestier, qui sont classés respectivement en zone « A » et « N ».

Il préserve l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbains.

Il classe le bâti existant en zone urbaine « U ». Celle-ci occupe un espace d'environ 17 hectares. Elle comprend quelques terrains non bâtis donnant un potentiel pour la construction d'environ 12 unités.

Compte tenu de son parc immobilier en bonne santé, avec un taux de vacance faible, un bon niveau de confort des logements et une demande en matière de logement et/ou de terrain à bâtir, la commune peut envisager une extension urbaine.

C'est pourquoi, le P.L.U. classe une superficie d'environ 4,5 hectares en zones à urbaniser sous la forme de quatre zones : une située au lieu dit « BUCHAT », une autre située aux lieux dits « LES GRANDS JARDINS » et « PIECE FERREE », une autre située au niveau de la route de Jubécourt et une dernière au lieu dit « FONTENOY ». La première mesure un peu moins d'un hectare, la deuxième environ 2,3 hectares, la troisième approximativement 0,65 hectares et la quatrième environ 0,7 hectares.

Au total, il donne la possibilité de réaliser environ 40 constructions neuves (si bien sûr la commune parvient à rentabiliser au mieux les zones AU). Ce qui théoriquement correspondrait aux besoins de la Commune pour une période de plus de 40 ans.

B. Principe de mixité

Le PLU n'oppose aucun frein à la mixité sociale puisque les règles applicables à ces zones n'interdisent pas la construction d'habitat social.

Les zones U et AU permettront de répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements collectifs.

Il ne remettra pas en cause l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, qui évoluent très lentement dans la région et n'engendrera pas de nouveaux besoins en matière de moyen de transport.

C. Principe de respect de l'environnement

Le PLU a le souci d'utiliser les espaces naturels de façon économe. Sur les 1541 hectares du territoire communal, seul une vingtaine est vouée à l'urbanisation, soit un peu plus de 1 %.

Il permet de maîtriser les besoins de déplacement et de circulation automobile. Il anticipe sur les besoins futurs engendrés par la zone à urbaniser AU située le long du chemin de FROIDOS. Pour cela, il prévoit deux emplacements réservés. Le premier est destiné à améliorer le débouché du chemin sur la rue HAUTE en portant l'emprise de la voirie à 7 mètres. Le deuxième doit permettre l'élargissement de l'emprise publique le long de la zone. L'emprise varie de 12 à 18 mètres. Elle donnera les moyens à la commune d'aménager un véritable espace public répondant aux besoins de circulation, de stationnement et d'agrément des futurs habitants du quartier.

Le PLU préserve la qualité de l'eau, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains.

Il protège les ressources en eau potable. Il classe les terrains situés dans les périmètres de protection de captage dans des secteurs « Nc » strictement inconstructibles. Ce classement concerne la source de la Fontaine de Séloure et un captage situé sur le territoire de la commune de CLERMONT-EN-ARGONNE.

Il protège les cours d'eau grâce à des secteurs « Nr » interdisant toute construction à moins de 50 mètres de ces derniers.

Il informe la population des risques d'inondation relatifs aux crues de l'Aire. Les zones inondées sont identifiées par un indice « i ». Ainsi, on retrouve sur les documents graphiques des secteurs Ni, Ui, Nhi et Nvi.

Le PLU prévient les nuisances. Il établit des zones tampons entre l'espace agricole et le village. Ces zones tampons sont classées en secteur « Na ». Il ne s'agit pas de zones complètement inconstructibles. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y sont notamment admises à condition qu'elles ne soient pas affectées à de l'élevage professionnel.

La préservation des paysages naturels et urbains est une préoccupation transversale au sein du P.L.U., qui a prévu un grand nombre de dispositions graphiques et réglementaires.

Quatre secteurs ont été repérés pour leur intérêt paysager. Ils font l'objet d'un classement en secteur « Np ». Il s'agit de l'entrée d'agglomération depuis la RD 998 (lieu dit « FONTETTE »), l'ancienne emprise de la voie ferrée dit du « VARINOT », l'entrée du village par le chemin de FROIDOS et la côte située sous le chemin d'AUZEVILLE. Ces secteurs sont inconstructibles.

Un ancien tracé est identifié comme élément important du paysage. Tout travaux le concernant devra faire au préalable l'objet d'une déclaration de travaux au titre des installations et travaux divers (article L442-2 du code de l'urbanisme)

Pour préserver la qualité des paysages et les écosystèmes, le P.L.U. protège également la couverture végétale du territoire grâce au dispositif « Espaces Boisés Classés (E.B.C.) »

(article L130-1 du code de l'urbanisme) Sont ainsi protégés : les forêts du massif Argonnais, les haies, buissons et bosquets dans l'espace agricole, la végétation le long des cours d'eau (ripisylve), les alignements d'arbres et les vergers.

En plus des E.B.C., le PLU favorise le maintien des vergers et des jardins grâce à des secteurs spécifiques « Nv » dans lesquels il est possible de réaliser des abris.

Le P.L.U. identifie le patrimoine historique de la Commune grâce à des secteurs « Nh » Ces secteurs concernent les sites archéologiques, le château de la TUILERIE, le château de SALVANGE, la maison forte accueillant le musée de la faïencerie, la construction dans laquelle se trouve le four à faïence, le moulin à coquins et le monument de la résistance.

Le bâti du village est classé dans une zone urbaine « U » pour laquelle le règlement prescrit des règles spécifiques pour préserver le patrimoine architectural et urbain de la Commune. Ces règles concernent surtout l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et l'aspect des constructions. Par rapport aux voies, traditionnellement le bâti du village Lorrain est implanté en limite d'emprise publique, instaurant un rapport direct entre l'espace public et les façades des constructions. Il est également implanté en mitoyenneté, formant des ensembles bâtis de taille importante et un urbanisme très groupé. De manière générale ces principes sont repris par le règlement du PLU. Ce dernier prescrit des règles et formule des recommandations pour l'aspect des constructions. Elles s'inspirent des documents édités par le C.A.U.E. de la Meuse. Elles prennent en compte l'architecture « Argonnaise » présente à RARECOURT.

De plus, dans cette zone « U » le PLU instaure le régime de permis de démolir pour lutter contre la déstructuration du bâti ancien et en particulier des ensembles bâtis.

II. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

Le P.A.D.D. se traduit sous forme graphique, par un découpage en zones du territoire communal ; ainsi que sous forme réglementaire. En effet, chaque type de zone dispose d'un règlement adapté.

A. Les documents graphiques

1) La zone urbaine « U »

Elle délimite le bâti ancien, qui est desservi par les équipements collectifs. Il s'agit d'une zone dite « banalisée » dans la mesure où pratiquement tous les types d'occupation et d'utilisation du sol y sont admis. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut également accueillir des activités artisanales, des commerces, des services, des bureaux, des hôtels... Le règlement de cette zone a pour objectif principal la sauvegarde des caractéristiques du bâti ancien.

Elle comprend un secteur inondable « Ui » au niveau de la rue Basse et de la rue Hurtenbois.

2) Les zones à urbaniser « 1AU » et « 2AU »

Elle s'applique à des espaces naturels peu ou pas équipés et destinés pour une urbanisation future à court et moyen terme.

Les zones 1AU sont ouvertes à la construction à condition de respecter un certain nombre de prescriptions en matière de configuration de terrains et de financement des équipements internes à la zone. La construction sous forme individuelle y est admise. Il s'agit d'une zone banalisée dans la mesure où pratiquement tous les types d'occupation et d'utilisation du sol y sont autorisés. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut également accueillir des activités artisanales, des commerces, des services, des bureaux, des hôtels... Le règlement de cette zone est proche du règlement national d'urbanisme.

La zone 2AU constitue une réserve foncière non ouverte à l'urbanisation. Elle sera rendu constructible à la suite d'une ou plusieurs procédures de modification du PLU. Sa vocation future est identique à celle des zones 1AU.

3) La zone agricole « A »

Elle délimite les espaces naturels destinés aux activités agricole, sylvicole, arboricole, vinicole et piscicole. Elle n'est ni équipée, ni ouverte à l'urbanisation. Seules les constructions ayant un rapport avec les activités citées ci-dessus y sont admises, ainsi que les équipements collectifs ou d'infrastructures. Le règlement de cette zone est proche du règlement national d'urbanisme.

4) La zone naturelle et forestière « N »

Elle correspond à des espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique. Le règlement de cette zone est proche du règlement national d'urbanisme.

Elle comprend des secteurs agricoles tampons autour du village repérés par l'indice « a ».

Elle comprend des secteurs de protection des captages d'eau potable repérés par l'indice « c ».

Elle comprend des secteurs délimitant le patrimoine historique repérés par l'indice « h ».

Elle comprend des secteurs inondables repérés par l'indice « i ».

Elle comprend des secteurs de vergers et de jardins repérés par l'indice « v ».

Elle comprend des secteurs de loisirs et de découverte de l'environnement repérés par l'indice « l ».

Elle comprend des secteurs de sensibilité paysagère repérés par l'indice « p ».

Elle comprend des secteurs de protection des cours d'eau repérés par l'indice « r ».

5) Les cheminements piétonniers existant à conserver

En application de l'article L123-1 6^{ème} alinéa, le PLU peut préciser le tracé des sentiers piétonniers à conserver. A RARECOURT, il a été décidé de conserver les sentes entourant le village.

6) Les Espaces Boisés Classés

Le PLU protège la couverture végétale du territoire grâce aux espaces boisés classés. Ils sont repérés sur les documents graphiques par des carrés comprenant un cercle à l'intérieur. Les forêts, bois, bosquets, buissons, haies, alignements d'arbres, vergers, végétation bordant les cours d'eau, recouverts de cette trame, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Cette article stipule que :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable ;
- L'autorisation de défrichement (au sens du code forestier) est rejetée de plein droit.

7) Les éléments de paysage

Le P.L.U. identifie un élément du paysage en application de l'article L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme. Il est repéré par une série de lettres « P » sur le plan de zonage à l'échelle 1/10000. Il correspond à des remblais en zone agricole dont l'origine n'est pas connue. Cette identification implique que tout travaux concernant cet élément doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (application de l'article L442-2 du code de l'urbanisme)

8) Les emplacements réservés

Le P.L.U prévoit des emplacements réservés. Ils sont repérés par des quadrillages sur les documents graphiques.

Ces emplacements ont pour effet de geler les droits à construire des terrains sur lesquels ils s'appliquent. Par contre les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement. Ils peuvent donc mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir les terrains concernés.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (Approximative)
1	Elargissement à 7 mètres du chemin de FROIDOS au niveau de son débouché sur la rue Haute visant à améliorer les conditions de sécurité des usagers	Commune	280 m ²
2	Aménagement d'un espace public le long du chemin de FROIDOS destiné à la desserte, la circulation, le stationnement et à l'agrément de la zone AU (emprise de 12 à 18 mètres)	Commune	2000 m ²
3	Extension du cimetière	Commune	2500 m ²
4	Aménagement d'un espace vert	Commune	900 m ²

B. Le règlement

1) Limitations administratives à l'utilisation du sol en zone « U », « 1AU » et « 2AU »

Occupations et utilisations du sol interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole exceptées celles destinées aux élevages familiaux ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ;
- les caravanes isolées ;
- les mobils home ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les carrières.

Ces limitations à l'utilisation du sol sont justifiées par la vocation principale d'habitat de ces zones, pour lesquelles il convient de prévenir les nuisances, les problèmes de santé publique et les risques. De plus, le P.L.U. se doit d'être cohérent avec d'autres réglementations, notamment avec le règlement sanitaire départemental et la législation sur les installations classées agricoles.

Limitation de la hauteur des constructions :

En zone U seulement, Lorsque la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout du toit de la façade principale donnant sur la rue), doit être comprise entre celles des bâtiments existants.

En zone U et 1AU, la hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder 10 mètres (**H = 10 mètres**)

En zone 1AU seulement, sur une profondeur de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Ces dispositions se justifient pour des raisons de préservation du paysage urbain et de respect des propriétés voisines.

La zone 2AU est inconstructible. Elle est préservée pour une urbanisation ultérieure.

2) Limitations administratives à l'utilisation du sol en zone « A »

A l'intérieur des zones agricoles « A », seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Ces limitations à l'utilisation du sol sont justifiées par la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3) Limitations administratives à l'utilisation du sol en zone « N »

Dans la zone N, y compris les secteurs Nc, Ni, Np et Nr et hormis les secteurs Na, Nh, Nl et Nv, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone N et les secteurs Nc, Ni, Np et Nr sont strictement inconstructibles. La zone N correspond aux forêts du massif Argonnais. Sa protection se justifie par rapport à son intérêt paysager et environnemental. Elle comprend également des espaces agricoles proches des châteaux de la Tuilerie et de Salvange. Ceux-ci sont protégés pour des raisons de préservation du paysage.

Les secteurs Nc correspondent aux périmètres de protection de captages à protéger pour l'intérêt du milieu qui joue un rôle important dans l'alimentation en eau potable nécessaire aux populations et aux activités humaines.

Le secteur Ni délimite les espaces inondés par les crues de l'Aire.

Le secteur Np se justifie par l'intérêt paysager des lieux.

Le secteur Nr s'explique par l'intérêt paysager et environnemental des cours d'eau.

Sont notamment interdits :

- les abris, excepté dans les secteurs Na, Nv, Nl, Nh et les sous-secteurs Nvi et Nhi ;
- les constructions à usage d'habitation, excepté dans les secteurs Nh et Na ;
- les extensions de constructions existantes, excepté dans les secteurs Nh et Na ;

- les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureaux et de services, excepté dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante dans les secteurs Nh et Na ;
- les constructions à usage agricole, excepté dans les secteurs Na ;
- les garages collectifs de caravanes, excepté dans les secteurs Na ;
- les constructions à usage de stationnement, excepté dans les secteurs Na ;
- les terrains de camping et de caravanning, excepté dans les secteurs Nl ;
- les habitations légères de loisirs, excepté dans les secteurs Nl ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, excepté dans les secteurs Nl ;
- les affouillements et exhaussements du sol, excepté dans les secteurs Nl ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté les carrières dans les secteurs Nl ;
- les lotissements ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les dépôts de véhicules ;
- le stationnement pendant plus de trois mois par an des caravanes et des mobiles home isolés.

Les secteurs Na, Nh, Nl et Nv ont une constructibilité limitée fonction de leur nature.

Le secteur Na instaure une zone tampon entre l'espace agricole et le village. Par conséquent, il ne peut pas accueillir des bâtiments d'élevage agricole.

Le secteur Nh identifie et protège le patrimoine historique. Le règlement vise surtout à pérenniser les constructions existantes.

Le secteur Nl donne un potentiel à la commune pour développer un outil touristique et de loisirs.

Le secteur Nv protège les vergers et jardins dans et autour du village. Il permet la réalisation d'abris pour faciliter leur exploitation.

Sont admis sous conditions particulières :

- Dans les secteurs Na, Nv, Nl, Nh et les sous-secteurs Nvi et Nhi :

- les abris à raison d'un par unité foncière et à condition que leur superficie hors œuvre brute (S.H.O.B.) soit inférieure à 15 m² ;

- Dans les secteurs Nh :

- dans le sous-secteur Nhi, seule la réfection des constructions existantes est admise ;
- hormis dans le sous-secteur Nhi, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante ;

- hormis dans le sous-secteur Nhi, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que leurs transformations et adaptations même s'il en résulte une extension à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux ;
- hormis dans le sous-secteur Nhi, les dépendances, annexes et piscines des constructions existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux ;
- dans les secteurs Nh et le sous-secteur Nhi, les demandes d'autorisations seront soumises à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.).

- Dans le secteur Na :

- les constructions à usage agricole à condition qu'elles ne soient pas affectées à de l'élevage professionnel ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les changements de destination des constructions existantes à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les extensions de constructions existantes à condition d'être de taille mesurée (c'est à dire dans la limite de 30 % de la S.H.O.B. existante à la date d'approbation du PLU) ;
- les garages collectifs de caravanes, les constructions à usage de stationnement, d'habitation à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

- Dans le secteur NI :

- les affouillements et exhaussements du sol, les carrières, à condition d'être liés et nécessaires à la création d'un plan d'eau ;
- les constructions et installations nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs (équitation etc.) ;
- les installations et constructions nécessaires à la découverte de l'Environnement.

Limitation de la hauteur des constructions :

Seule la hauteur absolue des abris est réglementée. Elle ne doit pas excéder 3,5 mètres (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques et autres superstructures exclus)

Cette limitation est justifiée par le souci de maîtriser ce type de construction qui à parfois tendance à se transformer en résidence de loisirs.

**4^{ème} Partie : INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT**

I. LES ESPACES NATURELS

Le P.L.U. protège les espaces naturels (forêts, bois, bosquets, prairies, espaces agricoles, vergers, rivières, ruisseaux, étangs) par le biais des classements en zone agricole « A » ou naturelle et forestière « N ».

Il protège la couverture végétale grâce aux espaces boisés classés. Ce dispositif doit permettre à la commune d'enrayer la suppression des haies et des arbres dans l'espace agricole. Il doit également assurer le maintien de la ripisylve des cours d'eau, des alignements d'arbres et des vergers existants. Par ailleurs, la commune fait partie d'un programme d'entretien des cours d'eau piloté par la Communauté de Communes de CLERMONT-EN-ARGONNE.

Il est relayé par le règlement du PLU qui donne un certain nombre de recommandations et de prescriptions pour les plantations.

II. L'OCCUPATION DES SOLS

Superficies des zones et secteurs du PLU de RARECOURT :

	SURFACE en hectares
Zones urbaines « U »	17,71
Zones à urbaniser « AU »	4,5
Zones agricoles « A »	480,34
Zones naturelles et forestières « N »	1038,43
Dont :	
Zone N	773,10
Secteur tampon Na	10,50
Secteur de protection de captage Nc	58,50
Secteur de préservation du patrimoine historique Nh	57,40
Secteur inondable Ni	51,40
Secteur de vergers et de jardins Nv	21,04
Secteur de loisirs Nz	39,28
Secteur de sensibilité paysagère Np	15,29
Secteur de protection des cours d'eau Nr	11,92

Les incidences sur l'occupation des sols seront assez faibles. Les zones à urbaniser « AU » ne mesurent que 4,5 hectares. Ces zones sont prises sur des terres agricoles cultivables et sur quelques anciens vergers.

III. LA FAUNE ET LA FLORE

Les incidences du P.L.U. sur la faune et la flore seront probablement très limitées. Elles devraient être plutôt positives car le P.L.U. apporte une protection réglementaire aux espaces naturels et aux divers végétaux présents sur le territoire.

Cette protection favorise le maintien de différentes espèces d'oiseaux vivant dans les haies, la ripisylve ou les vergers. Elle est également bénéfique pour tout le petit gibier.

IV. LES PAYSAGES

A. Le paysage naturel

Bien que relativement préservé, le paysage de RARECOURT a subi des évolutions négatives dans le passé. De nombreuses haies ont été défrichées dans l'espace agricole. Le P.L.U. donne des moyens à la Commune pour stopper cet évolution. En favorisant le maintien de la couverture végétale, le PLU participe à la préservation du paysage, de sa richesse, de sa diversité et de sa lecture.

Les espaces boisés classés participent à :

- L'annonce du massif Argonnais,
- Le maintien d'une couronne verte autour du village (vergers),
- La visibilité des cours d'eau,
- La beauté des espaces agricoles,
- Le marquage de la topographie et de l'histoire de l'occupation des sols,
- L'alternance de vues ouvertes et fermée.

B. Le paysage urbain

Le P.L.U. préserve le patrimoine bâti. En effet, il permet d'instaurer, notamment pour le bâti ancien une réglementation spécifique adaptée au contexte de RARECOURT. Cela n'était pas possible lorsque la commune n'était pas dotée d'un document d'urbanisme et qu'elle était soumise au règlement national d'urbanisme.

Il participera à préserver :

- La qualité de l'urbanisme et de l'architecture,
- La qualité des entrées du village,
- La qualité des abords des édifices remarquables.

Le bâti ancien est compris dans la zone urbaine « U » du PLU. Celle-ci prescrit des règles d'implantation et d'aspect des constructions spéciales, qui devront permettre de conserver la structure et l'architecture du bâti traditionnel. De plus, dans cette zone les constructions seront soumises à permis de démolir.

Le PLU prévoit quatre zones à urbaniser à proximité direct du bâti et des voies existants. Il permettra de maîtriser le développement urbain de la Commune qui pouvait se faire auparavant à des endroits peu opportuns.

Il protège les entrées du village et les édifices remarquables (châteaux, maison forte etc), qui sont classés dans des zones spéciales.

V. L'EAU

Le PLU prend en compte la gestion de l'eau. Il délimite les zones inondables et interdit toute urbanisation dans ces zones.

Il protège les ressources en eau. Les périmètres de protection de captages sont classés en zone naturelle « N » strictement inconstructible.

Il protège les abords des cours d'eau, qui sont bordés de part et d'autre par une bande de 50 mètres de large classée en zone naturelle inconstructible (plus précisément en secteur « Nr »)