

Evreux, le 19/11/2024

Monsieur Bernard AUBRY
Mairie
2 place du Général Chrétien
27800 Harcourt

Dossier suivi par : Bernard BEHOT
DRSET – Appui aux territoires
02 32 39 89 35 – bbehot@cma-normandie.fr

Objet : consultation sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par la Conseil Municipal

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 01/10/2024, vous avez informé la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Normandie - Eure de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Harcourt et je vous en remercie.

Nous sommes heureux d'être associés à ce processus essentiel dans la vie d'une collectivité et des entreprises de son territoire. En effet, la prise en compte des besoins des artisans dans l'élaboration des documents d'urbanisme doit concourir à la préservation et au développement de leur activité et se doit également de faciliter l'installation de nouvelles entreprises.

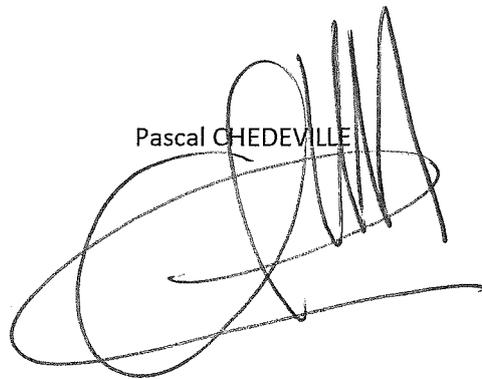
Ce projet de PLU tel que présenté dans les documents transmis n'appelle pas de remarques particulières de ma part.

Aussi, J'ai le plaisir de vous informer que la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Normandie émet un avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de Harcourt.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la CMA Normandie-Eure

Pascal CHEDEVILLE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT NORMANDIE
2 rue Claude Bloch - CS 15205 - 14074 Caen Cedex 5 Tél. : 02 32 18 06 40

www.cma-normandie.fr · Courriel : contact@cma-normandie.fr

 · www.artisanat.fr

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

Beosth d'us

28 11 2024

Date de convocation 16 octobre 2024	L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-deux octobre à 20h00.
Date de réunion 22 octobre 2024	Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur Bernard FORCHER, Maire.
Nombre de conseillers En exercice : 14 Présents : 10 Votants : 10	<u>Étaient présents</u> : F. Baudry, N. Bourdet, H. Chauvin, F. Damien, S. Damien, M. Firman, L. Forcher, C. Igout, et M. Poisson. formant la majorité des membres en exercice. <u>Absents excusés</u> : F. Aubert, V. Brachais, J-C Cornu et C. Mesnil
Objet : AVIS PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HARCOURT	<p><i>Monsieur François DAMIEN a été élu secrétaire</i></p> <p>Après avoir pris connaissance de l'exposé de Monsieur le Maire concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune limitrophe d'Harcourt,</p> <p>Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 123-15 et L. 123-16 concernant l'avis des communes limitrophes sur le PLU,</p> <p>Vu l'étude d'impact, le projet de PLU et les documents relatifs à cette procédure,</p> <p>Considérant que :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La commune de La Neuville Du Bosc est située en limite avec la commune d'Harcourt,2. Le projet de PLU de la commune limitrophe a été mis à l'enquête publique à compter d'octobre 2019,3. Ce PLU comporte des éléments susceptibles d'impacter directement ou indirectement le développement urbanistique et environnemental de notre commune, <p>Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, émet un avis favorable quant au projet de Plan Local d'Urbanisme proposé par la commune d'Harcourt.</p> <p>Le Conseil Municipal décide de transmettre cet avis à la commune d'Harcourt, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux dispositions légales en vigueur.</p> <p>Pour copie conforme Bernard FORCHER, Maire</p> <p>François DAMIEN Secrétaire de séance</p>   
Rendu exécutoire suite à sa transmission en préfecture le 25 octobre 2024 Et sa publication le 23 octobre 2024	



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Normandie**



Caen, le 16/10/2024

**Service énergie, climat, logement
et aménagement durable**

Pôle évaluation environnementale

Dossier n° 005609

Nos réf. : 2024-1235

Affaire suivie par : Nelly Cozic

Tél. : 02 50 01 84 01

Courriel : pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Maire,

J'accuse réception du dossier (courrier de saisine daté du 01 octobre 2024 et documents afférents) de la demande d'avis de l'autorité environnementale pour le projet d'Elaboration du PLU de la commune d'Harcourt (27), reçu le 07 octobre 2024.

Pour ce dossier, l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe).

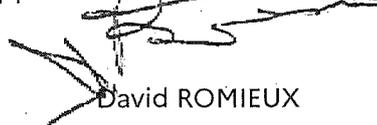
L'avis sera rendu dans les trois mois à compter de la date de réception du dossier, soit le 07 janvier 2025 au plus tard. À défaut, il sera réputé sans observations.

Conformément aux dispositions en vigueur, cet avis sera porté à la connaissance du public par intégration au dossier de consultation du public et par mise en ligne sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAeNormandie), accessible depuis le lien suivant : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Le pôle évaluation environnementale de la DREAL se tient à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire aux coordonnées suivantes :
pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr ou 02 50 01 84 01

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef du pôle évaluation environnementale
de la Dreal Normandie,
appui à la MRAe de Normandie


David ROMIEUX

Commune d'Harcourt

2 place du Général Chrétien
27800 HARCOURT

→ gauy



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Affaire suivie par Agnès SMELA
Service prévention des risques
et aménagement du territoire
Unité planification et Aménagement du Territoire
chargée d'études
Tél : 02 32 29 60 45
Mél : ddtm-sprat-pat@eure.gouv.fr

Évreux, le 25 novembre 2024

Monsieur le maire,

Par courrier reçu le 9 octobre 2024, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Eure afin qu'elle émette un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Harcourt.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de cette commission.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de l'unité
Planification et aménagement
du territoire

Clément LEROY

Monsieur Bernard AUBRY, maire
Mairie
2 place du Général Chrétien
27800 HARCOURT

OP
Gaut
29 11 2024

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure



Projet de plan local d'urbanisme d'Harcourt

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L. 153-16, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme d'Harcourt, la CDPENAF est appelée à se prononcer sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et la création de STECAL et en application respectivement des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Cependant, la commission s'est auto-saisie en raison de l'ancienneté du schéma de cohérence territoriale qui couvre le territoire. Dès lors, elle a examiné l'ensemble du projet.

Lors de sa séance du 31 octobre 2024, la commission a émis **favorable sous réserve** de prendre en considération les trois remarques suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh, en centre bourg, doit imposer, et non pas « souhaiter », une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Dans cette mesure, l'atteinte à la parcelle agricole permettra de contribuer à optimiser la consommation d'espaces au regard des besoins communaux en logement.

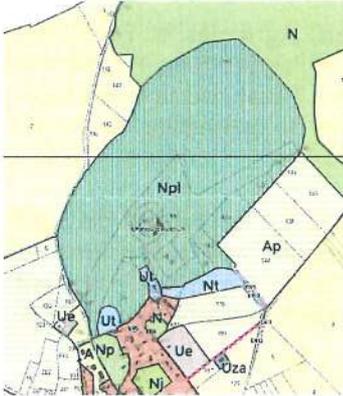
- Au sein de la zone Ah du hameau de Tournay, sur la parcelle contenant l'ancien corps de ferme, l'aménagement est subordonné au respect d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). En l'état, les principes d'aménagement identifient « un secteur à dominante végétale à préserver ou à créer ». La commission souhaite que le règlement et les principes de l'OAP sanctuarisent son inconstructibilité.



- Le règlement et la délimitation du STECAL NpL projeté autour du château, permettent l'implantation de bâtiments de moins de 20 m² sur 58 ha, sans que l'emprise globale et/ou le nombre de bâtiments ne soient précisés. La taille du STECAL ne peut pas être maintenue à 58 ha et l'emprise maximale des bâtiments doit faire l'objet d'un encadrement plus strict ; à défaut, les membres de la CDPENAF considèrent que les constructions porteraient atteintes à cet espace forestier.

L'office national des forêts, a porté à la connaissance des membres de la CDPENAF, qu'une partie du massif relève du régime forestier, par arrêté du 31 juillet 2024. La commission souhaite que la partie relevant du régime forestier soit exclue de la zone NpL.

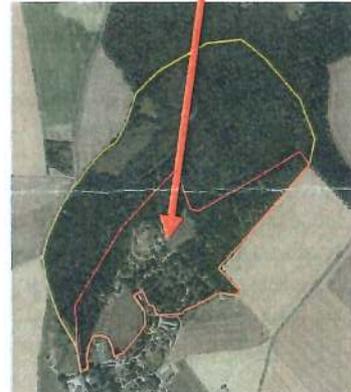
Projet de STECAL NpL



parcelles soumises au régime forestier



Les 22 ha non concernés par le régime forestier



La surface de la zone NpL serait alors ramenée à 22 ha, ce qui est resté encore trop important pour répondre aux exigences de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, pour garantir le maintien du caractère forestier de la zone.

Les membres de la CDPENAF recommandent que la commune se rapproche du conseil départemental pour échanger sur les éventuels projets sur le domaine d'Harcourt et fixer la ou les zones NpL au plus près des implantations envisagées dans le cadre de l'aménagement touristique. Enfin, l'emprise maximale des constructions sur la (ou les) zone NpL qui serait ainsi créée, devra être fixée pour limiter l'atteinte aux espaces forestiers.

S'agissant des dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes aux habitations en zones agricoles et naturelles, la commission émet un **avis favorable à l'unanimité**.

La directrice adjointe,
présidente de la séance du 31 octobre 2024

Agnès HURSAULT



**Monsieur Bernard AUBRY
Maire**

2 place du Général Chrétien

27800 HARCOURT

Evreux, le 22 novembre 2024

Dossier suivi par :
Mathieu DEWULF
02 32 78 80 63

Mathieu.dewulf@normandie.chambagri.fr

N/Réf. : GL/MD/CC

Pôle Territoires et Environnement

Objet : Avis sur le projet de PLU de la commune de Harcourt

**Chambre d'agriculture
de l'Eure**

9 rue de la petite cité
CS 80882 - 27008 Evreux
Tél. 02 32 78 80 00
accueil27@normandie.chambagri.fr

Antenne de Guichainville

2, espace de la garenne
27930 Guichainville
Tél. 02 32 78 80 23
guichainville@normandie.chambagri.fr

Antenne de Bernay

13, rue du champ de courses
27300 Bernay
Tél. 02 32 47 35 60
bernay@normandie.chambagri.fr

Antenne du Neubourg

62, avenue de la libération
27110 Le Neubourg
Tél. 02 32 78 80 74
leneubourg@normandie.chambagri.fr

Antenne des Andelys

Côte de Villers - lieu dit «la rivière»
27700 Les Andelys
Tél. 02 32 78 80 61
lesandelys@normandie.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L 153-11 et L 153-16 du code de l'urbanisme, vous nous soumettez le projet de Plan Local d'Urbanisme et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions.

Après examen de l'ensemble des pièces, voici nos remarques :

Le diagnostic

Il est présenté un diagnostic agricole complet avec des éléments précis concernant les exploitations agricoles de votre territoire. Les bâtiments agricoles ont été identifiés, de même que les projets de certaines exploitations. Sauf erreur de notre part, il semble manquer 1 à 2 exploitations non identifiées au hameau de la bergerie....

L'exhaustivité des données est indispensable pour que soit pris en compte au mieux l'activité agricole, des besoins et son développement.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable

Votre projet de PADD prévoit de :

- Affirmer les limites d'urbanisation à ne pas franchir. Privilégier l'offre d'habitat en densification et en renouvellement urbain au sein du bourg. L'extension de l'espace bâti se fera dans un second temps ;
- Développer l'urbanisation en utilisant prioritairement le potentiel en renouvellement urbain ;
- Permettre la densification mesurée de certains hameaux sans les étendre ;
- Réduire la consommation d'espace agricole, naturel et forestier de 2 ha à 1 ha pour les dix prochaines années. Cela représente une modération de la consommation d'espace de plus de 50% par rapport à la période 2011 - 2020 ;



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 130031503 00019 / APE 9411Z

normandie.chambres-agriculture.fr



cn + gaul -

- Promouvoir des formes urbaines et typologies bâties compactes, limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain, en imposant une densité résidentielle moyenne nette minimum de 20 logements par hectare pour les opérations d'ensemble.

Nous sommes favorables à ces orientations qui permettront, à terme, de limiter la consommation de foncier agricole.

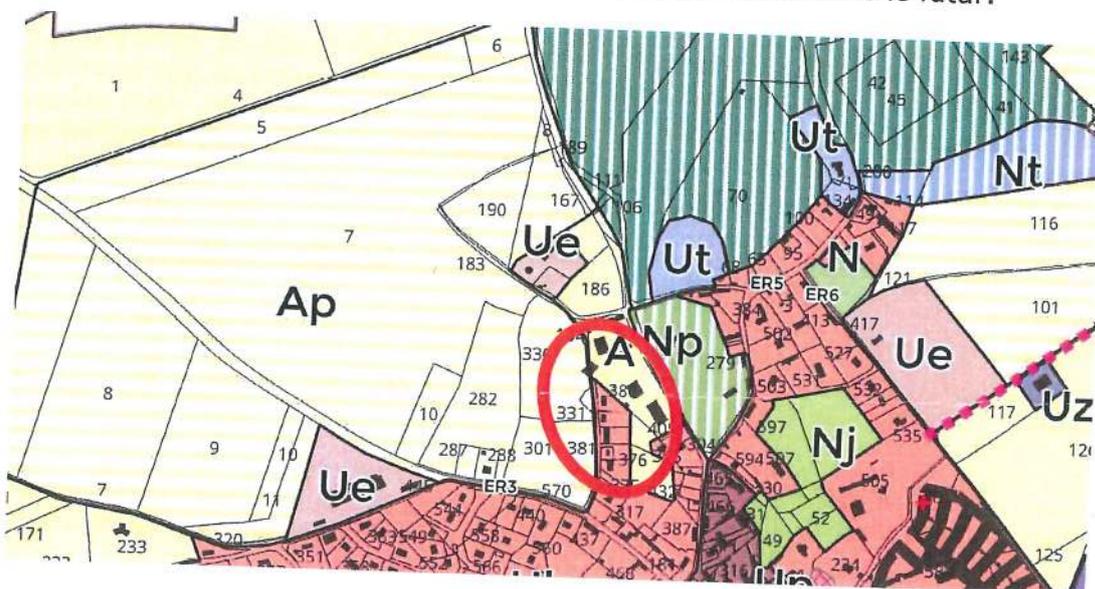
Sur le plan agricole, le PADD propose de préserver et soutenir l'activité agricole en évitant de construire en direction des sites d'exploitations et en permettant la diversification des activités.

Ces objectifs permettront, à l'avenir, de favoriser le développement de l'activité agricole, véritable atout économique de votre territoire.

Le Plan de zonage

Il est prévu une zone Ap qui interdit toute nouvelle construction, notamment agricoles. Elle est justifiée dans le rapport pour préserver une vue panoramique en direction du bourg et du domaine d'Harcourt, offrir une vue dégagée de toute la silhouette du bourg depuis l'A28.

Cela étant, cette zone pourrait poser des difficultés pour l'exploitation agricole située dans le bourg. Celle-ci ne pourra pas construire de nouveau bâtiment dans son environnement proche. Déjà enclavée, peu de solutions lui sont offertes pour se développer dans le futur. Il nous semble important de travailler à une alternative pour sécuriser l'exploitation dans le futur.



En conséquence, la **Chambre d'agriculture émet donc un avis favorable à l'égard de ce projet de PLU, sous réserve de la prise en compte de nos remarques.**

Veillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président

Gilles LIEVENS

MRAe Normandie : 19 décembre 2024 - PLU d'Harcourt (dossier 5609)**NICOLAS-NELSON Sophie (Assistante de la coordonnatrice) - IGEDD/MIGT Paris** <Sophie.Nicolas-Nelson...>jeudi 19 décembre 2024 à 15:01 réception

À : mairie@communeharcourt.com

Cc : FOULET Cyril - 27 EURE/PREFECTURE/DRCL , de la synthèse et des relations) - DDTM 27/SEBF/MNFC , JOUITEUR Noël (Inspecteur) - IGEDD/MIGT Paris , DREAL Normandie/SECLAD/PEE (Pole Evaluation Environnementale) , CHATELAIS Edith (Inspectrice générale) - IGEDD/MIGT Paris , DREAL Normandie/Direction

 5609_notification_PLU_Harcourt....
139 Ko A_2024-5609_PLU_Harcourt_delib...
656 Ko

Bonjour,

Veillez trouver, ci-joint, le courrier de notification et l'avis adopté par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, lors de sa séance du 19 décembre 2024, sur le dossier suivant "**élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Harcourt**".

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Sophie NICOLAS-NELSON

Assistante de Corinne ETAIX, coordonnatrice de la MIGT Paris et Edith CHATELAIS, présidente de la MRAe Normandie Ile-de-France, Hauts-de-France, Normandie | Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable

137 rue de l'Abbé Groult - CS 23204 - 75732 PARIS CEDEX 15

Tel : +33 1 40 61 79 02 - 06 65 81 86 13

www.ecologie.gouv.fr
**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
Fraternité**IGEDD**
INSPECTION GÉNÉRALE
DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

cf. 20/12/2024



Mission régionale d'autorité environnementale
Normandie

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Rouen, le 19/12/2024

Mission régionale d'autorité environnementale
de Normandie

Affaire suivie par : Edith CHATELAIS

Tel : 01 40 61 79 09

Courriel : edith.chatelais@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le dossier relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Harcourt (27)

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune, dont il a été accusé réception le 7 octobre 2024.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier de consultation du public.

Cet avis est publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Il me serait agréable d'être informée des suites que vous donnerez à cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La présidente de la mission régionale
d'autorité environnementale

Edith CHATELAIS

Mairie d'Harcourt
A l'attention de Monsieur le Maire
2 place du Général Chrétien
27800 HARCOURT

Copie à : - Préfecture de l'Eure
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie
- Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis délibéré
Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune d'Harcourt (27)**

N° MRAe 2024-5609

PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 19 décembre 2024 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Harcourt (27).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Edith CHATELAIS, Christophe MINIER et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023¹, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la commune d'Harcourt pour avis de la MRAe, toutes les pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 7 octobre 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 16 octobre 2024 l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du département de l'Eure.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations figurent en italique gras.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

¹ Consultable sur internet :

<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

SYNTHÈSE

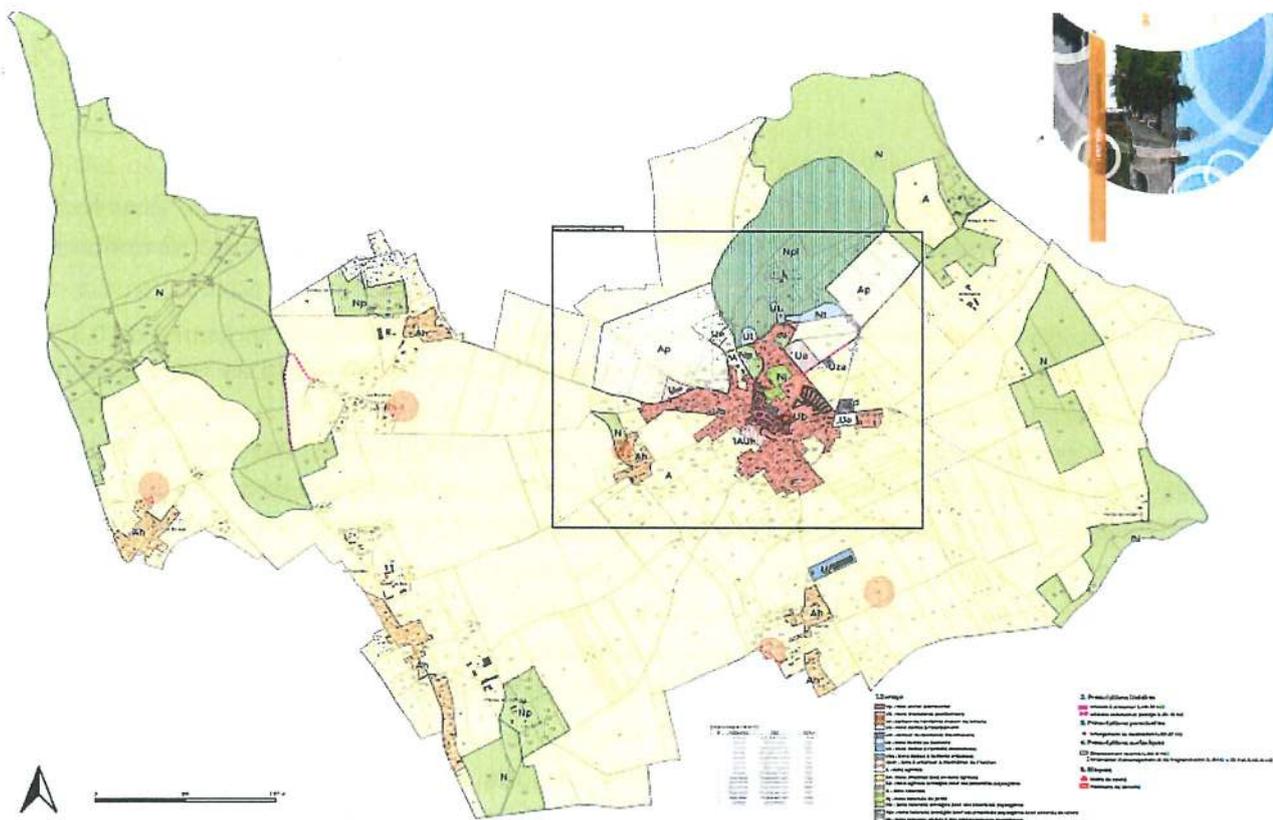
Par délibération du 12 septembre 2024, la commune d'Harcourt a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) puis l'a transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 7 octobre 2024.

Le scénario démographique retenu par la commune prévoit une croissance annuelle moyenne de 0,5 % portant la population de 1 090 habitants en 2021 (Insee) à 1 165 habitants en 2033. Pour cela, la commune d'Harcourt envisage l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 8 700 m² au sein du bourg et la densification du centre bourg et de cinq de ses sept hameaux (les Bruyèrettes, Beauficel, le Bocage, Chrétienville et Tournay). Vingt logements pourront être construits en densification dont dix dans les hameaux et une quinzaine de logements de type logements seniors et logements sociaux pourront être programmés dans le bourg.

La commune ayant urbanisé deux hectares (ha) entre 2011 et 2021, sous le régime du règlement national d'urbanisme (RNU), la consommation d'espaces en extension de 0,87 ha permise par le projet de PLU paraît compatible avec l'objectif de réduction de 50 % fixé à échéance de 2031 par la loi « climat et résilience ».

Les grands secteurs agricoles composant le plateau du Neubourg et les espaces naturels de la commune, essentiellement boisés, sont préservés par le plan de zonage du projet de PLU. Les éléments de la trame verte et bleue (alignements d'arbres, haies, mares et talweg) sont également protégés, de même que les éléments d'architecture remarquable qui sont identifiés dans le plan de zonage. Le domaine d'Harcourt, constitué d'un château du XVII^e siècle, classé monument historique, des vestiges de la forteresse médiévale et d'un arboretum bicentenaire classé jardin remarquable, marque l'identité de la commune. Situé au nord du bourg, il est protégé sur la totalité de ses 15 ha par le projet de PLU. Le bourg de la commune compte également deux monuments classés au titre des monuments historiques, l'église et la mairie.

L'évaluation environnementale est proportionnée. L'analyse des impacts du projet de PLU sur la biodiversité dite « ordinaire » gagnerait toutefois à être approfondie pour définir des mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation, adaptées.



Plan de zonage du projet de PLU de la commune d'Harcourt (source : dossier)

AVIS

1 Contexte réglementaire

1.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

1.2 Contexte réglementaire de l'avis

Par délibération du 4 avril 2019, le conseil municipal de la commune d'Harcourt a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). La commune ne disposant pas de document d'urbanisme, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique actuellement sur son territoire.

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations

et certaines révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (article R 104-11 du code de l'urbanisme). La procédure d'examen au cas par cas du projet de PLU évoquée en page 4 de l'état initial de l'environnement est aujourd'hui caduque.

Le projet de PLU a été arrêté le 12 septembre 2024 et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 7 octobre 2024.

2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Les rubriques de l'évaluation environnementale traduisent les différentes séquences de cette évaluation. Leur qualité reflète celle de la démarche d'évaluation environnementale.

2.1 Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

Les documents présentés sont de bonne qualité, bien rédigés et agrémentés d'illustrations, bien que nombre de ces dernières ne comportent ni titre ni légende. Le rapport de présentation (RP) est agencé de manière claire, ce qui le rend facilement accessible. Il en est de même pour le résumé non technique, ainsi que pour le plan de zonage, facilement comparable avec le plan des contraintes et protections.

2.2 Qualité de la démarche itérative

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme par une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public. L'article R. 151-3 du code de l'urbanisme décrit la démarche d'évaluation environnementale.

La démarche de concertation est présentée dans un document intitulé « *Bilan de la concertation* » où sont décrits les différents moyens de communication utilisés pour mener à bien la démarche itérative de concertation. Deux réunions publiques, suivies de débats publics, ont été organisées par la commune, l'une le 9 mai 2022 sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et sur le projet de plan de zonage, et l'autre le 11 avril 2023 sur le projet de réaménagement et de valorisation du domaine d'Harcourt, porté par le Conseil départemental de l'Eure. Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 5 juillet 2024.²

Il est également précisé dans le dossier que la démarche de concertation a permis aux habitants de comprendre la finalité du projet de PLU et notamment d'appréhender « *des objectifs de modération de la consommation d'espace* », en réponse aux demandes individuelles de terrains constructibles qui n'ont pas toutes pu être satisfaites.

2.3 Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation

Diagnostic

² https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2024-5397_domaine_harcourt_delegue.pdf

Le volet diagnostic du territoire (pièce n° 1a du rapport de présentation) expose les évolutions constatées en matière de population et de logements sur la commune. La population d'Harcourt, après une relative stabilité depuis 1968, est marquée par une progression moyenne annuelle de 1,36 % entre 2006 et 2016, passant de 908 habitants en 2006 à 1039 habitants en 2016 et 1 086 en 2019. Le nombre de logements a augmenté régulièrement depuis 1968 pour s'établir à 401 en 2016, contre 226 en 1968 (Insee), soit une progression moyenne annuelle de 1,2 % (+3,6 logements/an). Le nombre de logements vacants sur la commune est d'après le dossier de 32 en 2016, soit un taux assez élevé de 8 % du parc, égal à celui de 1968 (d'après les données Insee, ce nombre est de 35 logements vacants en 2021 soit un taux de 8,4%).

Ces chiffres mériteraient d'être actualisés, les données disponibles de l'Insee indiquent une population totale de 1 090 habitants à Harcourt en 2021, soit une augmentation de 51 habitants en cinq ans (+0,96 %/an). Il est aussi notable que, sans cohérence avec le volet diagnostic, les scénarii de croissance exposés dans le dossier prennent pour base l'année 2019 (et non plus 2016), durant laquelle le nombre de logements était de 416 unités pour 1 068 habitants.

Il est précisé que la part des personnes de 75 ans et plus recensées sur la commune est surreprésentée (23,5 %), en comparaison avec le territoire de la communauté de communes de Bernay Terres de Normandie (10,7 %) ou encore avec le territoire départemental (8,3 %), et que ceci est dû à la présence sur la commune d'un Ehpad³ accueillant plus de 200 résidents (pour une capacité totale de 214 places).

État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement (pièce n°1b du rapport de présentation) aborde les différentes composantes attendues, et est bien illustré. Le territoire communal ne compte aucun site Natura 2000⁴. Toutefois, les deux sites Natura 2000 les plus proches sont présentés. Il s'agit de la zone spéciale de conservation (ZSC) « *Risle, Guiel, Charentonne* » (FR2300150), zone humide classée au titre de la directive habitats, faune, flore, à environ 800 mètres à l'ouest de la commune, et de la ZSC « *Carrières de Beaumont-le-Roger* » (dont la référence est FR2302004 et non FR2300150 comme indiqué page 22). Ce dernier site, dédié particulièrement aux chiroptères, est situé à environ 10 kilomètres au sud du bourg d'Harcourt. Les deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)⁵ de type II présentes sur la commune sont détaillées : « *La vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne* » au nord-ouest de la commune et « *La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Montfort* » au nord-est du territoire d'Harcourt. Ces Znieff concernent les forêts de la commune et correspondent aux corridors et réservoirs de la trame verte et bleue jouant le rôle de continuités écologiques identifiées dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)⁶ de Normandie.

3 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

4 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

5 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

6 Prévues par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région Normandie en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mai 2024. Le

Concernant le patrimoine naturel, outre les forêts décrites dans les inventaires Znieff ci-dessus, l'état initial évoque le rôle « *intéressant* » joué par les mares présentes sur le territoire de la commune pour accueillir « *des espèces d'intérêt, notamment des amphibiens et insectes* » et les boisements. L'intérêt de préserver la trame noire, compte tenu de l'existence du site Natura 2000 « *Carrières de Beaumont-le-Roger* » précité, est également souligné. L'évaluation environnementale indique que « *des études environnementales spécifiques ont été menées à la fois sur la faune, la flore et les fonctionnalités écologiques [...]* » (p. 33 de l'évaluation environnementale – pièce n°1d) mais ni les résultats précis de ces inventaires, ni les inventaires eux-mêmes ne figurent dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement par les résultats des inventaires naturalistes de terrain et de joindre au dossier les rapports issus de ces inventaires.

Concernant les risques naturels, la commune est concernée par le risque d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe, par la présence de cavités souterraines et par le risque lié au retrait-gonflement des argiles. Le risque de ruissellement est qualifié de faible, compte tenu de la topographie du territoire communal, « *en relief plat* ». Le risque de remontée de nappe a été identifié sur trois secteurs de la commune classés en zone agricole (A). Il s'agit des hameaux de la Piquetière et de Chrétienville situés en limite sud-ouest de la commune, classés en secteur (Ah) où la densification au sein du périmètre bâti est autorisée, et un secteur le long du vallon du Clos Tillard, situé en limite nord-est de la commune et classé en zone A, où ne sont autorisées que les constructions en lien direct avec l'activité agricole. Les cavités souterraines ont fait l'objet d'un inventaire et d'un périmètre de protection reporté sur le plan de zonage, hors zone d'urbanisation future. Enfin la cartographie de l'aléa retrait-gonflement d'argiles du BRGM⁷, présentée p. 45, fait apparaître un aléa moyen impactant la zone d'urbanisation future 1AUh au sud-ouest du bourg d'Harcourt.

Justification des choix

Les choix retenus par la collectivité pour établir le PADD et les règles applicables sont expliqués de manière précise dans le rapport de présentation (pièce 1c « *Justification des choix* ») quant au projet démographique retenu et au nombre de logements à réaliser (p. 20 et suivantes). Le scénario démographique retenu (scénario 4), qualifié de scénario intermédiaire, qui prévoit une croissance annuelle moyenne de 0,5 % de la population à l'horizon 2033 (par rapport à 2019) et qui induit, selon le dossier, la production de 44 logements à ce jour, est comparé avec quatre autres scénarios alternatifs plus ou moins ambitieux. Il inclut une trajectoire de réduction du taux de logements vacants de 8 à 6 %. Ainsi le projet de PLU envisage la construction de 41 nouveaux logements (trois logements ont été construits depuis le début de l'élaboration du projet de PLU) pour accueillir 75 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, ce qui correspondrait à un taux d'occupation de 1,8 habitant par construction nouvelle.

Les possibilités de densification sont estimées à 20 logements répartis dans les dents creuses de cinq hameaux de la commune (sur les sept hameaux que compte la commune d'Harcourt) et le centre bourg d'Harcourt. La commune prévoit une zone d'urbanisation future (1AUh) au sein de l'enveloppe bâtie, connectée au centre-bourg par des voies routières et piétonnes, où est prévue la production d'une quinzaine de logements pour des seniors et des logements sociaux.

Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

7 Bureau de recherches géologiques et minières

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

L'analyse des incidences sur l'environnement, qui doit évaluer les impacts potentiels du projet de PLU sur les différentes composantes environnementales et définir les mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC), est globalement peu détaillée, notamment en ce qui concerne la zone d'urbanisation future, l'état initial de l'environnement concluant que le territoire communal dans son ensemble présente peu d'enjeux environnementaux. Ainsi, les impacts sur la biodiversité dite « ordinaire » susceptible de fréquenter le secteur concerné (dont la biodiversité des sols) ne sont pas décrits et ceux sur le paysage ne sont pas présentés. De même, les incidences du projet de PLU sur la ressource en eau potable (qui doit tenir compte du changement climatique en termes de raréfaction probable de la ressource en eau) et sur la gestion des eaux usées ne sont pas quantifiées ni analysées.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU, notamment en ce qui concerne la biodiversité et le paysage, l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable et entre les rejets d'eaux usées supplémentaires et la capacité des réseaux à les traiter.

Évaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est présentée pages 142 à 145 du rapport de présentation. L'analyse est réalisée sur les sites Natura 2000 localisés à l'extérieur du périmètre communal. Le premier « *Risle, Guiel, Charentonne* » est situé à 800 mètres à l'ouest de la commune où se trouve le bois de Beauficel classé en zone naturelle (N) dans laquelle toute construction nouvelle est interdite. Le second « *Carrières de Beaumont-le-Roger* » est situé à 10 km au sud du bourg d'Harcourt. Cette analyse, détaillée et proportionnée aux enjeux de préservation des sites, conclut à l'absence d'incidences du projet PLU sur les deux sites précités.

Indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs et les modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU sont présentés dans le rapport. Au total, 24 indicateurs sont identifiés, pour lesquels il serait nécessaire d'établir des valeurs cibles ainsi que les corrections envisagées en cas de non-atteinte de ces objectifs.

L'autorité environnementale recommande de préciser, dans le dispositif de suivi de l'impact de l'application du PLU, les valeurs cibles à atteindre et de définir les mesures correctives envisagées en cas d'écart avec les objectifs préalablement définis.

Résumé non technique

Le résumé non technique, situé au début de l'évaluation environnementale, reprend les principaux éléments de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences du projet de PLU. Il présente également le projet d'aménagement prévu par la collectivité dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ce qui facilite l'appréhension des principaux enjeux. Il est globalement clair et proportionné, en reprenant les éléments importants du projet de PLU ; il joue ainsi son rôle de document destiné à l'information du public.

3 Analyse du projet de révision du PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

3.1 La consommation foncière et l'artificialisation des sols

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire de réduction de l'artificialisation progressive. En effet, les territoires concernés devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. La dernière modification du Srdet de Normandie, approuvée par un arrêté préfectoral du 28 mai 2024, a décliné cet objectif à l'échelle de chaque territoire intercommunal et l'a fixé, pour ce qui concerne le territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Risle-Charentonne (en cours de révision pour devenir le SCoT de l'Intercom Bernay Terres de Normandie), à - 48,7 %. Cet objectif devra encore être intégré et décliné dans ce SCoT avant de s'imposer à chaque PLU. L'autorité environnementale relève que le dossier de présentation du contexte réglementaire (partie 1A du dossier) ne fait pas référence à la dernière version du Srdet de Normandie.

L'objectif de la commune d'Harcourt est « *de promouvoir des organisations urbaines économes en foncier* » ; pour cela la commune souhaite « *développer l'urbanisation en utilisant prioritairement le potentiel en renouvellement urbain [...]* ». La collectivité souhaite atteindre 1 165 habitants en 2033, ce qui représente l'accueil de 79 habitants supplémentaires par rapport à 2019 (ou 75 habitants supplémentaires par rapport à 2021), soit une croissance démographique annuelle moyenne d'environ 0,5 %. Pour y parvenir, la commune estime nécessaire la réalisation de 44 logements. Le projet de PLU prévoit de densifier les zones déjà urbanisées et d'autoriser la création d'une zone d'urbanisation future 1AUh sur une surface de 8 700 m² pour la construction de quinze à vingt logements.

Compte tenu du phénomène de rétention foncière et des contraintes liées aux risques naturels, la commune estime disposer d'un potentiel constructible de 2,3 ha au sein des parties actuellement urbanisées. L'unique extension urbaine est la zone 1AUh de 8 700 m² dont une partie sera dédiée à la création d'une trentaine de places de stationnement supplémentaires en lien avec le projet de réaménagement et de valorisation du domaine d'Harcourt (OAP p.9) avec au final une surface constructible de 5 700 m². Le projet de PLU semble ainsi compatible avec la trajectoire de l'objectif du « Zan », et avec celui d'une division par deux, à l'horizon 2031, de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tels que fixés par le Srdet de Normandie par rapport à la consommation passée (2 ha entre 2011 et 2021).

Le PLU prévoit trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles portant sur les secteurs suivants : la zone 1AUh du centre-bourg (OAP n° 1), le hameau de Tournay (OAP n° 2) et la rue de la libération au sud du bourg (OAP n° 3). Le PLU prévoit également une OAP thématique sur les fonctionnalités écologiques identifiées sur le territoire communal.

3.2 La biodiversité et le paysage

La commune d'Harcourt est marquée principalement par la présence de grands paysages ouverts, à dominante de grandes cultures. Le relief, relativement plat, favorise l'agriculture céréalière. Aucun cours d'eau ne traverse la commune et aucune zone humide n'est recensée. Deux grandes Znieff de type II viennent encadrer le territoire communal en limites nord-ouest et nord-est « La vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne » et « La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Montfort ». Ces espaces, essentiellement boisés, sont protégés par leur classement en zone naturelle (N). Outre ces zones d'inventaires écologiques, l'état initial de l'environnement a recensé deux types de milieux intéressants, les boisements et les mares. Ces milieux sont également protégés par leur classement en zone N pour les boisements et par leur repérage sur le règlement graphique pour les mares (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Les alignements d'arbres font également l'objet d'un repérage, au titre du même article que leur intérêt écologique soit évoqué, ni que la collectivité fasse usage de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme pour créer des espaces boisés classés. Le projet de PLU comprend également une OAP thématique « *Fonctionnalités écologiques* » qui couvre l'ensemble du territoire de la commune. Les continuités écologiques correspondant à la trame verte et bleue sont préservées. Il est également prévu de conserver la nature en ville et d'améliorer la biodiversité dans les espaces agricoles (schéma de principe p. 17). Les trois OAP sectorielles comprennent des éléments naturels à intégrer (haies, arbres). Certes, ces plantations, prévues en périmètres de zones à urbaniser, sont des mesures de protection destinées à l'intégration paysagère des projets d'aménagement. Cependant, la démarche « *Eviter, réduire, compenser* » du PLU doit également porter sur la préservation de la biodiversité présente dans ces espaces. Un inventaire de cette biodiversité, y compris la biodiversité des sols, est nécessaire pour permettre la définition des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation adaptées.

L'autorité environnementale recommande de présenter un inventaire complet de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques, y compris de celles des sols, d'évaluer les impacts du projet de PLU sur ces composantes environnementales notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et de définir en conséquence, dans les trois OAP sectorielles, des mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les pertes de biodiversité, voire de favoriser un gain de biodiversité lors des futures opérations d'aménagement.

Concernant le paysage, la protection d'éléments paysagers naturels notamment des alignements d'arbres contribue en partie à sa préservation, puisqu'ils constituent des trames visuelles importantes qui participent à l'identité du territoire communal. La zone à urbaniser 1AUh, actuellement agricole, sera visible depuis la route qui la longe, et au-delà au niveau du plateau céréalière. Pour favoriser l'intégration de ce nouveau secteur, une lisière paysagère constituée de plantations arborées et de haies est prévue dans les dispositions de l'OAP.

3.3 Les risques naturels

Les risques naturels à prendre en compte dans le cadre du développement communal sont les inondations par ruissellement et par remontée de nappe, la présence de cavités souterraines et ceux liés au retrait-gonflement des argiles. La commune d'Harcourt n'est pas incluse dans un plan de prévention des risques (PPR). Dans le dossier, le risque lié au ruissellement est qualifié de faible compte tenu du relief (grands espaces relativement plats), de sa nature diffuse et de l'existence d'un exutoire naturel (talweg) qui permet l'écoulement des eaux. Les indices de cavités souterraines et les périmètres de sécurité associés sont reportés sur le plan de zonage.

Concernant les risques d'inondation par remontées de nappe, ce phénomène concerne les hameaux (Piquetière et Chrétienville) classés en zone Ah) où la densification du bâti existant est possible. Le règlement écrit de la zone Ah renvoie aux dispositions générales qui interdisent les sous-sols et excavations dans les secteurs de nappes affleurantes.

La commune est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des argiles, notamment la zone à urbaniser 1AUh qui est concernée par un aléa « moyen », lequel est pris en compte dans le règlement écrit et notamment dans son article 1.5.

Pour l'autorité environnementale, le rapport de présentation et le règlement écrit du projet de PLU devraient, pour la bonne information du public, préciser que les mesures concernant les constructions s'appliquent conformément aux dispositions introduites dans le code de la construction et de l'habitation par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan), du fait de l'accentuation des risques sur le bâti liée à l'augmentation des occurrences de sécheresse dans le contexte du changement climatique.

L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit et le rapport de présentation du projet de PLU par un rappel des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles sur le bâti. Elle recommande également de présenter tous les risques naturels impactant le territoire communal sur une carte des aléas.

3.4 L'eau

L'accès à l'eau potable en qualité et en quantité suffisante constitue un sujet de premier ordre en termes de santé publique, et conditionne toute perspective d'augmentation de population. Il est donc nécessaire de vérifier l'adéquation besoins-ressources en eau potable en amont de tout projet d'aménagement urbain. Les annexes sanitaires présentées n'évoquent pas le sujet de l'alimentation en eau potable. L'état initial de l'environnement indique que deux sources d'eau potable, la source de Bosrobert et le forage de Neuville-du-Bosc, situées à l'est du bourg, alimentent respectivement le bourg et le hameau de Guilemâtre. La qualité de ces eaux est qualifiée de bonne, toutefois menacée par les nitrates d'origine agricole. L'alimentation en eau potable des autres secteurs urbanisés de la commune n'est pas précisée. Les données portant sur les quantités disponibles pour l'ensemble du territoire communal ne sont pas fournies. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, de même que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Risle et Charentonne, non mentionnés dans le contexte réglementaire du dossier de présentation, ont pour objectif de retrouver des eaux de qualité, aussi bien souterraines que superficielles, d'économiser la ressource et de s'adapter aux changements climatiques.

Pour l'autorité environnementale, il est indispensable que le dossier soit complété par la présentation des besoins actuels et futurs en matière d'eau potable et par la capacité des réseaux à les honorer, dans un contexte de raréfaction de la ressource du fait des conséquences du changement climatique.

Concernant l'assainissement des eaux usées, l'assainissement collectif est géré par l'Intercom Bernay Terres de Normandie. Le réseau d'assainissement collectif qui dessert le bourg d'Harcourt est raccordé à la station d'épuration de type boues activées. Les annexes sanitaires indiquent que la station d'épuration reçoit un effluent d'environ 550 équivalents-habitants (EH) pour une capacité nominale de traitement de 1 400 EH, sans plus de précisions sur le nombre total des projets de raccordements. La zone d'urbanisation future 1AUh sera raccordée à l'assainissement collectif.

Le territoire dispose également d'un service public d'assainissement non collectif (Spanc) pour le traitement des eaux usées des hameaux de la commune. A l'échelle de l'intercommunalité, le Spanc

dessert plus de 32 000 habitants soit 16 000 installations, avec le constat de seulement 9,2 % de dispositifs conformes.

Pour l'autorité environnementale, il est indispensable que le dossier soit complété par la présentation des données relatives à l'assainissement des eaux usées actuelles et futures, en les mettant en regard précisément avec les capacités des réseaux à les traiter et en veillant à la conformité des systèmes d'assainissement individuel.

L'autorité environnementale recommande de s'assurer de la disponibilité et de la qualité de la ressource en eau potable, particulièrement dans le contexte de sa raréfaction due au changement climatique. S'agissant des eaux usées, elle recommande de fournir les éléments justifiant de la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées supplémentaires générées par le projet de PLU et des autres projets susceptibles d'être raccordés à la même station d'épuration et de veiller à la conformité des systèmes d'assainissement individuel existants et à venir.

3.5 Le climat

La thématique du changement climatique est abordée dans le projet de PLU, en s'appuyant notamment sur le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, en cours d'élaboration.

Le projet de PLU prévoit dans ses trois OAP sectorielles des dispositions s'agissant du bioclimatisme⁸ pour favoriser l'efficacité énergétique des nouvelles constructions, et le règlement écrit permet l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Pour afficher des objectifs de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de manière plus forte, le projet de PLU aurait pu s'appuyer sur les dispositions des articles L. 151-21 et R. 151-42 du code de l'urbanisme afin de définir, particulièrement pour la zone 1AUh, des prescriptions favorisant des principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performance énergétiques. Le recours à ces dispositions peut également s'appuyer sur la règle n° 33 du Sraddet de Normandie qui consiste à « favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur ».

L'autorité environnementale recommande de renforcer l'ambition du projet de PLU en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques en inscrivant notamment dans son règlement écrit des prescriptions en la matière.

⁸ Le bioclimatisme (ou la bioclimatique suivant les ouvrages) regroupe l'ensemble des techniques et méthodes permettant une gestion plus frugale de l'énergie dans le bâtiment en tirant parti de son environnement et du climat, tout en améliorant sensiblement le confort de vie. L'architecture bioclimatique, ou bioclimatisme, recherche un équilibre entre la conception de l'habitat, son milieu (climat, environnement, etc.) et les modes et rythmes de vie des habitants.



MAIRIE D'HARCOURT
A l'attention de Monsieur le Maire
2, place du Général Chrétien
27 800 HARCOURT

Bernay, le jeudi 19 décembre 2024

BORDEREAU D'ENVOI

Objet : Avis de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en charge du SCOT

Monsieur le Maire,

Veillez trouver ci-joint la délibération exécutoire, concernant le projet de votre PLU, prise par le bureau communautaire lors de la séance du 05 décembre 2024.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération cordiale.

**La Direction de l'Aménagement et
de l'Urbanisme**

CR + 11 Arbres + Gouff -
23 12 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
Séance du Jeudi 5 Décembre 2024

Effectif du bureau communautaire : 17 membres

Membres en exercice : 17

Quorum : 9

Membres présents : 15

Pouvoirs : 0

Membres votants : 15

Date de la convocation : 29/11/2024

L'an deux mille vingt-quatre et le jeudi 5 décembre à 18h00, les membres du bureau communautaire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie régulièrement convoqués, se sont réunis au siège de l'Intercom Bernay Terres de Normandie sous la présidence de Monsieur Nicolas GRAVELLE, Président.

***Etaient présents :** Monsieur BEURIOT Valéry, Monsieur CAVELIER Sébastien, Monsieur CHOAIN Louis, Madame DAEL Camille, Monsieur DAVID Jean-Luc, Monsieur DIDTSCH Pascal, Madame DUTEIL Myriam, Monsieur DELAMARE Frédéric, Monsieur GRAVELLE Nicolas, Monsieur LE ROUX Jean-Pierre, Monsieur MADELON Jean-Louis, Monsieur MEZIERE Georges, Monsieur PREVOST Jean-Jacques, Monsieur RUEL Yves, Madame VAGNER Marie-Lyne.*

***Etaient absents/excusés :** Monsieur HAUTECHAUD Patrick, Monsieur ROEHM Sébastien.*

Délibération n° DB2024/07 : Avis de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en charge du SCOT sur le projet de PLU de la commune d'HARCOURT

La commune d'Harcourt a arrêté, par délibération en date du 12 septembre 2024, son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par courrier reçu le 07 octobre 2024, Monsieur le Maire a saisi l'Intercom Bernay Terres de Normandie afin qu'elle émette un avis sur le projet de PLU de la commune d'Harcourt.

Dans le cadre de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU est soumis pour avis à l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Le PLU d'Harcourt est construit autour de 2 axes :

- Un développement urbain organisé spatialement
- Un cadre de vie à préserver

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- La commune souhaite un développement raisonnable de l'urbanisme tout en lui permettant de se développer et de maintenir son groupe scolaire, ses commerçants et ses artisans,
- Poursuivre le développement du centre du village,
- Permettre le maintien du développement de l'activité agricole.

L'Intercom Bernay Terres de Normandie fait l'analyse suivante des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Harcourt au regard des enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et en tant que Personnes Publiques Associées :

1. Données

Certaines données du diagnostic sont assez anciennes et datent de 2016 : une mise à jour du diagnostic est conseillée.

2. Artificialisation

Le PLU d'Harcourt limite l'étalement urbain.

Il est indiqué à la commune d'Harcourt que le futur SCOT va classer la commune en pôle relais avec un respect d'une densité moyenne communale de 20 logements/hectares. Il est conseillé à la commune d'anticiper ce futur SCOT afin d'être en compatibilité avec la loi Climat et Résilience et le SRADDET régional.

La limitation de l'extension des hameaux est prise en compte dans le PLU.

Les friches présentes sur la commune d'Harcourt sont bien identifiées.

Un travail d'identification des dents creuses a été réalisé ce qui permet le repérage des zones potentiellement densifiables.

3. Ruissellement

Concernant le ruissellement, une étude hydraulique des sous-bassins versants de la Risle avait été réalisée pour le compte de l'Intercom par le bureau d'étude SAFEGE, elle serait à prendre en compte, et notamment les cartes qui précisent les axes de ruissellement (disponibles auprès du service ruissellement de l'Intercom).

4. Energies renouvelables

Il est porté à la connaissance de la commune qu'en matière d'énergies renouvelables le Code de l'Énergie prévaut sur le Code de l'Urbanisme. Un dossier de demande d'autorisation pour de la pose de panneaux photovoltaïques (hors secteur ABF) ne pourra pas être refusé pour un motif unique « d'esthétisme » indiqué dans le PLU.

5. Règlements

L'Intercom Bernay Terres de Normandie fait les remarques suivantes :

- P128 : « la création d'alignements trop imposants est interdite », le terme trop imposant nécessite d'être précisé afin de faciliter la future instruction des dossiers.
- P143 : il manque un mot dans la phrase « en zone Np les annexes sont autorisées mais les extensions xxx ».
- P157-158 zone Npl : il est conseillé de vérifier l'adéquation du tableau avec le règlement écrit.
- P199 : Buddleia (néfaste pour les papillons) et Herbes de la Pampa (dissémination très rapide aux alentours) pourraient être ajoutés à la liste des espèces d'arbres à proscrire.
- P208 : il semble manquer des photos : passage de la photo 10 à la photo 20.
- P220 : supprimer les parties chiffrées de hauteur qui pourraient venir en contradiction avec le règlement écrit (ces précisions ne sont pas utiles dans le glossaire).

Sur les éléments remarquables du paysage :

- Il pourrait être ajouté la taille des haies après le 15 août qui correspond à la période de nidification des oiseaux.
- L'entretien des espaces plantés pourrait aussi mentionner la gestion différenciée avec le maintien de zones de fauches tardives pour favoriser les floraisons naturelles et les insectes.

6. Rapport de présentation

Pour faciliter la lecture, il est demandé à la commune de compléter les cartes (P 39-40) en ajoutant la légende type comme sur la page 41.

7. PADD

Il est préconisé de clarifier le PADD sur les enjeux du patrimoine naturel de la commune, comme :

- L'importance des éléments supports de biodiversité (mares, haies, boisements dont les petits isolés, prairies) :
 - Afin de maintenir un corridor de déplacement des espèces entre les deux vallées boisées.
 - Afin de maintenir la biodiversité sur le plateau.
 - Afin de servir de zone tampon avec les sites classés de part et d'autre de la commune.
- L'importance de la trame noire puisque certaines espèces sont très sensibles à la pollution lumineuse : Rapaces nocturnes, amphibiens, chiroptères, et notamment le Grand Murin, qui est une espèce d'intérêt communautaire du site Natura 2000 et qui peut venir giter ou se nourrir hors du site N2000.
- Des précisions sur un « cadre de vie de qualité » pourrait être ajoutées :

- Concernant des constructions qui préservent et favorisent la biodiversité existants, perméabilité des sols, pose de niches, etc.)

8. Etat initial de l'environnement

- P8 : il manque un mot dans la phrase « environ 15 cas par xxx dans l'Eure »
- P11 et 14 : la haie bocagère indiquée dans la légende n'apparaît pas sur la carte (OAP n°2 et OAP n°3)
- Mares : il est conseillé de prendre en compte le site pour le référencement des Mares du PRAM : <https://www.pramnormandie.com/> établi dans le cadre d'un programme de la Région qui présente une cartographie des mares par commune. Ce site référence environ une trentaine de mares sur Harcourt alors que le PLU n'en recense qu'une quinzaine. Par ailleurs, les réseaux de mares pourraient être identifiés (mares distantes l'une de l'autre à moins de 150 mètres) afin d'identifier des zones prioritaires à préserver.
 - Dans le cadre du programme de restauration des mares communales, des inventaires ont été réalisés sur certaines mares (disponible sur le site du PRAM). Il se trouve que les mares 27311-8, 27311-1, 273311.9 abritent des espèces protégées dont l'habitat est également protégé (Arrêté du 8 janvier 2021). Il est important que le PLU protège ces mares référencées.
- Espèces : Il conviendrait également de prendre en compte les espèces recensées sur la plateforme régionale ODIN <https://odin.anbdd.fr/commune/27311> et celle de l'IBTN (la liste est disponible auprès du service biodiversité de l'Intercom). Des observations officielles de passereaux, salamandres, rapaces, lépidoptères, chiroptères y sont présentes et doivent être reconnues comme éléments du patrimoine naturel de la commune.

Le service biodiversité de l'Intercom se tient à la disposition de la commune pour tout accompagnement nécessaire à la réalisation du PLU.

9. OAP

- P19 : il manque des mots (haut à droite) dans la phrase « l'espace agricole est ponctué de quelques xxx qui jouent le rôle »
- Il est préconisé la réalisation d'opérations globales dans le cadre des OAP plutôt que le coup par coup autorisé par le PLU afin que l'ensemble des problématiques puissent être traitées en même temps et faciliter l'instruction des dossiers au moment des permis d'aménager et des permis de construire.
- Pour le hameau « le bocage » il est indiqué qu'une défense incendie sera à réaliser : il est conseillé d'indiquer qui doit la réaliser : la commune ou le particulier. Il est porté à la connaissance de la commune que le SDIS n'accorde plus de dérogation lors des permis de construire : si la défense incendie n'existe pas lors de la demande, le SDIS émettra un avis défavorable.
- Le tissu agricole est bien pris en compte pour les futures ouvertures à l'urbanisation.

10. OAP thématique sur les fonctionnalités écologiques

Il pourrait être proposé des axes de restauration de la trame verte, ce d'autant plus, que les principales ruptures des continuités écologiques ont été identifiées dans l'état initial de l'environnement. Un lien est à trouver entre le Parc d'Harcourt et le bois de Beaufigel via le centre-ville ainsi qu'avec Thibouville. Il est noté page 19 qu'Harcourt présente une trame verte globalement fonctionnelle, or un axe de rupture important est identifié. Le linéaire de haies est très faible, alors que ce sont les principaux éléments de continuité écologique, notamment sur les plateaux.

Préserver les grandes entités boisées

Il est conseillé de ne pas préserver uniquement les grandes entités boisées, mais aussi les boisements plus ponctuels du plateau agricole. En effet, ils constituent des « Pas Japonais » importants pour la biodiversité de la commune ainsi que des petits réservoirs accessibles pour les amphibiens ou micromammifères qui peuplent la zone. Leur rareté accentue l'importance de leur préservation.

Préserver les mares

Le règlement sanitaire départemental interdit toute nouvelle mare à moins de 50 mètres d'une habitation. Il semblerait judicieux de reprendre cette disposition en sens inverse : Toute construction est interdite dans

un périmètre de 50 mètres autour de la mare. En outre, les 5 mètres ne sont pas des dispositions sur les murs pleins de 100 mètres autour de la mare.

La proposition d'entretien des mares par tiers tous les dix ans, même s'il est

Des mares se comblent plus doucement, d'autres sont très intéressantes pour la biodiversité même à un stade de comblement avancé. L'Intercom propose l'alternative suivante : « Entretenir les mares en suivant les préconisations du Conservatoire d'Espace Naturel et du guide des mares de l'intercommunalité : Curage lors de l'arrivée de la mare en stade 3 ou 4, maintien de bandes enherbées autour des mares, interdiction d'introduction d'espèces végétales et animales aquariophiles.

Gestion efficace de la biodiversité

Il semble y avoir une erreur : Remplacer le terme « renouveler les essences exotiques » par « remplacer les essences horticoles, exotiques et invasives ».

L'Intercom préconise de préciser les éléments suivants :

Sur les clôtures pour favoriser la trame verte :

- L'absence de soubassement en plein ainsi qu'un pied de grillage au-dessus du niveau du sol (10cm environ).
- Une végétation herbacée en pied de clôture permet le maintien d'habitats pour la faune.

Sur les haies pour favoriser la biodiversité :

Conseiller la liste des végétaux proposée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande.

Sur l'éclairage extérieur :

La lumière artificielle nocturne occasionne des « ruptures du noir » qui peuvent être infranchissables pour certains animaux comme les chauves-souris, les rapaces nocturnes ou encore certains insectes. Les amphibiens, quant à eux, ne peuvent plus rejoindre leurs mares.

Il est possible de travailler sur la diminution des éclairages extérieurs en :

- Limitant les sources lumineuses et en éclairant uniquement où cela est nécessaire,
- Orientant les lumières du haut vers le bas (pour éviter la pollution diffuse),
- Canalissant le faisceau lumineux et préférer les lampes avec une intensité lumineuse réglable,
- Préférant les lampes à lumière jaune-orange, beaucoup moins attractives pour les insectes que les éclairages bleus.



11. Dispositions diverses

L'IBTN rappelle à la commune d'Harcourt qu'une révision du SCOT adopté en 2012 est actuellement en cours et que le projet de SCOT révisé a été arrêté lors du conseil communautaire du 26 septembre 2024. Le futur SCOT, dont l'approbation est prévue à l'été 2025, se conformera aux éléments transmis par la Région Normandie dans le cadre du SRADDET. Il est rappelé à la commune d'Harcourt que le PLU devra être compatible avec les dispositions de ce futur SCOT lorsqu'il sera approuvé. Il est conseillé à la commune d'Harcourt d'anticiper la compatibilité, avant l'approbation du PLU, avec le futur SCOT.

L'IBTN informe, également, la commune d'Harcourt que le Programme Local d'Urbanisme est en phase de finalisation de procédure réglementaire et que celui-ci sera approuvé lors d'une séance du conseil municipal le 19 décembre 2024. Le PLU de la commune devra être compatible également avec le SCOT.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE :

Vu les articles L.131-4, L.132-9 et L.153-16 du Code l'urbanisme ;

Vu l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu les statuts de l'Intercom Bernay Terres de Normandie et notamment la compétence « Aménagement de l'espace » ;

Vu la délibération n°C2012-18 du Comité Syndical du Pays Risle-Charentonne en date du 18 décembre 2012 portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne ;

Vu la délibération n°DB2024-33 en date du 12 septembre 2024 du conseil municipal de la commune d'Harcourt portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme doivent être compatibles avec celles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable sur le territoire communal ;

Après avoir entendu l'exposé précédent, après débat et délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- ✓ **DONNE** un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Harcourt tel qu'arrêté en date du 12 septembre 2024,
- ✓ **ACTE** les remarques sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Harcourt telles qu'indiquées dans le rapport de présentation de la présente délibération, qui visent à garantir la compatibilité avec les orientations du SCOT,
- ✓ **DECLARE** le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Harcourt **COMPATIBLE** avec le SCOT en vigueur.

Résultats du vote au scrutin ordinaire :

Présents	Pouvoirs	Votants	Abstentions	Suffrages exprimés	Contre	Pour
15	0	15	0	15	0	15

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

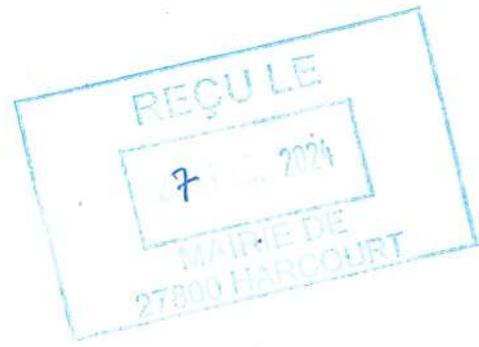
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Signé électroniquement
Par Nicolas GRAVELLE, Président





CCI PORTES
DE NORMANDIE



Département Appui aux Territoires

Tél : 02 32 38 81 40

Monsieur Bernard AUBRY
Maire
Commune d'Harcourt
2 Place du Général Chrétien
27800 HARCOURT

Evreux, le 20 décembre 2024

N/Réf. : JMC/LLE/LMN 24026

Objet : Avis Elaboration Plan Local d'Urbanisme Harcourt

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie émet un **avis favorable** à ce dossier. **Cet avis est assorti de remarques et de recommandations.**

Commerce

Le diagnostic identifie que « La commune de Harcourt bénéficie d'un réseau de commerçants bien développé pour une commune rurale proche d'un pôle urbain comme Brionne » (p.52). Il précise également que « La vie commerçante est réellement existante puisqu'elle est située au cœur du centre historique, autour de la mairie (ancienne halle marchande, p.52). On y trouve : 1 boulangerie, 1 bar, 1 restaurant, 1 pharmacie, 1 épicerie, 1 cabinet médical, 1 brocante, 1 garage automobile et 1 coiffeur » (p.52).

L'analyse met toutefois en exergue que « Ces commerces de proximité restent fragiles puisque les communes de Brionne et du Neubourg, reliées directement à Harcourt par la RD 137, offrent des espaces commerciaux de grande taille, facilement accessibles pour les ménages actifs » (p.52).

CAH gaur
27 12 2024
M. Aubry

Le document aborde les commerces principalement dans le contexte de l'organisation urbaine et des équipements disponibles dans la commune. Les commerces sont essentiels pour la vie sociale et l'accès aux premières nécessités des habitants, surtout pour les personnes moins autonomes. La concurrence avec les grands espaces commerciaux des communes voisines est également mentionnée.

Cela conduit aux orientations suivantes pour le PADD :

- « *Préserver les rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg pour favoriser le maintien d'une vie commerçante et sociale.* »
- « *Saisir les opportunités pour l'avenir du site de l'ancienne blanchisserie.* » (p.11).

Traduction réglementaire :

Dans la zone Up, le PLU localise les linéaires concentrant l'essentiel de la diversité commerciale. Les locaux commerciaux y sont protégés en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

- La CCI partage l'analyse de la collectivité.
- Elle est favorable à la mise en place d'un linéaire de protection au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- La CCI approuve que : « Dans le linéaire de préservation de la diversité commerciale figurant sur les documents graphiques, le changement de destination des commerces de détail est interdit » (règlement Up1.4, p.17). La transformation d'un commerce en service ne sera ainsi pas possible.

Les règlements des zones Ub, Uc, Ud permettent aussi la construction de locaux à destination du commerce. Toutefois, au vu de la faible taille de la zone de chalandise et de la fragilité du commerce existant mentionnée dans le diagnostic, cette possibilité risque de disperser l'offre dans toute la commune, au détriment de l'effet de polarité actuel. Il serait illusoire de penser que la remise en logement de la friche de l'ancien EHPAD amènerait suffisamment de population pour multiplier les surfaces commerciales.

- La CCI préconise d'interdire la création de locaux commerciaux ailleurs qu'en zone Up.
- La CCI recommande de n'ouvrir les destinations « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » en zone Uc qu'une fois les études de programmation achevées. Si des surfaces commerciales devaient être envisagées, leur dimensionnement devrait être subordonné à une étude spécifique de potentiel commercial, artisanal, hôtelier et de restauration. Ce dimensionnement devra également tenir compte des équipements similaires susceptibles de s'implanter dans le pôle touristique de la commune.

Tourisme

Le document aborde le tourisme dans le contexte du développement économique et de la valorisation des atouts locaux. Il souligne l'importance de structurer l'activité touristique autour des axes paysagers et patrimoniaux, ainsi que de favoriser le développement des liaisons douces.

Le PADD fixe comme objectif (Axe 1.1) :

- « *Permettre le développement touristique autour du domaine du Château d'Harcourt tout en préservant les qualités historiques et patrimoniales de l'ensemble du centre-bourg.* » (p.6).

Cela se traduit par les choix suivants :

- Création d'un secteur Ut pour accueillir des projets constructibles liés au domaine (justifications p.13).

- Délimitation d'une zone Nt pour la création d'un espace de stationnement, essentielle à l'accueil des touristes (justifications p.14).
 - Création d'une zone 1AUh (8 700 m²) dont une partie sera dédiée au stationnement public pour absorber la hausse des flux touristiques (p.30).
 - Interdiction des activités industrielles en zone Ut, réservée au développement touristique (p.72).
-
- La CCI soutient l'initiative de développement touristique autour du domaine d'Harcourt.
 - Elle demande que les activités commerciales en zone Ut soient subordonnées à une étude spécifique de potentiel.
 - La CCI souhaite que les activités implantées en zone Ut ne concurrencent pas les commerces existants.

Zone Up – Zonage inadapté à l'accueil d'entreprises industrielles

La CCI s'interroge sur la cohérence du règlement de la zone Up. Les destinations « industrie » et « entrepôts » y sont autorisées alors que ces activités génèrent des nuisances et des risques, incompatibles avec un zonage patrimonial.

- La CCI préconise d'interdire les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » en zone Up.

Zones UZ et UZa – Adaptation du règlement

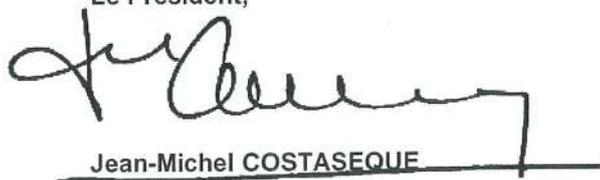
Les zones dédiées aux activités doivent permettre des usages non compatibles avec l'habitat. Or, les restrictions liées aux nuisances et aux risques sont contradictoires avec leur vocation.

- La CCI demande d'autoriser les destinations « industrie » et « entrepôt » dans ces zones.
- Elle demande la suppression de la condition UZz et UZa 1.2 (p.77) : « Les constructions autorisées ne doivent pas générer des nuisances avec le voisinage. »
- La CCI recommande de retirer l'interdiction concernant la transformation des matériaux de récupération.
- Elle rappelle que de nombreuses conditions énumérées (bruit, poussière, etc.) relèvent du code de l'environnement et non du droit de l'urbanisme. Elles n'ont donc pas à figurer dans le règlement du PLU.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Jean-Michel COSTASEQUE

A Aubry
en
goup

14/02/2025

Le Président

Évreux,

le 10 FEV. 2025



Alexandre RASSAËRT
Président du Conseil
Départemental
de l'Eure



Monsieur Bernard AUBRY
Maire d'Harcourt
12, Place du Général Chrétien
27800 HARCOURT

Objet : PLU D'HARCOURT

Monsieur le Maire,

Délégation aux Territoires

Affaire suivie par
Ingrid DUFLOS

☎ 02 32 31 51 35
✉ ingrid.duflos@eure.fr

Réf : DT/ID/DU 2024-12-18
Votre courrier du 01/10/2024

LRAR 2C 180 571 6357 9

Dans le cadre du projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Harcourt, je vous fais part ci-dessous des remarques de la Direction de la Mobilité. Tout d'abord, il convient de rappeler que pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur la route de moindre importance et les voies communales doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Compte-tenu du règlement départemental de voirie de l'Eure (Article 32 « Aménagement des accès existants ou à créer »), les créations d'accès sont à proscrire sur les routes de première et de deuxième catégorie hors agglomération. Pour les accès sur les autres catégories de voie, le Département se réserve le droit, au regard des documents transmis, de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.

Au cas particulier des orientations d'aménagement et de programmation, le Département relève à ce stade que le document communiqué ne fait pas état des éventuels impacts sur le réseau routier existant et ne présente pas précisément les modalités de desserte. Cette imprécision ne permet pas au Département de l'Eure de se prononcer de manière parfaitement éclairée, notamment dans le cadre des OAP suivantes:

- OAP n°2 "Tournay" (Pages 11 à 13) : La construction de logements est envisagée dans cette zone, comprenant une densité minimale souhaitée de 15 logements nets par hectare.

L'OAP précise que la desserte de la zone se fera par la Rue de Thibouville (RD25) et qu'aucun nouvel accès ne sera créé à partir de la voie Communale "*Chemin de la Fossette*".

Le Schéma de principe en page 11 indique que l'accès serait "*mutualisé*" avec une aire de retournement.

En l'état, le Département ne peut se prononcer favorablement en l'absence d'éléments sur la consistance définitive du projet et sur les modalités techniques d'accès.

Conformément au Règlement Départemental de voirie, il est à ce titre rappelé que l'accès sur la route de moindre importance, et les voies communales, doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

- OAP n°3 "*Rue de la libération*" (Pages 14 à 16): La construction de logements est envisagée dans cette zone comprenant une densité minimale souhaitée de 15 logements nets par hectare.

L'OAP précise que la desserte de la zone sera opérée par des accès individuels débouchant sur la RD137. La Commune recommande néanmoins un accès commun à l'ensemble des lots.

Le schéma de principe en page 14 fait effectivement état d'une desserte sur la RD137 avec deux accès directs.

En l'état, le Département ne peut se prononcer favorablement en l'absence d'éléments sur la consistance définitive du projet et sur les modalités techniques d'accès.

En tout état de cause, il convient de rappeler que le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et se réserve le droit de refuser une desserte qui paraîtrait incompatible avec le réseau routier départemental, notamment dans le cadre des OAP sus-évoquées.

Enfin, le Département recommande également l'intégration des mobilités douces dans les réflexions d'aménagement du territoire d'étude.

Dans l'état initial de l'Environnement, le périmètre Espace Naturel Sensible (ENS) du bois et de l'arboretum d'Harcourt n'a pas été intégré. Je vous invite à vous rapprocher de la direction de l'Environnement, de l'Espace Rural et de l'Agriculture (contact : deera-secretariat@eure.fr) pour récupérer les informations concernant cet ENS.

Concernant la continuité écologique de la faune, le PLU doit favoriser la non installation de clôture. Si la clôture est nécessaire, il faut préconiser des mailles de minimum 15cm/15cm, laisser une hauteur de 10 à 20 cm entre le sol et la clôture ou installer un passage pour la petite faune comme le hérisson. Comme pour la liste des espèces locales, je vous invite à intégrer une annexe sur les conseils en matière de modèle et de pose de clôture favorable à la petite faune.

En ce qui concerne les espèces prescrites ou proscrites : Le Mahonia, le Houx du Portugal, le Laurier (ou préciser Laurier sauce) doivent être retirés de la liste des arbres persistants proposés.

Les Houx, Sureau noir et Troène doivent être retirés de la liste des espèces à proscrire pour être intégrés dans la liste des espèces préconisées. Il s'agit d'espèces locales intéressantes pour la faune et notamment les pollinisateurs sauvages.

La liste des espèces exotiques envahissantes normandes doit être mise en annexe. Il est indispensable de se référer à la liste produite par la Conservatoire botanique de Normandie.

Au sujet du classement EBC des bois, aucun élément graphique n'apparaît dans les documents, rendant difficile l'analyse de ce classement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental de l'Eure



Alexandre RASSAËRT



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Évreux, le 19 DEC. 2024

Le Préfet de l'Eure
à
Monsieur le maire
d'Harcourt

RAR 1 A 206 037 50263

Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Harcourt Avis de l'État sur le projet arrêté

P.J. : 5 annexes

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Harcourt, arrêté par votre conseil municipal en date du 12 septembre 2024, transmis en préfecture le 9 octobre 2024.

Le document retient un objectif pertinent de développement démographique, qui ne nécessite pas une ouverture excessive à l'urbanisation et, par là même, contribue à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le document a également pour objectif de permettre le développement touristique autour du domaine du château d'Harcourt, qui fait actuellement l'objet d'un projet du conseil départemental. Il apparaît à la lecture du projet de plan local d'urbanisme que celui-ci n'intègre pas de manière suffisante les enjeux liés à la présence de trois monuments historiques dans le centre ancien. X

En ce sens, le projet ne répond pas à l'ensemble des objectifs définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, s'agissant notamment de la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel. En conséquence, j'émetts un **avis réservé** à votre projet.

Je vous invite à prendre en compte les remarques annexées à ce courrier, et à vous rapprocher de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine pour une meilleure prise en compte des richesses de votre territoire.

Je vous rappelle par ailleurs que l'ensemble du document, une fois approuvé, doit faire l'objet d'une publication, au format CNIG, sur le Géoportail de l'urbanisme. Cette publication, selon certaines modalités, peut valoir dépôt sur @ctes (système d'information destiné à la dématérialisation du contrôle de légalité). Le service en charge de la planification et de l'aménagement du territoire de la direction départementale des territoires et de la mer reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche et les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer pour tenir compte de ces remarques.

Le Préfet

Charles GIUSTI

CTI + Guy le 29/12/2024



Annexe 2 à l'avis de l'État sur le PLU d'Harcourt

**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La protection de la biodiversité

Bien que la commune d'Harcourt soit située sur le plateau agricole du Neubourg, territoire pauvre en continuités écologiques du fait de la présence de grandes cultures céréalières et de l'absence de haies et bosquets permettant le déplacement de la petite faune et de la faune sauvage, le territoire est cependant cerné par la proximité de deux continuités écologiques régionales à rendre fonctionnelles et tient donc un rôle fondamental pour le bon maintien des déplacements de la faune.

Notons par ailleurs que le territoire communal héberge de nombreuses mares, un patrimoine naturel fragile qu'il conviendra de protéger. Les mares forment un réseau hydrographique non négligeable permettant le développement d'une biodiversité des milieux humides sur le territoire.

Les espaces boisés et les mares, réservoirs écologiques indispensables au maintien de la biodiversité locale et régionale, doivent être préservés et valorisés grâce au PLU.

Des ruptures de continuités écologiques d'importance ont été identifiées, il s'agit notamment du tissu bâti du centre-bourg, et des grandes cultures présentes sur le plateau, soit la majorité du territoire communal. En ce sens la commune entend répondre à ces problématiques par la mise en œuvre de son OAP thématique sur les fonctionnalités écologiques.

1) Absence de l'utilisation de l'outil « Espaces boisés classés » (EBC) – article L.113-1 du Code de l'urbanisme

La commune d'Harcourt n'est pas directement concernée par une continuité écologique identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ; cependant il existe sur le territoire des réservoirs de biodiversité d'importance, comme les réservoirs boisés, utiles pour soutenir les continuités écologiques de proximité et assurer les connexions entre les différents milieux naturels.

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que l'utilisation de la protection EBC n'était pas souhaitée au vu des contraintes qu'elle impose notamment en termes de gestion forestière.

En l'état, la protection EBC n'a donc pas été mobilisée ; les espaces forestiers sont protégés par le zonage N et l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour protéger la valeur écologique de ces milieux tout en permettant une souplesse dans leur gestion. Pour autant, il est important de rappeler que l'outil EBC peut être un moyen de protéger strictement tout ou partie des espaces boisés stratégiques, qui constituent des réservoirs de biodiversité d'importance au vu de la proximité d'une continuité à rendre fonctionnelle en priorité identifiée au sein du SRCE.

Cet outil a la particularité de pouvoir également être mobilisé en prévision de reboisements notamment dans des secteurs pour lesquels des manques de connexions entre continuités se font ressentir. Cet outil peut également servir à identifier des secteurs privilégiés pour la replantation de haies, vergers, il est le seul outil à pouvoir anticiper une action favorable pour la biodiversité en vue d'améliorer sa prise en compte sur le territoire.

2) Identification des éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour une bonne application des protections

En l'état le PLU identifie des éléments naturels à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme par des figurés ponctuels, linéaires mais aussi surfaciques. La légende présentant ces éléments cartographiques reste confuse.

Pour la bonne utilisation des pièces graphiques du PLU, il sera nécessaire de préciser ces points de légende.

1. Zones

 Limites de zones

2. Prescriptions linéaires

 Alignement d'arbres à préserver (L.151-23 CU)

 Mur à protéger (L.151-19 CU)

 Thalweg à préserver (L.151-23 CU)

3. Prescriptions ponctuelles

 Arbre remarquable à préserver (L.151-23 CU)

 Elément architectural remarquable à protéger (L.151-19 CU)

 Mare (gestion publique ou privée) à protéger (L.151-23 CU)

4. Prescriptions surfaciques

 Pourtours patrimoniaux protégés (L.151-19 CU)

 Elément naturel protégé pour son intérêt paysager (L.151-23 CU)

Concernant les prescriptions surfaciques, il est indiqué en légende « élément naturel protégé pour son intérêt paysager ». Cet intitulé est à répreciser afin de mieux caractériser les éléments protégés.

La légende des prescriptions linéaires indique « alignements d'arbres », mais derrière cette appellation il est difficile de savoir si des linéaires de haies sont également identifiés. L'intitulé ici utilisé, est trop globalisant. Dans ce cas, si d'autres éléments sont concernés, il serait préférable de revoir l'intitulé de la légende et de présenter chaque élément avec un figuré différent.

La prise en compte de la préservation du bocage dans les PLU contribue à la mise en œuvre de la trame verte et bleue, en maintenant des couloirs de biodiversité nécessaires au bon déplacement de la faune.

En l'état, le PLU protège un linéaire de haies bocagères de 2,22 km. Pour autant, aucune haie identifiée n'apparaît précisément sous cette appellation sur le règlement graphique. Pour la bonne application du PLU, il sera nécessaire d'identifier les haies et clarifier leur identification, en les distinguant des alignements d'arbres sur le règlement graphique par un figuré dédié.

Aussi, en vue de recréer des linéaires de haies sur le territoire communal et notamment dans les espaces agricoles présentés comme étant des espaces de ruptures, il pourrait être envisagé d'utiliser soit l'outil EBC, soit l'emplacement réservé (L.151-41 du Code de l'urbanisme) au titre des espaces nécessaires aux continuités écologiques à créer, qui pourraient identifier les zones préférentielles de plantation de haies.

De cette manière, des couloirs de déplacement optimisés pour la faune locale pourront être reconstitués afin de permettre les échanges entre les continuités écologiques à rendre fonctionnelles à proximité, ou en reliant les réservoirs de biodiversité entre eux.

Pour rappel, en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut notamment classer comme espaces boisés classés (EBC), les bois, forêts, parcs, arbres isolés, **haies ou réseau de haies**, plantations d'alignement à protéger **ou à créer**.



Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLU d'Harcourt

**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier

1) La zone 1AUh

La zone 1AUh est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient un aménagement dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

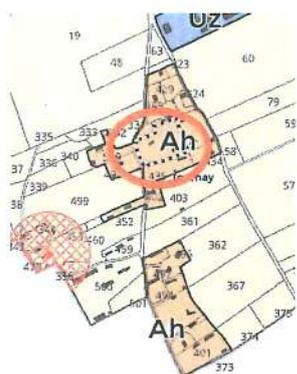
Cette zone doit accueillir des logements divers, tels des logements pour seniors, des logements sociaux. Le règlement indique que, dans un but de participation à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 20 logements nets par hectare est souhaitée.

Pour que cette densité minimale soit respectée, il convient de la mentionner comme prescriptive et non pas comme souhaitable. La densité minimale de 20 logements à l'hectare doit être imposée pour permettre l'optimisation la consommation d'espaces au regard des besoins communaux en logement.

2) La zone Ah du hameau de Tournay

La zone Ah du hameau de Tournay est également couverte par une orientation d'aménagement et de programmation qui fixe un secteur à dominante végétale à préserver ou à créer.

La parcelle accueille déjà des constructions sur un terrain reconnu comme étant agricole au RPG 2023. Afin de sécuriser l'inconstructibilité du tiers ouest de la parcelle, l'OAP devra y interdire les constructions et limiter ainsi la consommation d'espace.



3) La zone NpL

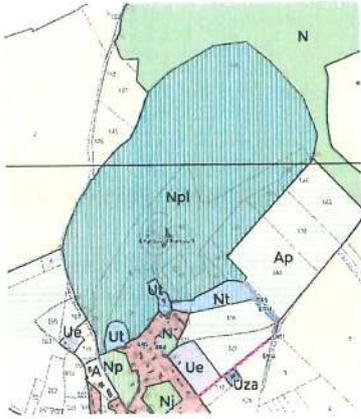
Afin de permettre le développement touristique des abords du château, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) a été créé.

Dans le respect de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, un STECAL doit être de taille limitée, ce qui n'est pas le cas de la zone NpL de 58 hectares. De plus, les capacités d'accueil doivent elles aussi être limitées. La rédaction du règlement de la zone NpL permet l'implantation de bâtiments de moins de 20 m², sans en limiter le nombre ni l'emprise globale.

La taille du STECAL NpL ne peut pas être maintenue à 58 ha et l'emprise maximale des bâtiments doit faire l'objet d'un encadrement plus strict.

De plus, une partie du massif a fait l'objet d'un classement au régime forestier par arrêté du 31 juillet 2024 (source office national des forêts). Dans le respect de la préservation de cet espace forestier, il ne devra pas être classé en zone NpL pour lui assurer une protection adéquate.

Projet de STECAL NpL



parcelles soumises au régime forestier



Au sein de la partie de la zone NpL diminuée de la partie classée au régime forestier susvisée, la délimitation des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions devra être faite au plus près des implantations envisagées par le conseil départemental de l'Eure dans son un projet de développement touristique autour du château.

À cette seule condition, la zone NpL pourrait être considérée comme un STECAL en couplant une taille et une capacité d'accueil limitée, permettant de lui assurer la préservation de son caractère naturel et forestier.



Annexe n°4 à l'avis de l'État sur le PLU d'Harcourt

PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La prise en compte des risques cavités et argiles

1) Le rapport de Présentation :

Page 43 du rapport, il conviendra de mettre à jour la carte (voir carte en pièce jointe) qui recense l'ensemble des indices de cavités souterraines à Harcourt. L'origine de l'indice n°11 a été modifiée. L'indice n°12 a fait l'objet d'une mise à jour suite à un comblement total de la cavité réalisé en juillet 2022. Le périmètre de risque de l'indice n°12 peut donc être supprimé. L'indice n°13 a été ajouté.

Les modifications à apporter sur la carte sont donc les suivantes :

INDICE 11 (modification de son origine)	Indice 12 (suppression de l'indice et de son périmètre de risque)	Indice 13 (ajout de l'indice)
		

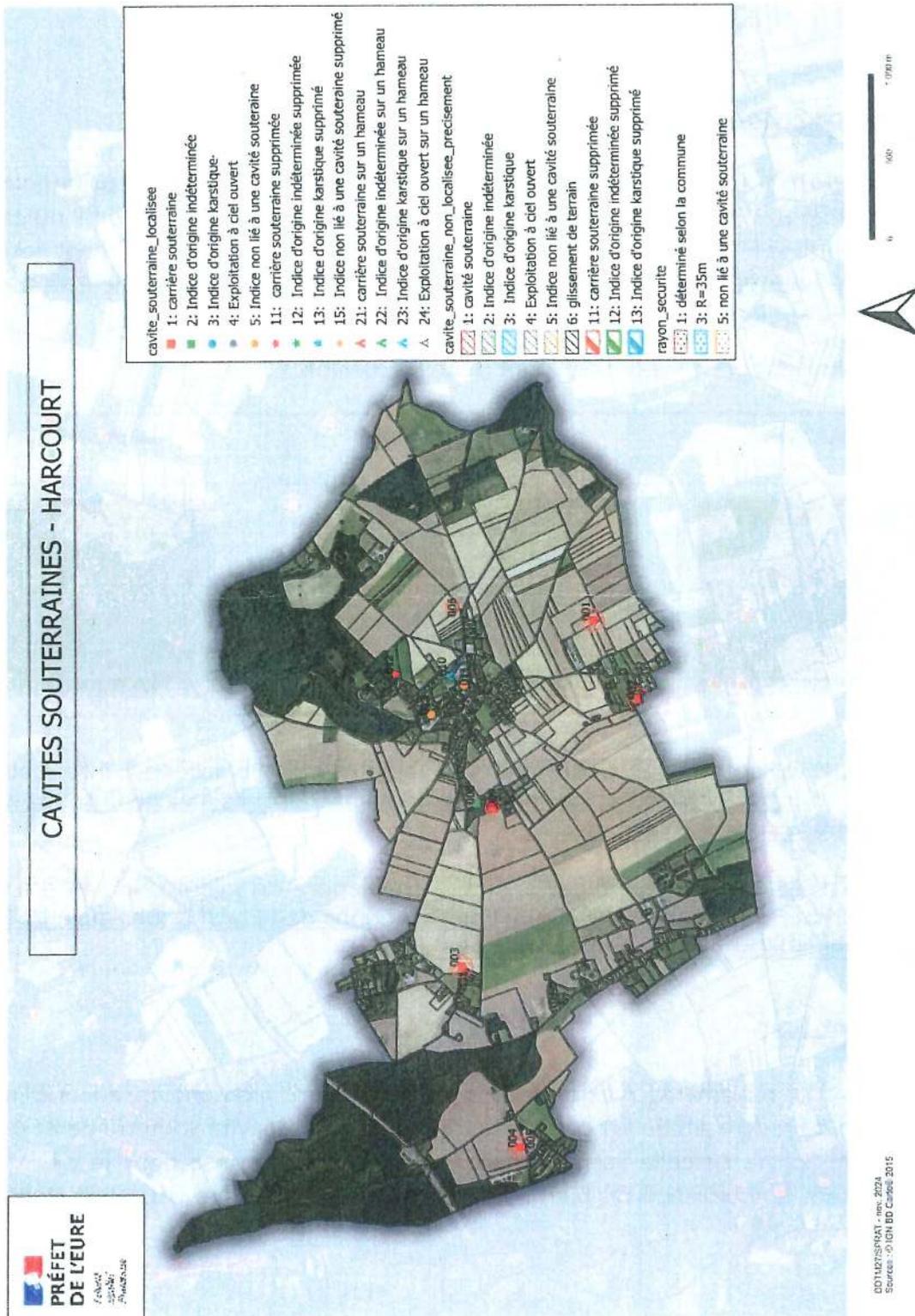
Pour la partie cavités souterraines, il conviendra de rajouter le lien d'accès aux informations sur ce risque: <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Pour la partie retrait et gonflement des argiles, il conviendra de rajouter le lien d'accès aux informations sur ce risque: <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>

2) Le règlement écrit

Pages 9 et 10 du règlement, l'article 4 sera complété en ajoutant qu'aucune nouvelle construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et qu'il doit exister une zone sur la parcelle suffisamment grande, non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées);

Pages 10 et 11 du règlement, il conviendra d'ajouter à l'article 7 que, depuis le 1er janvier 2020, en aléa moyen et fort de retrait et gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et que le constructeur de maison individuelle a l'obligation de faire des études techniques pour caractériser ce phénomène et adapter le projet de construction en conséquence.





Le contenu du dossier

1) Le rapport de présentation

Le SRADDET Normand du 2 juillet 2020 a fait l'objet d'une modification adoptée par le conseil régional le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de région le 28 mai 2024. Il conviendra de mettre à jour le rapport de présentation en ce sens.

La référence au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et à ses grands objectifs, pourra être complétée en précisant que le SCoT du Pays Risle Charentonne est actuellement en cours de révision, prescrite par délibération en date du 13 décembre 2018 et arrêtée le 26 septembre 2024, afin de le faire évoluer vers le nouveau SCoT de l'intercom Bernay Terres de Normandie.

On ne peut que regretter que les données diagnostic figurant dans le rapport de présentation concernant la population et les logements s'arrêtent en 2016 alors que l'INSEE dispose de données de 2021.

L'enquête agricole de 2019 a mis en évidence 5 sièges d'exploitation en cartographiant les bâtiments associés. Un des sièges d'exploitation recensé est inscrit en zone constructible au sein du règlement graphique au hameau de Tournay alors qu'il est encore agricole dans la base de données du RPG2023.

Or le PADD a pour axe 11.3) « Préserver et soutenir l'activité agricole en évitant de construire en direction des sites d'exploitations ». Ainsi, l'inscription de ce corps de ferme en zone constructible, s'il est encore en activité, serait contraire au PADD. Si toutefois le corps de ferme devait ne plus être en activité, une mise à jour du diagnostic agricole serait nécessaire.

2) Le document 1C « Justification des choix »

En application de l'article R. 151-2, le rapport de présentation doit justifier la délimitation de l'ensemble des zones.

Le document 1C, en page 100, indique que « l'ensemble des zones Np est concerné par des protections patrimoniales et paysagères au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. » Or, le règlement graphique et le plan des contraintes et protections, ne reprennent pas ces protections.

Des zones N, Ua et Up font l'objet d'une protection patrimoniale au titre de l'article L. 151-19 sans que des justifications soient apportées au sein du rapport de présentation.

Pour exemples, seul un tiers de la zone Np de Beauficel est protégé. Le lieu-dit « l'Abbaye du Parc » et le cimetière sont protégés sans justification dans le rapport de présentation. La zone Np du centre bourg, quant à elle, ne fait l'objet d'aucune protection.

En conséquence, les documents 1C et 3B (plan de zonage) devront être amendés afin de retrouver une cohérence.

3) Le plan de zonage 3B

La légende devra être modifiée : celle-ci fait référence à l'article L. 151-27 pour le changement de destination. Or c'est l'article L. 151-11 qu'il convient de citer.

4) Le règlement

- Article 2 - L 151-23

Il est indiqué que les haies bocagères jouant un rôle hydraulique doivent être conservées. Or aucune distinction graphique n'est faite concernant ces haies par rapport aux autres haies protégées avec le même article (L. 151-23). Cette prescription doit faire l'objet d'une cartographie plus appropriée pour être opposable.

Concernant la proximité des talwegs, il est indiqué que dans les talwegs où existe un écoulement, toute construction sera évitée sur une distance minimale de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. La collectivité se réserve le droit d'interdire et de demander des préconisations plus importantes, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Là encore, une identification précise des talwegs concernés est nécessaire pour appliquer cette prescription.

- Article 3 - L 151-19 + annexe 3

Il est fait référence au rigoureux respect des prescriptions définies à l'annexe 3 du règlement. En annexe 3, les photos des éléments remarquables du paysage bâti 11 à 19 ne figurent pas dans le dossier. Pour une identification plus aisée, il conviendra de les ajouter.

- Article 5 – Risque lié aux inondations

Il est indiqué que dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux inondations.

Pour l'application de cette règle, il serait opportun de mentionner l'existence d'une cartographie de l'aléa remontée de nappe et l'endroit où on peut la consulter

- Article 6 – Nuisances sonores

Il conviendra de faire référence à l'annexe 4a qui concerne cette thématique et permet d'orienter le lecteur vers les prescriptions afférentes.

- Zone N

Sont autorisés en zone N les abris pour animaux, à condition d'être liés à une exploitation agricole. Or, le tableau suivant interdit la destination « agricole » des bâtiments. Il convient de rendre ces deux informations cohérentes.

- Annexe 4 - Glossaire

Les annexes (à la construction principale) sont définies comme étant des « bâtiments abritant une fonction liée à la construction principale, non affectés à l'habitation, à usage de garage, de loisirs, abri de jardin, remise, cellier, atelier, jointives ou non à ladite construction, et d'une hauteur maximale au faîtage de 4 m. Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m. »

Cette définition contredit le règlement. En effet, les annexes en zone Np peuvent avoir une hauteur de 4 m à l'égout du toit, ce qui portera sa hauteur bien au-delà des 4 mètres au faîtage. Il conviendra donc de revoir la définition ou le règlement.

La définition de l'emprise au sol mentionnée dans le glossaire ne correspond pas à celle donnée sur le site du service public : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

L'emprise au sol est la surface que le bâtiment occupe au sol, annexes comprises, s'il y a en a. Il peut s'agir de la surface du garage ou celle du bassin de la piscine. Elle n'inclut pas :

- Les terrasses de plain-pied
- Les débords de toiture sans poteau de soutien
- Les aires de stationnement non couvertes
- Les éléments d'ornement de la façade (corniche, marquise...)

Aussi, contrairement à ce qui est indiqué, les parkings couverts, même non clos, font partie de l'emprise au sol, tout autant que les escaliers.

Par « extension mesurée », le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement. Dans les zones où il n'est pas déterminé de coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Plusieurs remarques sur cette définition :

- l'extension mesurée pourrait concerner un bâtiment dont la vocation n'est pas « habitation » ;
- l'extension doit forcément être accolée et avoir un lien de fonctionnalité avec le bâtiment existant, qu'elle soit ou non « mesurée » ;
- il est fait mention d'un coefficient maximum d'emprise au sol défini aux articles 9 du règlement, alors que ces articles n'existent pas.
- « dans les zones sans coefficient maximal d'emprise au sol, l'extension ne pourra excéder 30 % de la surface du plancher ou de l'emprise au sol ». Si une telle règle doit être retenue, il convient de la mentionner ailleurs que dans un glossaire. Elle est reprise à 30 % de l'existant en article 4, concernant les constructions touchées par un risque d'effondrement.

Elle est limitée à 20 % pour les habitations en zones A et N alors qu'il n'y a pas d'emprise au sol, ce qui est contradictoire avec le glossaire.

Le glossaire mériterait une attention particulière dans sa rédaction pour se rapprocher au plus près des définitions officielles.

4) Les annexes

- Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. La seule liste des servitudes touchant le territoire communal n'est pas suffisante. Il conviendra d'annexer au PLU un ou plusieurs plans représentant les différentes servitudes dans un format et à une échelle permettant leur application.

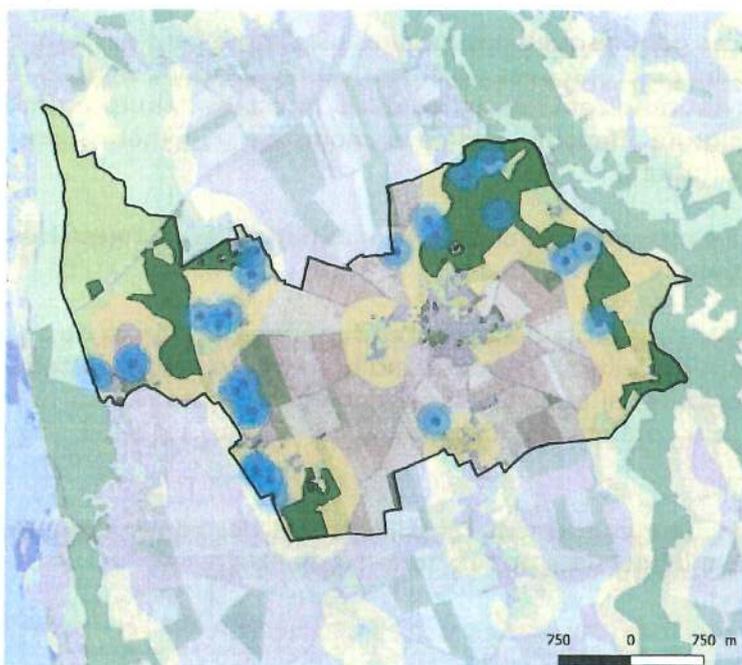
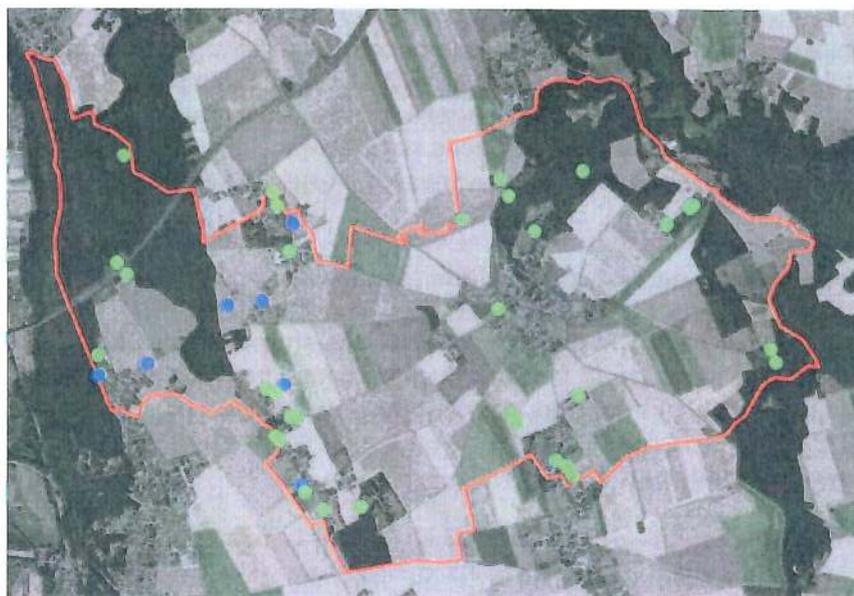
Les répercussions des servitudes d'utilité publique doivent également figurer au sein du dossier. À ce titre, de fiches décrivant celles-ci et leurs effets existent et pourraient être ajoutées. En l'absence de ces fiches, le lien permettant d'y accéder pourrait toutefois être mentionné au sein de ce document :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>

4) Identification et protection des mares à préciser

On peut noter une différence d'identification des mares entre la cartographie issue du programme PRAM et celles reportées sur le règlement graphique. La cartographie PRAM recense près d'une quarantaine de mares sur le territoire communal, quand le PLU identifie et protège 27 mares, poussant à s'interroger sur les critères de sélection des mares à protéger.

Il serait intéressant de recroiser les données sur les mares avec celles issues du programme régional d'actions en faveur des mares (PRAM) coordonné par le conservatoire d'espaces naturels normand.
<http://recensementmare.pramnormandie.com/API/>



Carte de la trame verte et bleue (Source : 2AD, Données : DREAL)

En l'état le règlement écrit propose peu de prescriptions pour la bonne protection des mares. Des prescriptions plus précises ont été présentées dans l'OAP thématique sur les « fonctionnalités écologiques ». Afin de protéger les mares des pressions importantes auxquelles elles sont confrontées, il sera attendu de transférer les prescriptions de l'OAP vers le règlement afin de confirmer leur valeur réglementaire.

5) Prise en compte de la loi du 2 février 2023 relative aux clôtures dans les espaces naturels et forestiers

Pour la bonne poursuite de l'élaboration du PLU, il convient d'intégrer les nouveaux points de réglementation s'appliquant aux clôtures des espaces naturels et forestiers. En effet, depuis sa publication au journal officiel le 3 février 2023, la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée s'applique. Elle vient notamment encadrer l'implantation des clôtures dans les espaces naturels face à la multiplication des grillages empêchant la libre circulation des animaux sauvages et posant des problèmes de sécurité incendie et sanitaire.

Le nouvel article L. 372-1 du Code de l'environnement prévoit que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières (N) du plan local d'urbanisme (PLU) ou, à défaut d'un PLU, dans les espaces naturels doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. **Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.** Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1^{er} janvier 2027.

Cet article prévoit également 9 cas dans lesquels ces mesures ne s'appliquent pas (aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse par exemple). De plus, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLU est soumise à déclaration.

Enfin, tout propriétaire d'un enclos prenant la décision d'en supprimer la clôture ou se mettant en conformité procède à l'effacement de celle-ci dans des conditions qui ne portent atteinte ni à l'état sanitaire, ni aux équilibres écologiques, ni aux activités agricoles du territoire, sauf à obtenir une déclaration préalable auprès du préfet de département (article L.424-3-1 du Code de l'environnement).

La nouvelle réglementation en vigueur concernant l'enrillagement des zones naturelles doit être prise en considération pour la bonne poursuite de l'élaboration de PLU.

6) Les clôtures, des éléments de fragmentation des milieux et de rupture des continuités écologiques

Dans le diagnostic, les espaces urbains et agricoles sont présentés comme des espaces de rupture des continuités écologiques.

Pour rappel, le cloisonnement des espaces privatifs par des grillages ou des murs hermétiques perturbe la libre circulation des animaux et peut, dans certaines situations, représenter une menace pour leur survie. C'est pourquoi une vigilance devrait être maintenue sur la réglementation des clôtures (règlement écrit et OAP), en limitant au maximum les possibilités de clôtures imperméables. La précision sur le possible doublement de la haie par du grillage à maille large est un bon point, cependant l'utilisation du grillage doit être vue comme une option et non pas comme une règle générale. Il serait préférable d'indiquer que la dimension de maille 10 x 10 cm est une valeur minimum, laissant ainsi la possibilité d'utiliser des grillages à mailles encore plus larges ou d'autres solutions.

Présenter les clôtures comme des éléments non obligatoires (toutes zones confondues) pourrait venir confirmer, à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement de l'OAP, l'ambition de porter un aménagement du territoire en accord avec le maintien fonctionnel des continuités écologiques de la commune.

Une vigilance devra être maintenue à ce sujet particulièrement en zones urbanisées.

7) Une OAP thématique sur les fonctionnalités écologiques source de confusion avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrant la trame verte et bleue, ont été rendues obligatoires par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. En ce sens, elles fixent les orientations et principes opposables en complémentarité avec le règlement, qui lui fixe les règles.

En l'état actuel du projet de PLU arrêté, l'OAP est présentée comme offrant un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. Il est indiqué très justement que l'OAP axée sur la préservation et le renforcement de la biodiversité locale, doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement d'Harcourt.

Pour des raisons de lisibilité et une bonne application du PLU, il serait opportun de replacer dans le règlement écrit les prescriptions de l'OAP les plus structurantes, confortant de fait la protection de la TVB portée par le PLU et le rôle de chaque pièce du PLU.

Pour autant, l'OAP aujourd'hui proposée met en évidence de nombreuses ambiguïtés et incohérences, qu'il serait opportun de clarifier :

- En page 20, il est indiqué dans la partie « préserver les grandes entités boisées », que « ces espaces sont identifiés en tant qu'espaces boisés classés », cet outil n'a pas été mobilisé dans le cadre de l'élaboration de ce PLU, justifiant son utilisation trop contraignante.

Certains petits bois qui ponctuent le territoire communal, auraient pu faire l'objet d'un classement en EBC, afin de pérenniser leur présence et ainsi marquer l'ambition politique de conserver des espaces boisés épars existants notamment en zone agricole, pour leur rôle de réservoir de biodiversité en pas japonais.

- Pour les parties « Préserver les mares et les talwegs » en page 21, la majorité des prescriptions inscrites dans l'OAP devront être reprises dans le règlement écrit afin de leur assurer une bonne protection, d'autant que ces éléments font l'objet d'une identification sur le « Plan des contraintes et protections ».

L'OAP quant à elle peut venir confirmer cette ambition de protection de ces éléments naturels d'importance pour le bon maintien des continuités écologiques en proposant des principes de protection.

- La partie consacrée aux espaces urbains et à la nature en ville, devra venir confirmer la volonté de la commune de conforter la place de la nature en milieux urbanisés en proposant des prescriptions allant en ce sens dans le règlement écrit. D'autant que ces espaces sont clairement identifiés comme des ruptures de continuité écologique. L'accent devra être porté sur la question des clôtures, et sur les espaces de pleine terre, en ciblant particulièrement les zones U et AU. Ces derniers ne trouvant aucune traduction réglementaire dans le PLU, afin de compléter cette attente développée dans l'OAP (P 22) il sera attendu des éléments sur les portions d'espace de pleine terre pour chaque zonage réglementaire dans le règlement écrit.

Pour la bonne application du PLU, il sera nécessaire de revoir le contenu de l'OAP, et replacer dans le règlement écrit ce qui relève des prescriptions strictes, apportant de fait une réelle protection réglementaire aux éléments et milieux naturels concernés.



PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des
affaires culturelles
de Normandie

Affaire suivie par *Clothilde GRÉGOIRE*
Responsable de la planification territoriale
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Tél 02.32.29.62.13
clothilde.gregoire@culture.gouv.fr

Évreux, le 05 décembre 2024

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
à l'attention de
Monsieur François LANDAIS
DDTM de l'Eure

Objet :2024_CG_013_Avis UDAP PLU HARCOURT.odt

La commune d'Harcourt nous a transmis pour avis son projet de Plan Local d'Urbanisme. Ayant pourtant participé à plusieurs réunions, il m'apparaît que la commune et son bureau d'études n'ont pas réussi à concrétiser ce qui était en jeu et qui avait été validé lors des réunions de PPA.

Je relève plusieurs difficultés majeures qui me conduisent à donner un avis réservé car si les prescriptions ne sont pas reprises, cela posera des difficultés d'application :

- la redélimitation de la zone Up car bien trop restreinte eu égard aux enjeux du centre ancien où se trouvent trois monuments historiques ;



- la réécriture forte du règlement qui est écrit en dépit du bon sens. De nombreuses phrases viennent se contredire les unes les autres dans un même article ce qui en rend la lecture confuse, complexe et pour le moins très difficile à instruire. A mon sens, le règlement tel qu'il est écrit permet de tout faire et ne sert à rien. Les annexes jointes à ce courrier proposent une version plus facile de compréhension et d'instruction.

- la non-prise en compte du grand projet qui porte sur les zonages Ut, Npl et Nt et dont le règlement est impérativement à revoir.

Je reste à la disposition de la commune pour améliorer ce projet.



France POULAIN

Annexe 1 : modifications à apporter au règlement

UP- Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

UP 2.1

Ajouter les règles suivantes :

➤ Préconisations :

Les parties de constructions surplombant la voie publique peuvent être autorisées à condition de :

- Présenter une saillie inférieure à 0.5m.
- S'inscrire dans la largeur des baies existantes
- Que leur garde-corps soient réalisés en ferronnerie ou bois peint, avec au 50% de vides

Les nouveaux balcons sont interdits sur les immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement, sauf rétablissement des dispositions anciennes reconnues (on se référera à la présence d'éléments d'accroche de façade ou à des documents anciens (plans, cartes postales, etc))

Les balcons présents seront conservés et restaurés à l'identique, sauf si leur état de vétusté ne le permet pas ou s'ils ne sont pas conformes avec le style architectural (matériaux et proportions) S'ils doivent être remplacés, ils devront respecter les proportions et graphismes des balcons d'origine, et du même matériau (ferronnerie ou en bois peint, mais pas de PVC)

Up 2.2 Gabarit des constructions :

Up 2.2.2 Hauteur p19

« Hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+2+C et 14m au faitage »

Ajouter les règles suivantes :

- ⇒ Autour de l'église = R+1+C autour de la place mais R+C si ce n'est pas au niveau de la place
- ⇒ Lorsque la nouvelle construction est insérée dans un alignement bâti, son écriture horizontale (alignement des baies de chaque niveau, bandeaux, corniches, etc.) et sa ligne d'égout devront être conçues en harmonie avec les constructions mitoyennes.
- ⇒ Les équipements à caractère public pourront exceptionnellement présenter une échelle différente lorsqu'ils sont destinés à créer un signal urbain.

Up 2.3.1 Forme générale : p19

« La variation de hauteur entre deux bâtiments voisins ne doit pas dépasser un niveau »

Ajouter les règles suivantes :

- ⇒ La hauteur des nouvelles constructions devra être cohérente avec celle des constructions voisines, sans jamais dépasser de plus d'un demi-niveau les constructions voisines.
- ⇒ Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angle droit (pas de forme en V, W, X, Y ou Z,) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.
- ⇒ Les formes non traditionnelles, atypique ou récente sans relation évidente avec la typologie architecturale harcourtoise sont interdites (yourtes, maisons en A, conteneur, etc)
- ⇒ Une volumétrie plus complexe pourra exceptionnellement être adoptée en cas d'équipements à caractère public destinés à créer un signal urbain.
- ⇒ Les extensions et les adjonctions formeront avec la construction principale une volumétrie générale simple et/ou à angles droits (pas de formes en plan V, W, X, Y ou Z, ni de forme en coupe en A) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.

Les nouveaux volumes s'inspireront (dans leur volumétrie, leurs percements et leurs matériaux) du style architectural de l'immeuble d'origine.

Ils adopteront des matériaux d'aspect similaire et plus globalement les mêmes principes architecturaux que l'immeuble d'origine. La hiérarchie entre le volume d'origine et les ajouts sera clairement marquée : les extensions, adjonctions et annexes présenteront une hauteur inférieure et des modénatures équivalentes ou plus simples.

Pour les petites annexes de moins de 5m² (par exemple abri de jardin), d'autres matériaux pourront être employés, sous réserve d'une intégration discrète et harmonieuse à l'environnement bâti.

Toutefois sont toujours interdits :

- L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (par exemple : plaques de ciment brut, tôle ondulée, plastiques, etc) les parpaings ou les briques creuses non revêtus.
- L'emploi de matériaux et enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc.)
- En couverture la tôle ondulée, le fibrociment.
- Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir (sauf pour souligner un élément de modénature)

⇒ Pour les extensions présentant une architecture contemporaine :

Le choix d'une architecture contemporaine permet de matérialiser la différence d'époque entre l'immeuble d'origine et son agrandissement, par le jeu des matériaux, techniques constructives et principes de composition.

Une attention particulière sera portée à l'harmonie des couleurs, avec l'immeuble d'origine, la qualité des matériaux utilisés, à leur pérennité, à leur aspect et à leur capacité d'intégration dans l'environnement bâti.

Dans le cas des immeubles d'intérêt architectural, ces ajouts contemporains sont réservés aux projets publics ou d'intérêt collectif. Ils ne devront pas être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ; toute conception banale ou standardisée est proscrite. Au contraire le dessin contemporain sera réalisé avec une grande rigueur de conception, en puisant son inspiration dans le contexte urbain et l'architecture harcourtoise, afin d'assurer un lien avec l'environnement bâti.

Le choix de l'architecture contemporaine sera justifié par une notice argumentaire.

Up 2.3.2 Formes des toitures : p19

« La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure (au moins 15° est tolérée pour les constructions accolées au bâti existant »

« Les toitures seront à deux pentes »

Ajouter les règles suivantes :

- ⇒ La pente des toitures doit être a minima à 45°. Les croupes sont interdites.
- ⇒ La modification de la volumétrie des toits est interdite sauf si elle permet de rétablir des dispositions anciennes reconnues (on se référera à la présence de vestiges en place ou à des documents anciens : plans, cartes postales, etc.)
Les débords de toit et corniches ainsi que les éléments décoratifs traditionnels (tuiles, faîtières décorées, épis de toiture, girouettes, etc.) seront conservés et restaurés.
- ⇒ Sauf si la volumétrie des toits est admise à condition de rester dans le style architectural de la construction et de permettre une meilleure cohérence de l'immeuble avec les immeubles voisins.

Seules sont autorisées :

- Les toitures traditionnelles avec au moins deux pans, de pente supérieure supérieure ou égale à 45° pour les constructions RDC + C.

- Toiture à la Mansart, avec une pente de brisis (partie inférieure du toit) entre 60° et 80° et une pente de terrassons (partie supérieure du toit) entre 20° et 45° (déjà indiqué dans PLU) à condition que cela corresponde aux maisons avoisinantes.

Les débords de toit et corniches ainsi que les éléments décoratifs traditionnels (tuiles faitière décorées, épis de toiture, girouettes, etc) seront conservés et restaurés.

Les toiture-terrasse : ils ne sont pas mentionnées, mais « autorisées par règle p 22, point 2.4.7. »

Ajouter les règles suivantes :

- Pas de toiture terrasse sur les immeubles en zone up
- Autorisées sur les nouvelles constructions pour les volumes bâtis non visibles accolés à une construction principale disposant de toiture à pente

Concernant les annexes détachées des constructions existantes, la toiture sera à deux pans avec une pente supérieure à 20°.

Up 2.3.3 : Ouvertures et complications de toiture. P20

Ajouter les règles suivantes :

- Distinguer constructions existantes et nouvelles constructions, pour l'existant :
 - Ajouter que si autorisés les châssis de toit sur rue doivent être de dimensions 78cmx 98cm max. En façade arrière : si ossature métallique couleur identique à la couverture et taille supérieure à ceux sur rue possible mais s'ils prennent une forme de verrière.
 - le nombre de lucarnes et de châssis de toit doit être inférieur ou égal au nombre de travées de façades.
 - la largeur et la hauteur des ouvertures en lucarnes devra rester inférieures à celles des fenêtres qui surplombent la façade.
 - Si l'immeuble dispose déjà de lucarne en relation avec son style, alors les nouvelles lucarnes seront réalisées à l'identique.

Ajouter un point pour les nouvelles constructions :

Pour les nouvelles constructions :

- L'éclairage des combles pourra être assuré par des lucarnes, châssis de toit ou verrières.
- D'une manière générale, les lucarnes des nouvelles constructions seront de type lucarnes jacobinès ou lucarnes capucines (même matériaux que la couverture de l'immeuble).
- Elles seront implantées à l'alignement des baies de la façade (ou le cas échéant dans l'axe des trumeaux) sauf contrainte technique (par exemple en présence d'une pièce de charpente de forte section)

Up 2.4 Aspect des constructions : p20

Up 2.4.1 Aspect général : « Architecture souhaitée pour la zone du centre historique doit s'inspirer des caractères dominant de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale ». Ce qui revient à dire que tout est possible. Il faut donc reprendre cette partie

Ajouter les règles suivantes :

- **Pour les nouvelles constructions :**

Façades :

Le traitement uniforme des façades de constructions de plus de 20m² d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet, ou bardage bois intégral). On pourra par exemple jouer sur la bichromie, associer des chaînages en briques à une façade enduite afin de la diversifier.

Dans la recherche de bichromie, on utilisera des briques rouges ou de la pierre calcaire pour les maçonneries apparentes.

Les couleurs de façade devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs de façades devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

Les enduits et les peintures seront dans la gamme des ocres ou des beiges, les enduits seront lissés.

Les extensions, adjonctions et annexes doivent être conçues en harmonie architecturale avec l'immeuble d'origine. Elles seront de type traditionnel/imitation ou contemporain et ne devront en aucun cas occulter ou dénaturer les façades des immeubles d'intérêts architectural.

Up 2.4.2 Façades à pan de bois/ façade bois

« Les ossatures à pans de bois sont : Soit laissées apparentes, de ton bois ou peintes (ton bruns normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris...) avec un remplissage de brique, bauge (ou torchis) et recouvert pour l'entrecolombage d'un enduit à la chaux »

« Soit recouverte d'un essentage de bois et d'ardoise ou d'un bardage bois posé à clin (horizontal) excepté pour les façades sur rue (sauf si déjà existant) ».

Ajouter les règles suivantes :

- En conséquence l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur ces immeubles, sauf sur les façades latérales lorsqu'elles sont en mauvais état et qu'elles ne participent pas de l'aspect architectural de qualité.

Up 2.4.3 : Façade de pierres ou de briques :

Ajouter les règles suivantes :

➤ Les façades polychromiques seront conservées dans la vérité de leurs matériaux mis en œuvre, en conservant un jeu de contraste voulu dès l'origine, selon les associations suivantes ou leurs variations :

- Enduits avec modénature en brique
- Briques avec modénature en pierre ou en plâtre
- Briques rouges avec modénatures en briques jaunes ou vernissées.
- Enduit avec modénatures en enduit (deux couleurs)

Elles ne doivent être ni recouvertes, ni peintes, et dans le cas des briques, elles ne doivent pas être karcherisées/ imperméabilisées.

Les appareillages de pierre de taille ou de briques encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (bandeaux, harpe) ainsi que les décors d'origine (linteaux sculptés, moulures des baies, soubassements, ...) seront conservés.

En conséquence l'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur ces immeubles, sauf sur les façades latérales lorsqu'elles sont en mauvais état et qu'elles ne participent pas de l'aspect architectural de qualité.

Up 2.4.4 Façades enduites : p21

« Des tons plus soutenus peuvent également être employés en ref à la brique de pays (rouge, rouge rosé) »

Ajouter les règles suivantes :

- Les enduits doivent être dans les tons beige (clair ou foncé) ou ocre léger. Les couleurs blanche, noir, et grise, rose ou rouge ne correspondent pas aux couleurs traditionnelles normandes, sont interdites.
- Cas particulier, immeuble XIXème enduit chaux-plâtre blanc ou teinte légèrement ocrée. Les immeubles à façades enduites monochromes seront conservés dans la vérité de leurs matériaux mis en œuvre. Cette catégorie recouvre :

- Des façades en maçonnerie hourdées grossièrement (assises moins régulières, briques en qualité inférieure etc) car destinées dès l'origine à être masquées par un enduit.
- Des façades en pan de bois structurel, conçus dès l'origine pour être enduites (généralement à partir du XIème siècle)

Ces façades doivent rester enduites, voire être réenduites si elles ont été mises à nu par le passé, car leurs matériaux n'ont pas été conçus pour résister aux agressions extérieures (humidité, gel, pollution) et ne présentent généralement pas les qualités nécessaires à un usage come parement (se référer aux dispositions d'origine ; si celles-ci ne sont pas connues, procéder à l'analyse des parements)

Ajouter que :

- Tout autre type de revêtement (bardage bois, matériaux composites ou plastiques, etc.) est rigoureusement interdit.
- Lorsqu'elles existent, les modénatures (bandeaux, harpage, etc.) et décors de l'enduit (motifs en reliefs imitant la pierre, moulurations, corniches, etc.) seront conservés.

Up 2.4.6 : Ouverture en façade/ menuiseries, p22 :

« Les percements des constructions nouvelles seront plus hautes que larges et doivent respecter les cotes usuelles et les dessins les plus fréquents des menuiseries dans ce secteur, **sauf dans le cas d'architecture contemporaine** ». **Ce qui revient à dire que tout est possible. Il faut donc reprendre cette partie**

Ajouter les règles suivantes :

- Les ouvertures en façades doivent reprendre l'organisation en trames afin que les nouvelles constructions s'intègrent en harmonie dans le tissu ancien. Elles seront plus hautes que larges sur rue.
- « Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques » en indiquant que tout dispositifs occultant de type canisses, film, lames opacifiantes, brise-vues sont proscrits.

UP 2.6 Clôtures :

UP 2.6.1 Généralités p 23

Ajouter les règles suivantes :

- « Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, par des bâches plastiques » en indiquant que tout dispositifs occultant de type canisses, film, lames opacifiantes, brise-vues sont proscrits.

Ub 2.3 Volumétrie des constructions p 32

Ajouter les règles suivantes :

- ⇒ La hauteur des nouvelles constructions devra être cohérente avec celle des constructions voisines, sans jamais dépasser de plus d'un **demi-niveau** les constructions voisines.
- ⇒ Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angle droit (pas de forme en V, W, X, Y et Z) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.
- ⇒ Les formes non traditionnelles, atypique ou récente sans relation évidente avec la typologie architecturale harcourtoise sont interdites (yourtes, maisons en A, conteneur, etc)
- ⇒ Une volumétrie plus complexe pourra exceptionnellement être adoptée en cas d'équipements à caractère public destinés à créer un signal urbain.

Ajouter un point sur les extensions et les adjonctions :

- ⇒ Les extensions et les adjonctions formeront avec la construction principale une volumétrie générale simple et/ou à angles droits (pas de formes en plan V, W, X, Y ou Z, ni de forme en coupe en A) en tenant compte si nécessaire de la forme du parcellaire.

Les nouveaux volumes s'inspireront (dans leur volumétrie, leurs percements et leurs matériaux) du style architectural de l'immeuble d'origine.

Ils adopteront des matériaux d'aspect similaire et plus globalement les mêmes principes architecturaux que l'immeuble d'origine. La hiérarchie entre le volume d'origine et les ajouts sera clairement marquée : les extensions, adjonctions et annexes présenteront une hauteur inférieure et des modénatures équivalentes ou plus simples.

Pour les petites annexes de moins de 5m² (par exemple abri de jardin), d'autres matériaux pourront être employés, sous réserve d'une intégration discrète et harmonieuse à l'environnement bâti.

Toutefois sont toujours interdits :

- L'emploi de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre (par exemple : plaques de ciment brut, tôle ondulée, plastiques, etc) les parpaings ou les briques creuses non revêtus.
- L'emploi de matériaux et enduits d'imitation (faux bois, fausse pierre, faux pans de bois etc.)
- En couverture la tôle ondulée, le fibrociment.
- Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir (sauf pour souligner un élément de modénature)

- ⇒ Pour les extensions présentant une architecture contemporaine :

Le choix d'une architecture contemporaine permet de matérialiser la différence d'époque entre l'immeuble d'origine et son agrandissement, par le jeu des matériaux, techniques constructives et principes de composition.

Une attention particulière sera portée à l'harmonie des couleurs, avec l'immeuble d'origine, la qualité des matériaux utilisés, à leur pérennité, à leur aspect et à leur capacité d'intégration dans l'environnement bâti.

Dans le cas des immeubles d'intérêt architectural, ces ajouts contemporains sont réservés aux projets publics ou d'intérêt collectif. Ils ne devront pas être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ; toute conception banale ou standardisée est proscrite. Au contraire le dessin contemporain sera réalisé avec une grande rigueur de conception, en puisant son inspiration dans le contexte urbain et l'architecture harcourtoise, afin d'assurer un lien avec l'environnement bâti.

Le choix de l'architecture contemporaine sera justifié par une notice argumentaire.

Ub 2.3.3 Forme des toitures p33 :

« Les formes de toitures contemporaines, les toitures-terrasses et toitures assimilées sont acceptées à condition d'être justifiées par leur apport dans un projet architectural contemporain significatif (végétalisation, performance énergétique du bâtiment récupération des eaux de pluviales.)

Ajouter les règles suivantes :

De manière générale, les formes des toitures devront tenir compte des caractères dominants dans le bâti environnant, celles-ci devront s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

Toiture monopente et plus de 25° sont autorisées quand elles sont non visibles depuis la rue et accolés à un volume disposant de deux pans de toiture à plus de 45°

Ub 2.4 Aspect général des constructions p34 :

Ajouter les règles suivantes :

Ajouter les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir ne sont pas autorisés. Le blanc peut seulement être utilisé pour souligner un élément de modénature (baies...)

Ajouter pour les nouvelles constructions :

Elles seront des type « traditionnel/imitation », ou « contemporain ».

Pour celles présentant une architecture traditionnelle ou d'imitation : elles s'inspireront (dans leur volumétrie, leur percement, et leurs matériaux) des typologies architecturales harcourtoises, se référer aux différentes catégories énumérées entre les points UP ; 2.4.2 et UP 2.4.5 inclus.

Elles devront s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti environnant. En particulier, ces nouvelles constructions devront rester discrètes et ne pas perturber la perception des immeubles d'intérêt architectural ou d'accompagnement à proximité (zone Up)

Pour celles présentant une architecture contemporaine :

Le choix de l'architecture contemporaine permet de matérialiser la différence d'époque entre le nouvel immeuble et son environnement, par le jeu des matériaux, techniques constructives et principes de composition.

Il ne devra pas être un affaiblissement de l'architecture traditionnelle ; toute conception banale ou standardisée est proscrite. Au contraire le dessin contemporain sera réalisé avec une grande rigueur de conception, par réinterprétation des typologie architecturale harcourtoise, se référer aux différentes catégories énumérées entre les points UP ; 2.2 et UP 2.5 inclus.

L'usage de matériaux contemporains (béton brut ou coloré, bardage en bois ou en matériaux de synthèse, panneaux vitrés non réfléchissants, cassettes et panneaux en métal, etc.) et/ou biosourcés/ géosourcés est autorisé à condition qu'ils respectent l'harmonie de l'ensemble des constructions voisines.

Ub 2.4.2 Façades :

Distinguer constructions existantes des nouvelles constructions :

Ajouter pour les nouvelles constructions que :

Le traitement uniforme des façades de constructions de plus de 20m² d'emprise au sol est interdit (par exemple enduit complet, ou bardage bois intégral). Il sera possible de jouer sur la bichromie, ou d'associer des chaînages en briques à une façade enduite afin de la diversifier,...

Dans la recherche de bichromie, on utilisera des briques rouges ou de la pierre calcaire pour les maçonneries apparentes.

Les couleurs de façade devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs de façades devront assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement proche. Les couleurs criardes et le blanc pur, le gris anthracite et le noir sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

Les enduits et les peintures seront dans la gamme des ocres ou des beiges

L'utilisation du bois en revêtement de façade des constructions neuves est autorisée (essentes, clins ou panneaux contemporains). Il peut être laissé brut, lasuré ou peint (sauf blanc pur, gris et noir) et ne doit pas constituer l'entièreté des façades

Ub 2.4.3 : Façade avec matériaux anciens : p35

Façades à pan de bois/ façade bois

Ajouter des catégories selon le type de bâti :

- Les immeubles à colombage seront conservés dans la vérité de leur matériaux mis en œuvre (en se référant aux dispositions d'origine : si celles-ci ne sont pas connues, procéder à l'analyse des parements : qualité de l'ordonnement des bois, saillie par rapport au nu des maçonneries et importance des moulurations)
- Les pans de bois destinés dès l'origine à rester apparent devront le rester et faire l'objet d'un entretien régulier (application d'huile de lin ou peinture et en cas de besoin d'insecticide ou et/ou de fongicide)
- Les pans de bois destinés dès l'origine à rester apparent mais masqués devront être révélés pour restituer la qualité originelle de la façade, en prenant soin de les protéger (application d'huile de lin ou d'une peinture, et en cas de besoin d'insecticide et/ou de fongicide). En particulier, les éventuels enduits hydrofuge (ciment, etc.) devront impérativement être piqués pour éviter une dégradation de la structure (désordres hydriques)
En conséquence, l'isolation thermique par l'extérieur des maisons à colombages est interdite.
- Les entrecolombages seront remplis dans le respect des dispositions d'origines :
 - Soit en enduit de chaux naturelle (ou plâtre chaux-naturelle) lissé dans la gamme des ocres ou des beiges.
 - Soit en tuileaux.

Exceptionnellement, la pose d'un revêtement pourra être envisagée afin de protéger un pignon ou une façade en mauvais état de conservation.

On utilisera alors un essentage en ardoise naturelle ≥ 20 éléments minimum au m^2), un essentage de bardeaux en chêne, un bardage en bois naturel (posé à l'horizontal par recouvrement) ou un enduit de chaux naturelle lissé dans la gamme des ocres ou des beiges. Tout autre type de revêtement (matériaux composites ou plastiques, etc.) est rigoureusement interdit.

Façade de pierres ou de briques :

Ajouter qu'elles ne doivent être ni recouvertes, ni peintes, et dans le cas des briques, elles ne doivent pas être karcherisées/ imperméabilisées. Voir règle zone Up

Zone Ut :

Ut.2.2.2

Ajouter les règles suivantes : Il convient d'indiquer une hauteur de 12m au faitage pour tous les bâtiment (y compris les annexes).

Ut 2.2.3

Ajouter les règles suivantes : les formes de toiture contemporaines sont autorisées

Ut 2.4.3

Ajouter les règles suivantes : l'isolation thermique par l'extérieur est interdite

Zone Npl : Domaine du Château d'Harcourt

Le tableau de la page 158 doit être revu :

- exploitation forestière est autorisée (car c'est un parc soumis à un plan simple de gestion)
- artisanat, commerce de détail, restauration, activité sde services, locaux et bureaux accueillant du public ou des administrations publiques, locaux techniques, autres équipements recevant du public, bureau, centre de congrès ou d'exposition peuvent être autorisés dans les bâtiments existants

Npl 2.1. page 157, il est indiqué que seules les aménagements avec des bâtiments de moins de 20m² sont autorisés mais en page 160, il est écrit les constructions de plus de 40m². Pourquoi en parler si ce n'est pas possible.

Npl 2.2. la hauteur des bâtiments ne doit pas être réglementée car on va avoir des dispositifs en hauteur pour les projections lumineuses

De manière générale, il faut enlever toutes les prescriptions sur les formes architecturales car il s'agit de dispositifs pour l'accueil d'installations pour le projet lumière ou pour le public.

Il faut enlever tout le point 2 sauf le cumul de l'emprise au sol des annexes de moins de 20m² qui doit être limité comme cela a été acté en réunion à 400m² au total (y compris les serres)

Zone Nt : parking du château

Le PLU n'intègre pas les nouveaux bâtiments prévus sur la zone Nt et ne s'attache qu'au patrimoine ancien qui n'est pas présent dans l'intégralité de la zone. Nt 2.4 à Nt 2.4.7.

Il faut revoir tout le règlement de la zone.

Ajouter les règles suivantes : les constructions nécessaires au bon fonctionnement du Domaine et du parking sont autorisées. Les formes contemporaines sont autorisées.