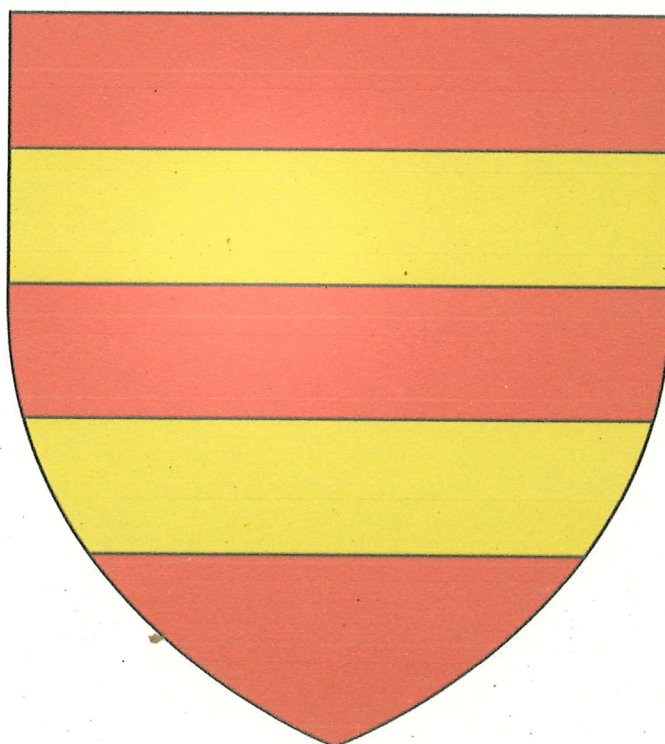


**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET
D'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA VILLE DE HARCOURT
(27800)**

Du Lundi 28 avril au mardi 27 mai 2025

RAPPORT D'ENQUETE



Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 25 mars 2025
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Maire de HARCOUT (27800) du 7 avril
2025

***Les conclusions motivées et l'avis font l'objet d'un document séparé,
conformément à la réglementation.***

REÇU LE

26 JUIN 2025

**MAIRIE DE
27800 HARCOURT**

SOMMAIRE GENERAL

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

I – Objet et contenu de l'Enquête

page 4

1. Préambule
2. Cadre juridique de l'enquête publique
3. Présentation du territoire de la Ville de HARCOURT
4. Présentation du projet de PLU
 - 4.1 Le diagnostic territorial
 - 4.2 L'état initial de l'environnement
 - 4.3 La justification des choix (voir supra)
 - 4.4 L'évaluation environnementale
 - 4.5 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - 4.6 Le règlement écrit et graphique
 - 4.7 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 4.8 La justification des choix (*reprise*)

II – Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE

page 19

1. *Avis du Département*
2. *Avis de l'Etat*
3. *Avis de la CDPENAF*
4. *Avis de la MRAE*
 - 5.1 *Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale*
 - 5.2 *Analyse de la prise en compte de l'environnement*
5. *Avis de L'intercom Bernay Terres de Normandie*
6. *Prise en compte des avis*

III – Composition du dossier et déroulement de l'enquête publique

page 27

1. Composition du dossier soumis à enquête publique
2. Consultation préalable à l'enquête publique
3. Publicité et information du public
4. Déroulement de l'enquête
5. Clôture de l'enquête
6. Procès-verbal de synthèse

IV – Analyse des observations recueillies durant l'enquête

page 33

1. Analyse quantitative des dépositions
2. Analyse qualitative des dépositions
3. Réponses de la collectivité

V – Transmission du rapport d'enquête

page 43

Glossaire et Annexes

page 44

I – Objet et contenu de l'Enquête

1. Préambule

La présente enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Harcourt (27800)

Il est précisé que

- La commune de Harcourt ne possède pas actuellement de règlement local d'urbanisme,
- La commune de Harcourt appartenait à l'Intercom du Pays de Risle Charentonne,
- Cette Intercom a approuvé le « SCoT du Pays Risle-Charentonne » par une délibération en date du 18 décembre 2012,
- Par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2016 a été créée une nouvelle communauté de communes, l'« Intercom Bernay Terres de Normandie », dont, de fait, Harcourt est devenue membre,
- Par délibération du 18 décembre 2018 de l'EPCI, a été décidé la révision du SCoT,
- A la date de la présente enquête publique la compétence pour la réalisation d'un PLU Intercommunal n'est pas formellement engagée (cf. délibération du Conseil Municipal de la commune d'Harcourt en date du 4 décembre 2020, N°63-20020, exprimant « le souhait de conserver à l'échelle de son territoire cette compétence »),
- Par délibération du 27 septembre 2022 il a été décidé d'assujettir la procédure du SCoT en cours au nouveau régime des SCoT (issu des ordonnances N° 2020-744 et 2020-745 en date du 17 juin 2020.

2. Cadre juridique de l'enquête publique

Vu :

** Le Code Général des collectivités territoriales,*

** Le Code de l'Urbanisme, et ses articles L151-1 à L 153-31, notamment l'article L. 153-19 soumettant le projet de Plan Local d'urbanisme à enquête publique, et R.153-8 et suivants,*

** Le Code de l'Environnement notamment ses articles L.122-4 à 122-11, L.123-1 à L.123-20 et R.122-17, R.123-1 à R.123-20*

** la délibération du Conseil municipal N° 36-2019 du vendredi 4 octobre 2019 prescrivant la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme,*

** la délibération du Conseil Municipal N° 2022-11, du lundi 22 mars 2022, validant les deux axes principaux et les principales orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (« PADD »),*

** la délibération du Conseil Municipal N° 2024-33, en date du jeudi 12 septembre 2024, portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de*

Plan Local d'Urbanisme,

** La décision en date du 25 mars 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen désignant le commissaire enquêteur (dossier N° E 25000015 / 76)*

** la délibération du Conseil Municipal N° 2025-19 en date du mardi 1^{er} avril 2025 décidant le lancement d'une enquête publique,*

Monsieur le Maire de la commune a publié un arrêté municipal, en date du lundi 7 avril 2025, prescrivant la mise en œuvre de la dite enquête publique.

3. Présentation synthétique du territoire de la ville de Harcourt

La commune de Harcourt est une commune rurale constituée d'un centre bourg et de hameaux dont les plus anciens figurent déjà sur les cartes d'Etat Major de 1820 (notamment ceux de Beauficel, Chrétienville et Tournay).

Le centre bourg lui-même s'est développé autour d'une place comprenant église et mairie. Celle-ci étant, fait notable, installée dans une halle commerciale, ancienne et inscrite au titre des monuments historiques.

Le développement du centre bourg s'est constitué principalement le long d'un axe routier principal (rue de la Libération) puis secondairement, surtout dans les années 1990-2000, le long d'un second axe perpendiculaire (la rue Guilematre).

Cette commune dispose d'un réseau commercial, majoritairement installé le long de la rue centrale. Mais cette activité commerciale est fragile compte tenu de la proximité de villes plus importantes (Brionne et Le Neubourg).

En matière d'équipements collectifs la commune compte une école (maternelle et élémentaire) et des équipements sportifs et de loisirs.

Sur le plan démographique la commune comptait selon l'INSEE, en 2021, 1090 habitants. Après des années de stagnation (de 1968 à 1990), voire de légère décroissance (de 1990 à 2006), la population s'accroît d'environ 1,3% par année. Ce qui est un peu plus que l'intercommunalité et le Département.

Il est important de préciser que sur la commune est installé un EHPAD, établissement accueillant plus de 200 personnes. Cela nécessite de porter un regard attentif et prudent aux données démographiques.

La taille moyenne des ménages s'est réduite depuis 1968 (elle était de 3,7), comme dans tout l'environnement de la commune, mais reste néanmoins légèrement supérieure à cet environnement (2,5).

L'évolution du nombre de logements est remarquable puisque le parc de logements a quasiment doublé depuis 1968 (418 en 2021, versus 226 en 1968). Ces logements sont très majoritairement grands. Les petits logements ne représentent que moins de 20% ce qui peut poser problème pour l'accueil des jeunes, des personnes seules ou

des personnes âgées. Ces logements sont très majoritairement des résidences principales (86%). Les résidences secondaires représentent 6% et les logements vacants 8% (chiffre légèrement en hausse).

La commune comptait, en 2021, 297 personnes actives et le taux de chômage y est relativement faible. Ces actifs sont majoritairement des ouvriers ou des employés (près de 54% pour ces deux catégories).

La commune est par ailleurs relativement attractive en termes d'emploi, notamment du fait de la présence de l'EHPAD.

Cet EHPAD, assez récent, fait suite à un ancien hospice, édifice très imposant, en plein centre de la commune, mais hospice fermé et inutilisé depuis des années :



Ancien hospice des Augustines, place Françoise de Brancas, (« ERP 35 »)

Sur le plan géographique il convient de noter que cette commune compte 67% de son territoire consacré à l'agriculture (soit environ 1 000 ha). La place importante de cette activité et les enjeux que cela induit, ont justifié que soit organisée par la collectivité, en amont de la préparation du projet de PLU, une concertation avec les acteurs principaux du monde agricole local.

Située sur un plateau crayeux, compte tenu du climat et de son évolution prévisible la commune devra particulièrement prendre en compte les orientations prescrites dans le Plan Climat Air Energie Territorial de l'Intercom Bernay Terres de Normandie (« PCAET » élaboré en 2019) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (« SAGE Risle Charentonne », en cours de révision).

Un site « Natura 2000 » est proche de la commune (« Risle, Guiel, Charentonne »), commune qui est concernée sur son territoire par deux « ZNIEFF » de type 2 (N°230000764, dans les bois de Beauficel et de Valleville, et N°2300009170, à l'est du territoire).

Enfin, il n'est pas possible de clore cette présentation synthétique de Harcourt sans évoquer son riche patrimoine bâti avec en particulier :

- Le château médiéval, classé depuis 1862,
- L'église Saint-Ouen, classée depuis elle aussi 1862,
- Et la halle dans laquelle est installée la mairie, halle inscrite depuis 2001.



Eglise et mairie

Ces derniers éléments, qui sont une richesse culturelle pour la commune et qui concourent à son attractivité touristique, mais n'en constituent pas moins des éléments à prendre en compte dans l'élaboration d'un règlement d'urbanisme.

4. Présentation du projet de PLU

Le projet de PLU est construit en plusieurs parties dont le « rapport de présentation » lui-même développé en quatre documents.

4.1 Diagnostic du territoire « pièce n°1 a »

Ce volumineux document, de soixante-treize pages, est construit de façon très pédagogique. Il permet tout d'abord au lecteur de comprendre ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme (pour une commune qui n'en était jusqu'à présent pas dotée cela est très utile), puis comment il s'articule avec des documents qui cadrent ce Plan et avec lequel il doit être compatible. S'en suivent le « diagnostic humain » puis le « diagnostic urbain ».

Qu'est-ce qu'un « PLU »

Les origines et les objectifs d'un Plan Local d'Urbanisme sont explicitement rappelés, en référence à la Loi « SRU » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2001.

Il est précisé qu'un équilibre doit être recherché en matière de population, de développement urbain maîtrisé, gestion rationnelle et économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, la protection des sites, milieux et paysages naturels, la protection et conservation du patrimoine culturel et enfin les besoins en matière de mobilité.

Il est rappelé que la qualité urbaine, paysagère et architecturale devra être recherchée et valorisée, notamment pour les entrées de ville.

Il est encore indiqué que la diversité des fonctions de la ville, la satisfaction des divers besoins, sans discrimination, de la population actuelle comme celle à venir devront se faire de façon équilibrée, en tenant en compte tous les besoins présents et futurs, y compris ceux des personnes en situation de handicap.

Enfin sont développés les différents aspects relatifs aux risques naturels, à la protection des milieux naturels, à la préservation des différentes ressources (eau, air, sol, écosystèmes,...) et ceux relatifs à la lutte contre le réchauffement climatique.

Le contenu d'un Projet de Plan Local d'Urbanisme est énuméré conformément au Code de l'Urbanisme, tout comme sont explicitées les étapes successives qui devront être mises en œuvre.

La démarche environnementale

Dans cette partie est expliquée pourquoi une évaluation environnementale est nécessaire : *« elle vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement et ce, à tous les stades de son élaboration »*.

Son processus d'évaluation doit se fonder sur trois principes rappelés :

- Connaître et hiérarchiser les enjeux environnementaux,
- Identifier les incidences des dispositions envisagées, et favoriser les choix ayant le souci de la qualité environnementale,
- Mener une concertation tout au long du processus, de façon transparente et transversale

Le cadre réglementaire

Etant rappelé que tout PLU doit être compatible avec les dispositions sur Schéma de Cohérence Territoriale, en sont développés les grandes orientations et les objectifs poursuivis.

Au-delà de cette mise en perspective théorique sont mises en avant les choix qui ont été retenus pour le SCoT du pays Risle Charentonne, SCoT qui date de la fin 2012 et auquel devrait succéder prochainement un nouveau SCoT à l'échelle de la nouvelle « Intercom Bernay Terres de Normandie » (une révision décidée fin 2018 est en cours).

En sont ensuite présentés des extraits, notamment relatifs à la consommation foncière et les perspectives de constructions, en précisant que celles-ci devront se faire majoritairement dans les cœurs des bourgs, en limitant l'urbanisation des hameaux.

Pour achever cette partie sont expliqués ce que sont les autres plans supra communaux (PRAD, SDAGE, SRADETT,...)

Le diagnostic humain

Un regard est d'abord porté sur l'évolution démographique récente (en excluant de l'analyse la part des environ 200 personnes accueillis dans l'EHPAD). Elle est

légèrement en accroissement, la taille moyenne des ménages étant restée stable, à 2,5, ce qui induit donc une arrivée de familles.

Le nombre de logements s'est, lui, fortement accru. La commune en compte, en 2016 (selon de document du dossier) 401, mais 418 selon des données plus récentes de l'INSEE (2021). La caractéristique importante étant que ces logements sont grands pour la majorité (53%), la part des petits logements (attractifs pour les jeunes, les personnes seules et/ou les personnes âgées) n'étant que de moins de 20%.

En matière de dynamiques socio-démographiques, la ville de Harcourt a une population active importante, un taux de chômage plus faible que son environnement, et un nombre d'emplois sur la commune significatif, en bonne partie du fait de la présence de l'EHPAD.

Cette population active est majoritairement constituée d'ouvriers (34 %), de professions intermédiaires (26%) ou d'employés (20%).

Les actifs de la commune travaillent pour 80% à l'extérieur, alors que, inversement une part très significatives des emplois disponibles sur le territoire sont occupés par des personnes venant des communes voisines.

En termes de projections démographiques et résidentielles sont présentés dans ce document cinq scénarii mettant en perspectives les besoins de constructions (cf. pages 44 à 46 du document « 1a »..

Ce qui conduit à poser une question centrale « *Comment se développer en préservant l'activité agricole et en exploitant les opportunités de développement économique ?* »

Le diagnostic urbain

Au-delà de la présentation de la morphologie urbaine présentée de façon synthétique présentée en introduction (voir supra pages 5 et 6) l'analyse présentée porte majoritairement sur la consommation foncière sur les dix dernières années (2010-2020). Elle a été pour cette période de 4,9ha, dont 2ha en extension d'urbanisation.

Cette consommation s'est faite (selon une étude conduite à partir du cadastre, des permis de construire délivrés par la commune et un travail de photo-interprétation) à près de 79,5% sur des terres naturelles et à 20,5% sur des terres agricoles.

Un regard précis a été porté tant sur le centre bourg que sur les quatre hameaux (Beauficel, Le Bocage, Chrétienville et Tournay).

Cela a permis de mettre en évidence un potentiel réel constructible de 20 logements pour les dix prochaines années, potentiel présenté sous forme du tableau :

Lieu	Surfaces brutes (ha)	Rétention foncière	Projection logements
Dents creuses	1,5	30%	7
Centre bourg	0,3	30%	1
Chrétienville	0,4	30%	1
Tournay	-	30%	-
Beauficel	0,2	30%	1
Bruyérettes	0,1	30%	1
Le Bocage	0,5	30%	3
Mutables	2,5	50%	13
Centre bourg	1,6	50%	9
Chrétienville	-	50%	-
Tournay	0,7	50%	3
Beauficel	0,2	50%	1
Bruyérettes	-	50%	-
Le Bocage	-	50%	-
TOTAL	4 (ha)	2,3 (ha)	20

Et, pour finir de poser trois questions :

- Comment développer la commune et préserver l'organisation du centre bourg ?
- Comment favoriser la pérennité des commerces et services de proximité ?
- Quel avenir pour les hameaux ?

4.2 L'état initial de l'environnement « pièce 1 b »

Le diagnostic, étape essentiel de l'élaboration du PLU, doit permettre d'enrichir les connaissances du territoire mais aussi permettre d'anticiper les évolutions à venir et les conséquences potentielles des décisions à venir.

Le document, comme le précédent (pièce « 1 a ») commence par une présentation méthodologique des enjeux, de leur hiérarchisation et des étapes à respecter.

L'environnement physique est présenté, avec ses caractéristiques topographiques et climatiques.

Puis est abordée la vulnérabilité de Harcourt face au changement climatique en se référant au Plan Climat Air Energie de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Après la présentation de la géologie locale, l'accent est mis sur la pédologie en pointant l'aléa érosion considéré comme « moyen », avec la nécessité de veiller « au maintien du couvert végétal ».

De la même façon, pour ce qui concerne l'eau et sa gestion, le document fait référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (« SDAGE », adopté en mars 2022) du bassin de la Seine.

Les différentes réponses stratégiques, orientations fondamentales et orientations de ce document y sont, de façon synthétique présentées.

Il en est de même pour ce qui concerne le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (« SAGE ») Risle et Charentonne et ses dix-neuf « enjeux ».

Si aucun cours d'eau ne traverse la commune, les mares y sont nombreuses, même si un certain nombre d'entre elles ont, historiquement, disparu.

Concernant le sous-sol, le SDAGE a fait le constat que si leur niveau est considéré comme bon, il n'en va pas de même de l'état chimique du fait de la concentration de pesticides.

De l'ensemble des constats fait sur les enjeux du milieu physique sont formalisés, page 20, les atouts/opportunités, les points de vigilance et les objectifs qui devront être pris en compte dans les règles définies par le futur PLU.

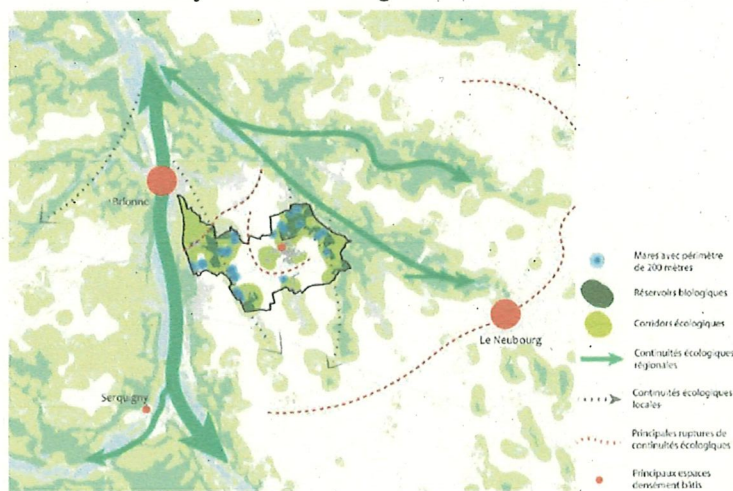
Les milieux naturels et la biodiversité :

Un site Natura 2000 se trouve à proximité immédiate de la commune (800 m), et Harcourt appartient à un périmètre de 10 km autour des carrières de Beaumont-le-Roger, habitats de différents espèces de chiroptères.

Le territoire est concerné par deux « Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique » (« ZNIEFF ») de type 2. Ces zones correspondent, à Harcourt à des zones boisées, zones qui devront dans le PLU être intégrées, avec d'autres boisements et un maillage de haies dans une « trame verte » continue.

Pour la richesse écologique du territoire les boisements et les mares jouent un rôle important. Ces éléments font par ailleurs partie de réservoirs plus vastes et qui sont plus étendus que la seule commune de Harcourt. Ces éléments devront être impérativement intégrés dans la trame verte et bleue à l'échelle de la commune.

Le PLU « ne devra pas créer de nouvelles fragmentations ni de nouvelles coupures » et devra de plus promouvoir des actions visant à restaurer un corridor entre le bourg et les hameaux de Tournay et de la bergerie.



page 33

Ce chapitre se termine, page 37, comme le précédent en pointant les atouts et opportunités, en mettant en avant les points de vigilance, puis en listant des objectifs à inscrire et décliner dans le PLU.

Les risques, nuisances et contraintes

Compte tenu de sa localisation sur un plateau, de l'absence sur le territoire de cours d'eau, et de la nature du sol le risque d'inondation est faible, et le risque de débordement de nappe est présent mais sur partie réduite de la commune.

Le travail réalisé depuis 1995 par le DDTM de l'Eure a permis de localiser un important recensement des cavités souterraines naturelles (bétoires) comme humaines (marnières). Le risque relatif à cet aléa est faible sur Harcourt, et le rayon de sécurité défini est de 85 m.

Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles est faible pour une partie du territoire mais « moyen » pour une surface non négligeable et devra être pris en considération pour les projets d'aménagement.

Ont été repérées sur la commune deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE »), mais l'une d'elles, une blanchisserie de gros est fermée depuis 2015, ses locaux étant depuis inutilisés.

L'autoroute A28, qui traverse la commune, doit bénéficier, au titre des nuisances sonores, entourée de part et d'autre, d'un couloir de 300m. Il convient cependant que cet A28 traverse une forêt, sans habitation ni établissement.

De fait de son caractère rural, la commune n'est concernée par la pollution nocturne que faiblement et uniquement dans le centre bourg.

L'assainissement, le réseau d'alimentation en eau potable et le réseau électrique sont satisfaisants.

Seuls sont pointés la nécessité de s'assurer de la couverture incendie et/ou de prévoir l'installation de nouveaux Points d'eau incendie « PEI ».

Le climat, l'air et l'énergie

Le document fait largement référence à des données, dans ces domaines, portant plus largement que le territoire communal (PCAET de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, GIEC, SRADDET de la Région Normandie,...) que le PLU devra intégrer.

Le patrimoine et le paysage

Ce sujet est particulièrement significatif pour Harcourt, commune qui a connu une très ancienne occupation humaine (y compris avec des vestiges de l'époque gallo-romaine).

Une partie de ce patrimoine est protégé. L'exemple le plus significatif étant le Château médiéval (classé depuis 1862) et son bel arborétum (classé « Jardin remarquable »)..



Châtelet et château d'Harcourt (Source : Département de l'Eure)

page 67

Mais la commune possède, au-delà des monuments historiques, également un riche patrimoine bâti (édifices remarquables) ou non bâti (comme sa richesse paysagère).

C'est l'ensemble de cette richesse qu'il conviendra de protéger, préserver et mettre en valeur.

4.3 La justification des choix « pièce 1 c » :

Le contenu de ce document sera, pour respecter une forme de logique, présenté plus avant en « 4.8 »....

4.4 L'évaluation environnementale « pièce 1 d »

La première partie de ce volumineux document (151 pages) comprend le « Résumé non technique ». Cette partie (pages 3 à 27) aurait, pour le commissaire enquêteur, gagné à être présentée dans un document autonome, plus facilement repérable pour un lecteur « lambda », et, de plus, après qu'aient été présentés le PADD, les OAP, le règlement,.... Notons que, page 31, est justement indiqué que *« Un résumé non technique viendra compléter le document en synthétisant l'ensemble de ces éléments de manière simple et compréhensible par tous »*.

Après qu'ait été expliqué ce qu'est *« une démarche de développement durable »*, le document reprend l'essentiel de ce qui a été rédigé dans le document « 1b » sur l'état initial de l'environnement (voir supra).

Notons cependant que, pages 33/34, est indiqué : *« Pour aller dans le détail des études environnementales spécifiques ont été menées à la fois sur la faune, la flore et les fonctionnalités écologiques de la commune, mais également en matière de caractérisation du risque d'éboulement de falaise qui représente un enjeu non négligeable »*. Ou encore page 36 *« L'état initial et le diagnostic complet sont disponibles dans le rapport de présentation »*

La lecture attentive des documents n'a pas permis au Commissaire enquêteur de trouver ces éléments....

Sont ensuite explicités et analysés les **« choix retenus »** :

- Pour le scénario démographique c'est le scénario « 4 », soit une évolution annuelle de +0,5% et un besoin de logements de + 44 logements (actualisé à +41 du fait de trois logements construits en 2023. Un peu plus loin ce sont 35 logements qui sont évoqués... (page 41)
- Afin de limiter la consommation de terres agricoles, naturelles ou d'espaces forestiers la commune a retenu un seul secteur classé en zone 1Auh, secteur couvert par une « OAP » (dite du centre-bourg)
- Priorité est donné au comblement des « dents creuses » ou d'autoriser des divisions parcellaires dans le centre-bourg historique ou dans les hameaux bénéficiant de tous les réseaux (sont nommés *« les hameaux de Chrétienville, de Tournay, des Bruyettes, du Bocage et une partie de la Forge »*

L'articulation du PLU avec les textes de loi et les plans et programmes environnementaux font ensuite apparaître, en vingt pages, les déclinaisons intégrées dans le PLU.

Les incidences du PADD sont pareillement développées en présentant les effets prévisibles et les mesures d'accompagnement.

Le même travail est ensuite fait, OAP par OAP pour mettre en avant les effets prévisibles en matière environnementale ainsi que les mesures appliquées.

4.5 Projet Aménagement et Développement Durable « Pièce N°2 »

Il est rappelé que le « PADD » s'est construit sur plusieurs mois, et en concertation avec l'ensemble des élus et des partenaires associés, avec un contenu tel que défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. Il a été finalisé dès 2020.

Il définit deux axes majeurs, eux-mêmes déclinés chacun en trois objectifs, eux-mêmes développés en sous objectifs :

Axe 1 : préserver et valoriser le cadre de vie remarquable,

- 1) Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole (6 sous objectifs)
- 2) Assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue de la commune (3 sous objectifs)
- 3) Assurer un Développement Durable du territoire (3 sous objectifs)

Axe 2 : Prévoir un développement harmonieux pour les habitants actuels et futurs

- 1) Maintenir une attractivité de la commune (7 sous objectif)
- 2) Promouvoir des organisations urbaines économes en foncier (6 sous objectifs),
- 3) Conforter les atouts économiques du territoire (3 sous objectifs)

4.6 Le règlement écrit « Pièce 3 a » et graphique « Pièces 3 b, c, d et e »

Le règlement d'urbanisme est, comme il se doit, présenté sous forme d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Ce règlement graphique est lui-même présenté par quatre plans :

- Le plan général de la commune,
- Un plan zoomant sur le centre-bourg,
- Un plan général des contraintes et protections (limites, prescriptions linéaires, ponctuelles et surfaciques),
- Un Plan des contraintes et protections du centre-bourg (avec les mêmes indications).

Pour l'essentiel le territoire est découpé en quatre types de zones, elles-mêmes pouvant être subdivisés :

- Zone U elle-même répartie en sous-secteurs, Ub, Uc, Ud, Ue, Ut, Uz, et Uza,
- Zone AU (1AUH),
- Zone A, elle-même répartie en sous-secteurs A, Ah, et Ap,
- En enfin zone N, répartie en sous-secteurs N, Nj, Np, Npl et Nt.

Zone U	Up	Secteur patrimonial du centre-bourg
	Ub	Secteur d'extension pavillonnaire du bourg
	Uc	Friche de l'ancienne maison de retraite
	Ud	Friche de l'ancienne blanchisserie
	Ue	Secteur dédié aux équipements
	Ut	Secteur dédié à accueillir des bâtiments en lien avec le développement touristique sur le domaine du château d'Harcourt
	Uz	Secteur dédié aux activités économiques
	Uza	Secteur dédié à l'activité artisanale
Zone AU	1AUh	Secteur à urbaniser à destination de l'habitat (OAP n°4)
Zone A	A	Secteur agricole
	Ah	Secteur d'habitat isolé en zone agricole
	Ap	Secteur agricole protégé pour des qualités paysagères (vues remarquables)
Zone N	N	Secteur naturel
	Nj	Secteur naturel de jardins
	Np	Secteur de belle propriété avec château
	Npl	Secteur du domaine du château d'Harcourt
	Nt	Secteur naturel dédié aux équipements techniques en lien avec les activités du Château du domaine d'Harcourt

Quantitativement cela donne la répartition suivante :

Zones		Surface détaillée	Surface totale
Zone U	Up	2,9 ha	46,5 ha
	Ub	34,8 ha	
	Uc	0,4 ha	
	Ud	0,6 ha	
	Ue	4,4 ha	
	Ut	1,1 ha	
	Uz	2,1 ha	
	Uza	0,2 ha	
Zone AU	1AUh	0,8 ha	0,8 ha
Zone A	A	994,5 ha	1 074,4 ha
	Ah	25,8 ha	
	Ap	54,1 ha	
Zone N	N	325,5 ha	408,2 ha
	Nj	1,9 ha	
	Np	20,9 ha	
	Npl	57,9,8 ha	
	Nt	2 ha	

En complément le règlement graphique fait apparaître des outils ayant une portée environnementale à savoir des « Espaces Boisés Classés » (ou EBC) et des « Eléments remarquables du Paysage » (ou ERP).

Figurent enfin sur les documents graphiques :

- les « Emplacements Réservés » (14 avec comme destinataires la commune ou le département) destinés à des projets de voirie ou de stationnement,
- des prescriptions linéaires (comme un chemin à préserver),
- et des risques (comme les cavités et/ou des périmètres de sécurité

4.7 Les Orientations d'Aménagement et de programmation « Pièce 5 »

Les « OAP » précisent des zones à urbaniser en définissant des conditions particulières. Elles se superposent avec les règles édictées dans le règlements, qu'elles complètent et précisent. Elles concernent un projet, une opération ou un secteur donné.

La ville de Harcourt a ainsi défini trois OAP sectorielles et une OAP, thématique.

Les OAP sectoriels concernent trois localisations (une en centre bourg, une dans le hameau Tournay, et une rue de la Libération):

Pour chacune de ces OAP sont détaillés : un schéma de principe, le principe général d'urbanisation de la zone, la programmation de la zone, sa desserte, les espaces publics, le stationnement, les orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions, les orientations relatives aux constructions, la végétalisation de la zone et la gestion des eaux pluviales.

De façon synthétique :

- L'OAP du centre bourg est d'une surface totale de 8 700m², d'une surface constructible de 5 700m² et pourra accueillir 15 logements,
- L'OAP « « Tournay » est d'une surface totale de 5 800m², d'une surface constructible de 1 950m² et pourra accueillir 2 logements,
- L'OAP de la rue de la Libération » est d'une surface totale de 2 400m², d'une surface constructible de 1 700m² et pourra accueillir 2 logements.

L'OAP thématique est dédiée aux fonctionnalités écologiques. Sont présentés le schéma de principe, sous forme de carte, le contexte, les objectifs et les prescriptions par entités (espaces boisés et les coteaux, les mares, les espaces urbains et enfin les espaces agricoles).

OAP thématique sur les fonctionnalités écologiques

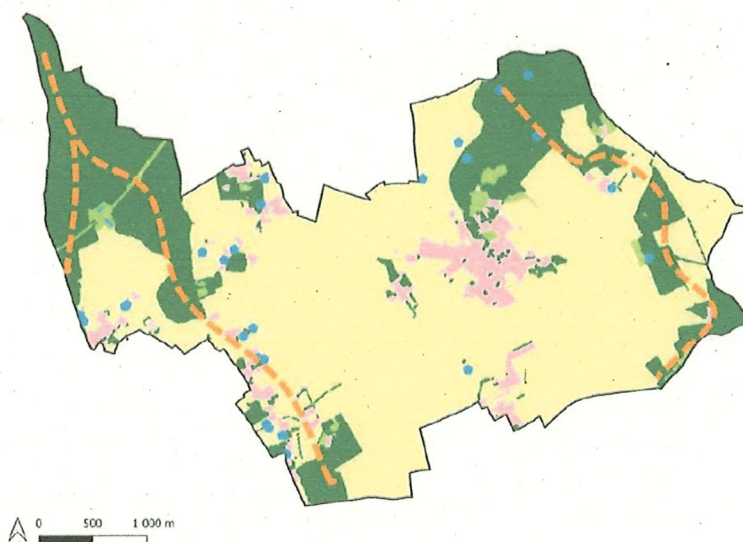
1) Schéma de principe

Les boisements et prairies

- Préserver les entités boisées
- Maintenir les prairies
- Maintenir et renforcer la trame verte
- Préserver les mares et leurs berges

Les espaces urbains et agricoles

- Préserver le patrimoine arboré, les fonds de jardin et gérer de manière efficace la biodiversité
- Améliorer la biodiversité dans les espaces agricoles
- Préserver les mares et leurs berges



4.8 La justification des choix « pièce 1 c »

En introduction de ce document est rappelé le code de l'urbanisme (articles R 151-2 et suivants) afin de présenter la cohérence des orientations d'aménagement, ... la nécessité des dispositions édictées,.... La complémentarité de ces dispositions avec les « OAP »,... et la délimitation des zones (urbaines, agricoles, naturelles et forestières)

Toujours conformément au code de l'Urbanisme (R 151-3 et suivant) le rapport de présentation doit décrire l'articulation avec les autres documents d'urbanisme avec lesquels le PLU doit être compatible et/ou pris en compte, il doit analyser les perspectives d'évolution, les conséquences des décisions prises,....

Est ensuite présenté sommairement la commune (démographie, structuration urbaine, logements, patrimoine et consommation d'espaces de 2011 à 2020).

Suivent les justifications du PADD (ici illustrées par des exemples) :

Axe 1 :

- la commune de Harcourt souhaite concentrer son développement urbain dans le bourg tout en contenant l'extension urbaine,
- pour minimiser les conflits entre secteurs résidentiels et agricoles le règlement prévoit un recul de 8m minimum pour tout nouveau bâtiment,
- un recul de 10m devra être observé entre les bâtiments nouveaux des zones « A » et « N » et les boisements,
- l'activité agricole, importante, a été intégrée et la réglementation des zones «A » doit leur être favorable, avec cependant une limitation dans le périmètre du domaine du Château (zone « Ap »),
- Ce même Château, propriété du Département est classé, a nécessité la création de zones spécifiques (bâtiments, éléments techniques, parking,...),
- Une seule zone d'extension est prévue dans le bourg (zone 1AUh »),
- Préservation et mise en valeur de la trame verte et bleue, notamment par un repérage d'arbres remarquables, des mares, des alignements et haies,...
- Développement des mobilités douces sécurisées,
- Règlement graphique localisant les cavités souterraines,
- Gestion des eaux pluviales favorable à l'environnement et minimisation des zones imperméables,

Axe 2 :

- Choix d'un scénario compatible avec le SCoT (le « 4 », prévoyant d'ici 2033 un accroissement de la population de +44 personnes),
- Trois OAP permettant la création de 24 nouvelles constructions,
- Densification prévue du centre bourg et de quatre de ses hameaux (avec présentation détaillée pour chacun des sites),
- Préservation des rez-de-chaussée dans le centre-bourg pour favoriser le maintien de la vie commerciale et sociale,
- Cadrage des activités économiques qui pourraient remplacer l'ancienne blanchisserie devenue une friche industrielle,

Les justifications relatives aux quatorze emplacements réservés sont présentées.

En matière de protection de la nature :

- 334 hectares de bois sont protégés,
- 27 mares le sont également,
- Tout comme 27 arbres remarquables et plus de deux kilomètres de haies bocagères,
- Enfin le thalweg et un verger figurent également dans les protections annoncées.

En termes de patrimoine bâti les constructions les plus intéressantes de Harcourt ont été localisées et 38 constructions remarquables sont listées, protégées, avec des règles définies pour toute intervention sur ces édifices (*nb : les photos mises en annexes 3 du Règlement, sont incomplètes...Il manque les photos 11 à 19*)

Sont ensuite présentés et justifiés les éléments du règlement écrit, secteur par secteur.

II – Avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (« PPA »)

Par délibération du Conseil Municipal, en date du 12 septembre 2024, après avoir tiré le bilan de la concertation préalable et avoir rappelé les objectifs poursuivis par la commune ainsi que les axes et objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) la commune a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette même délibération est indiqué que seront sollicitées pour avis les « Personnes Publiques Associées » (« PPA ») à savoir :

- Le Préfet du Département et les services de l'Etat,
- Le Président du Conseil Régional de Normandie,
- Le Président du Département de l'Eure,
- Le Président de l'Intercom Bernay Terres de Normandie,
- Les Présidents des Chambres d'agriculture, du commerce et de l'industrie, et celui de la Chambre des métiers,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (« CDEPENAF »)
- Et aux maires des communes voisines.

L'intégralité des réponses qui ont été adressées à la commune a été intégrée dans le dossier de l'Enquête Publique (dossier de 61 pages).

Dès l'ouverture de cette enquête, la commune a aussi ajouté à ce dossier de premiers éléments de réponses.

Les avis des « PPA » reçus et ces premiers éléments de réponse faisaient également partie intégrante des documents mis en ligne sur le site Internet de la commune.

Le Commissaire Enquêteur considérant que ces réponses formulées par la commune auraient pu être plus complètes, a suggéré que se tienne une réunion de travail avec des élus et leur collaboratrice afin de lister les points qui pourraient compléter et enrichir, avant la fin de l'enquête quand cela sera possible, ces réponses.

Avec leur accord une réunion a donc été organisée en mairie le 22 mai 2025. Le bureau d'étude ayant accompagné la collectivité pour la préparation de ce projet de PLU était associé à cette rencontre afin qu'il puisse poursuivre ensuite sa mission et compléter, sous la responsabilité des élus, les réponses possibles.

Ont répondu, chronologiquement :

- La DREAL par courrier daté du 16 octobre 2024, courrier qui précise qu'il reviendra à la MRAe de faire réponse, avant le 7 janvier 2025, pour la dimension environnementale de ce projet,
- La commune de La Neuville du Bosc par copie de la délibération prise à ce sujet lors du conseil municipal du 22 octobre 2024,
- La Chambre des métiers et de l'artisanat par lettre datée du 19 novembre 2024,
- La Chambre d'agriculture par lettre du 22 novembre 2024,
- Le Préfet de l'Eure qui par lettre du 25 novembre 2024 adresse à la commune l'avis de la « CDPENAF »,
- La MRAe ayant envoyé par mail en date du 19 décembre 2024 son avis,
- L'Intercom Bernay Terres de Normandie par courrier daté du 19 décembre 2024 (délibération du 5 décembre 2024),
- Le Préfet de l'Eure par lettre du 19 décembre 2024, lettre formulant un avis et annonçant cinq annexes,
- La CCI Portes de Normandie par lettre du 27 décembre 2024,
- Le Département de l'Eure par lettre du 10 février 2025,

La rédaction des point suivants est une synthèse des dépositions faites, dépositions contenues in extenso dans le document spécifique « Avis des PPA ».

Figurent, au fil de la présentation, sous la présente forme, les premiers éléments de réponse fournis par la commune.

1) La commune de La Neuville du Bosc :

En tant que commune limitrophe de Harcourt, elle a été légitimement sollicitée. C'est lors du conseil municipal en date du 22 octobre 2024 que son avis favorable a été exprimé.

2) La Chambre des métiers de de l'artisanat de l'Eure :

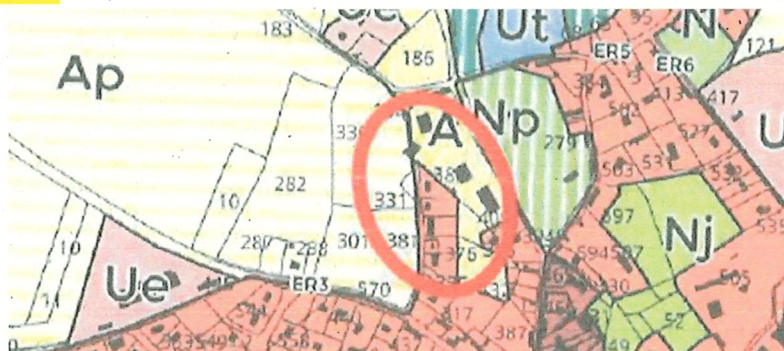
Se réjouissant de la bonne prise en compte des activités des artisanales donne un avis favorable.

3) La Chambre d'agriculture :

Elle émet un avis favorable tout en demandant que soient prises en compte deux observations :

- L'une portant sur l'amélioration du repérage des exploitations notamment dans le hameau de La Bergerie, **Une exploitation sera ajoutée à La Bergerie**
- L'autre sur le classement en secteur « Ap » d'une très grande surface située à proximité du Château d'Harcourt. Elle souhaiterait que soit étudiée une

solution alternative pour une partie de cette zone afin de permettre l'édification de bâtiments agricoles pour l'exploitation enclavée. **Pas de modification**



4) La CDPENAF

La CDPENAF a étudié l'ensemble du projet. Lors de sa séance du 31 octobre 2024 elle émet un avis favorable en demandant néanmoins que soient prises en compte trois remarques :

- En ce qui concerne le règlement de la zone « 1AUh » en centre bourg, elle demande que le terme « souhaiter » (la construction de 20 logements) soit remplacé par « imposer » pour optimiser la consommation d'espaces (page 8 de la pièce n°5), **OK**
- Pour l'OAP n°2, de Tournay, la commission demande que pour la zone verte de l'extrait ci-dessous) et légendée « *secteur à dominante végétal à préserver ou à créer* », le règlement et les principes de l'OAP sanctuarisent son inconstructibilité. **Une zone N sera mise en place à l'ouest de l'OAP**



- A propos du STECAL Npl prévu autour du Château, la commission constate que sa surface est de 58ha. Même après la suppression nécessaire des parcelles soumises au régime forestier, elle resterait trop importante (22ha). De ce fait la commission recommande de revoir cette partie en collaboration avec le conseil départemental afin de définir plus précisément les besoins en matière d'équipements touristiques. **OK**

La commune passera la partie nord du « Npl » en N sans protections puisque le secteur est maintenant géré par l'ONF

5) La MRAe :

Dans un riche document de douze pages la MRAe rend compte de la lecture qu'elle fait du contenu du projet.

Son analyse de synthèse lui permet de dire que compte tenu du scénario démographique retenu et des prévisions de consommation foncière, le PLU présenté est compatible avec les objectifs de la loi « Climat et résilience ».

De plus elle considère que les grands espaces agricoles, naturels ou forestiers sont bien protégés. Il en est de même des éléments de la trame verte et bleue, tout comme ce qui concerne le riche patrimoine qui sont bien pris en compte.

Elle conclut sa synthèse en suggérant néanmoins « que soient mieux identifiées les conséquences des impacts du PLU sur la biodiversité afin de définir toutes les mesures d'évitement, de réduction, ou à défaut, de compensations adaptées ».

De façon plus précises la MRAe :

- Souligne que les données démographiques mériteraient d'être actualisées,
- Se satisfait de la Bonne prise en compte des sites "natura 2000" proches et des deux ZNIEFF de la commune,
- Demande de compléter l'état initial de l'environnement par des inventaires naturalistes et joindre ceux-ci au dossier, **Il s'agit de reprises des documents liés aux ZNIEFF notamment, présentées dans l'état initial de l'environnement**
- Demande de compléter l'analyse des incidences potentielles du PLU (ressource en eau potable, paysage,...) **Des compléments seront apportés sur l'estimation des besoins supplémentaires en eau potable et assainissement en comparaison avec les capacités des différentes structures si nous arrivons à avoir les données**
- Préciser les valeurs cibles à atteindre et préciser les mesures correctives en cas d'écart, **Des compléments seront apportés sur le tableau de suivi**
- Demande de présenter un inventaire complet de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques et définir notamment pour les OAP les mesures à mettre en œuvre, **Les OAP fixent déjà des objectifs en matière de haies et espaces verts**
- Recommande de préciser les risques retrait-gonflement des argiles et compléter le règlement, **Des compléments seront apportés dans le règlement écrit**

- Demande de préciser les capacités de la station d'épuration, . **La laverie industrielle ne fonctionnant plus la station d'épuration est en capacité de couvrir les besoins (cf. La communauté de communes)**
- Demande de renforcer dans le projet de règlement la nécessité d'efficacité énergétique **La commune ne souhaite pas imposer des constructions pouvant être coûteuses pour les futurs acquéreurs/porteurs de projets. Il est à tenir compte de la réglementation environnementale des nouvelles constructions qui a des objectifs de consommation d'énergie modérée, voire sobre et de production d'énergie renouvelables. Les nouvelles constructions tiendront compte de cette réglementation (RE 2000 notamment, en tenant compte de son évolution)**

6) L'Intercom Bernay Terres de Normandie :

L'Intercom Bernay Terres de Normandie donne un avis favorable et déclare le projet du PLU compatible avec le SCoT en vigueur.

Une lecture attentive de l'ensemble des documents rédigés donne à l'Intercom la possibilité de formuler de nombreuses améliorations, tant sur la forme (corrections, mots ou légendes manquants,...) que sur le fond. Elles sont ci-dessous résumées :

- données du diagnostic anciennes (2016) à actualiser,
- Ruissellement : prendre en compte l'étude du BE "SAFEGE" pour les axes de ruissellement
- Energies renouvelables : cf. le Code de l'énergie qui prévaut,
- Règlement : diverses remarques pour les pages 128, 143, 157-158, 199, 208 et 220, **Le règlement sera corrigé**
La zone Npl en lien avec les remarques de l'ABF va être corrigée
- suggestions quant à la date de taille des haies, et gestion différenciée des espaces plantés,
- Compléter et clarifier les PADD : accentuer l'importance des supports de biodiversité, trame noire, précisions à propos du cadre de vie clôtures sans soubassement, perméabilité des sols,.....
- OAP : compléter (mot manquant et ou apporter des précisions),
- OAP thématique : nombreuses suggestions de renforcement du règlement (entités boisées, mares, clôtures, éclairage extérieur,...)
Les OAP ne seront pas modifiées sur leur mode d'urbanisation.
- **Au Bocage, la défense incendie est en cours de réalisation**
- demande d'anticipation du prochain SCoT (en cours de révision et qui devrait être adopté à l'été 2025 ou en début 2026)

7) Le Préfet de l'Eure :

Le Préfet qui a retenu un développement démographique pertinent, n'induisant pas une urbanisation excessive et permettant une bonne protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cependant il considère que le projet de PLU « n'intègre pas de manière suffisante les enjeux liés à la présence de trois monuments historiques dans le centre ancien ».

Aussi, le Préfet émet un avis réservé, recommandant à la commune de se rapprocher notamment de l'UDAP.

Cinq annexes, comprenant avis, demandes ou conseils sont jointes et ci-après synthétisées.

Annexe 1 relative au patrimoine et formalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine :

Dans cette annexe la collaboratrice de cette direction exprime un fort avis critique à la lecture des documents reçus et exprime le regret que n'aient pas été suffisamment intégrés des éléments exprimés lors de réunions coopératives entre la commune et diverses « PPA ».

Les difficultés majeures rencontrées se concentrent sur trois points :

- Est demandée *une re-délimitation de la zone « Up », bien trop restreinte eu égard aux enjeux majeurs du centre ancien où se trouvent trois monuments historiques*, **OK**



- Est également demandée « la réécriture forte du règlement.... » cela étant exprimé avec des termes fort critiques, mais avec, en annexe, des propositions, **OK**
- Le « grand projet sur les zones Ut, Npl et Nt » ne serait pas pris en compte et la partie du règlement qui le concerne serait à revoir (là encore des propositions se trouvent en annexe)
- Suivent onze pages décrivant, article par article, de façon détaillée, ce qu'il conviendrait de modifier. Y compris avec des formulations précises suggérées et argumentées.

Annexe 2, relative à la protection de la biodiversité :

- L'outil « Espace boisé classé » n'est pas utilisé, **La commune préfère garder une protection au titre de la Loi paysage pour soutenir le projet du Château mais modifiera la protection en mettant en EBC autour de l'autoroute, aux Rufflets mais aussi dans les bois situés à l'Est de la commune.**
- Il est suggéré de préciser les légendes des zonages en particulier pour les prescriptions surfaciques,
- Il serait nécessaire d'identifier et clarifier l'indentification des haies protégées,

Annexe 3 relative à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :
Idem CDPENAF, voir ci-dessus en « 4 » **Voir réponses en « CDPENAF »**

Annexe 4 relative aux risques cavités et argiles:

- Sont suggérées des modifications et des actualisations,
- Les liens permettant d'accéder aux sites d'information de l'Etat devraient être ajoutés,
- Le règlement, pour ses pages 9, 10 et 11 doit être précisé.

Annexe 5 relative au contenu du dossier:

- Sont suggérées des modifications et des actualisations, **Le diagnostic sera mis à jour en partie sur les données principales**
- Les liens permettant d'accéder aux sites d'information de l'Etat devraient être ajoutés,
- Préciser le règlement (pages 9, 10 et 11)
- Document 1 C :
 - page 100 / règlement graphique / plan des contraintes mettre en cohérence pour les zone Np,
 - mettre en cohérence les documents 1C et B notamment pour les zones Np de Beauficel et du centre bourg,
- Plan de zonage : modifier la légende,
- Règlement :
 - Cartographier les haies bocagères à conserver,
 - mieux identifier le talweg,
 - ajouter en annexe 3 les photos des éléments remarquables du bâti 11 à 19,
 - mentionner la cartographie des aléas remontée de nappe,
 - zones N : rendre cohérent les indications relatives aux abris pour animaux, **OK**

- revoir le règlement et/ou la définition de la hauteur des bâtiments en zone Np,
- clarifier la définition de l'emprise au sol et de celle des "extensions mesurées"
- Autres avis, demandes ou remarques :
 - Servitudes d'utilité publique : préciser sur un ou des plans les différentes servitudes, ajouter des fiches les décrivant ou un lien sur le site Internet ad hoc, **OK**
 - Identification des mares : revoir la cohérence en ce qui est retenu et le "PRAM" (Programme Régional d'Actions en faveur des Mares") et enrichir le règlement des prescriptions de l'OAP,
 - Clôtures dans les espaces naturels et forestiers : intégrer les nouvelles mesures découlant de la Loi du 2 février 2023,
 - Clôtures : préciser les mesures applicables dans le règlement et les OAP,
 - OAP thématique : reprendre dans le règlement les éléments forts de l'OAP, et corriger ou accentuer les éléments déterminants

8) La CCI :

Elle émet un avis favorable assorti de plusieurs remarques et recommandations :

- Interdire la création de locaux commerciaux hors zone Up, **La commune souhaite permettre l'accueil de commerces dans l'ensemble du centre-bourg.**
- Zone Uc : surfaces commerciales seulement après étude spécifique,

Zone Ut : idem, et sans concurrence du commerce existant, **La commune travaille avec le Département sur le projet du domaine d'Harcourt pour qui des zones Ut ont été créées. La commune souhaite permettre les commerces en zone Ut**

- Zone Up : interdire les sous destinations « industrie » et « entrepôts », **La commune souhaite maintenir le garage auto (industrie).**
- Zone UZ et UZa : revoir le règlement afin d'ajouter des autorisations

Les destinations industrie et entrepôts sont autorisées sous condition. La commune ne souhaite pas répondre favorablement à ces recommandations.

9) Le Département de l'Eure :

Les remarques ont été formulées principalement par la Direction des Mobilités du Département, qui rappelle en préambule quelques règles générales relatives à l'accès au réseau routier. **OK**

- Elle note que certain aspect n'est pas explicitement formulé pour les « OAP », notamment les N° 2 et 3, **OK pour chacune des OAP**

- Le Département demande d'intégrer les mobilités douces, **OK**
- Il est demandé d'intégrer l'Espace Naturel Sensible du bois et de l'arboretum du Château, **OK**
- A propos des clôtures et pour les rendre favorables au passage de la petite faune il est préconisé dans le règlement de préciser la taille des mailles et des passages (en mettant en annexe des modèles et des conseils), **OK**
- Même demande en ce qui concerne une révision des espèces proscrites, envahissantes et celles qui sont prescrites (en annexe) **OK**

10) Prise en compte des avis formulés

La ville de Harcourt a, dès avant le début de l'enquête publique, rédigé sous forme de tableau des éléments formulés en réponse à la MRAe et pour partie, aux Personnes Publiques Associées ayant fait réponse. Ce document fut remis au commissaire enquêteur et fut disponible dans les dossiers consultables par le public. **Ces premiers éléments de réponses figurent ci-dessus à chaque sujet évoqué.**

A la lecture de ces premiers éléments de réponse le commissaire a proposé une séance de travail aux élus afin qu'ils puissent, autant qu'ils le voudraient, compléter ces apports. Et cela également pour profiter d'un certain délai avant la phase finale de l'enquête publique. Cette rencontre a été organisée le 22 mai 2025.

Toutes les remarques des « PPA » et de la « MRAe » ont été reprises, sur la base d'un tableau de synthèse afin que les élus, et leur Bureau d'Etude, en fassent une lecture exhaustive et puissent cibler leurs éventuels compléments.

III – Composition du dossier et déroulement de l'enquête publique

1. Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier constituant la documentation de base de l'enquête publique était simultanément en version informatique sur le site de la ville de Harcourt et en version papier.

L'information via le site internet se trouvait à l'adresse :

<https://mairie-harcourt.fr/2020/04/27/plan-local-durbanisme/>

L'adresse sur laquelle pouvaient être déposés des contributions, propositions, demandes ou avis était : urb@communeharcourt.com

La version papier était disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.

La même version papier était disponible pendant chacune des permanences.

Ce dossier comprenait :

- 1) Le Rapport de présentation en quatre documents :

- a. Le diagnostic du territoire (pièce « 1a »),
 - b. L'Etat initial de l'environnement (pièce « 1b »),
 - c. La justification des choix (pièce 1c »),
 - d. L'évaluation environnementale (pièce « 1d »), *dont la première partie est le « résumé technique »*,
- 2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- 3) Le règlement en cinq documents :
- a. Le règlement écrit (pièce « 3a »),
 - b. Plan de zonage général (pièce « 3b »),
 - c. Zoom centre-bourg (pièce 3c »),
 - d. Plan des contraintes et protections (pièce 3d »),
 - e. Plan des contraintes et protection Centre-bourg (pièce « 3 e »),
- 4) Des annexes en quatre documents :
- a. Annexes phoniques (pièce « 4a »),
 - b. Annexes sanitaires (pièce « 4b »),
 - c. Servitudes d'Utilité publique (pièces « 4c »),
 - d. Plans (4) des réseaux d'eau potable, eaux pluviales et d'assainissement (à l'échelle de la commune, avec des zooms sur certaines rues du centre-bourg)
- 5) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (« pièce 5 »).
- 6) Ont été ajoutés à ces premiers documents :
- L'ensemble des avis émis par la MRAe et les Personnes Publiques Associées
 - Les réponses apportées par la commune avant le début de l'enquête,
 - Le bilan de la concertation comprenant :
 - Copie des dépositions rédigées dans un registre ouvert en avril 2019,
 - Les flyers invitant aux réunions publiques des 3 mai 2022 et 11 avril 2023, article de Paris Normandie du 13 avril 2023, invitations et liste des destinataires pour les réunions de concertations avec les agriculteurs des 6 novembre 2019 et 24 mai 2022,
 - Copie des deux avis parus dans la presse et attestations de Médialex :
 - L'arrêté de mise en enquête publique pris le 7 avril 2025,
 - L'avis d'enquête publique tel que publié et affiché en mairie, chez des commerçants et dans les hameaux le 11 avril 2025,
 - Les délibérations suivantes :
 - Du 4 avril 2019 (N° 17-2019) relative au choix du cabinet d'études (Géo studio)
 - Du 4 octobre 2019 (N°36-2019) relative à la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation prévues dans le code de l'urbanisme,
 - Du 4 décembre 2020 (N° 63-2020) relative au refus de transfert de la compétence urbanisme à l'Intercommunalité,
 - Du 10 décembre 2021 (N° 2021-61) relative à la nécessité d'appliquer, à compter du 14 octobre 2021, l'intégration dans la

- procédure d'une évaluation environnementale et les principes du développement durable,
- Du 21 mars 2022 (N° 2022-11) relative aux axes et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les approuvant,
- Du 12 septembre 2024 (N° 2024-33) dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme avec toutes ses composantes),
- Et du 1^{er} avril 2025 (N° 2025-19) validant le lancement d'une procédure d'enquête publique prévue pour se dérouler du 28 avril 2025 au 27 mai 2025.
- Et enfin, comme il se doit, un registre papier.

2 Consultation préalable du public

Un document intitulé « Bilan de la concertation » est compris dans le dossier accessible au public (document écrit comme sur le site Internet de la commune).

Cette concertation s'est faite :

- Avec les agriculteurs lors de deux réunions programmées les 6 novembre 2019 et 24 mai 2022. Les lettres d'invitation, les listes des personnes invitées et les feuilles d'émargement sont annexées à la version papier du dossier,
- Pour l'ensemble de la population deux réunions ont été programmées en compléments de deux précédentes. La première le mardi 3 mai 2022 et la seconde le 11 avril 2023. Les flyers édités pour chacune de ces réunions (flyers affichés dans différents lieux publics et distribués par boîtage) sont joints au dossier papier tout comme l'article du journal Paris Normandie rendant compte de la seconde rencontre publique.
- Un registre papier, disponible en mairie a été ouvert dès avril 2019, registre très peu utilisé.
- Dès 2019 un affichage de présentation de la démarche de préparation du PLU a été réalisé, sous forme d'un « roll-up », outil d'information toujours présent pendant la durée de la présente enquête publique.

Au total : *« en conclusion, les réunions ont vu une centaine de personnes venir participer aux débats... »* et, la lecture de la presse locale ou du bulletin municipal auront permis *« de recueillir de nombreux témoignages d'une lecture attentive de ces documents »*.

La concertation du public a été conduite conformément au code de l'urbanisme et a fait l'objet d'informations et validations par le conseil municipal.

Il est à remarquer que la procédure prévue initialement pour se dérouler sur deux ou trois ans, aura pris bien plus de temps, ne serait-ce que du fait de la pandémie

« COVID ». Six années se sont ainsi passées entre la première délibération et la fin de la présente enquête, enquête qui ne constitue pas la fin de ce chantier.

Ce projet de PLU aura donc été une charge lourde et longue pour les élus qui ont composé l'équipe en charge de ce dossier.

Mais cette durée a aussi favorisé le fait que pour de nombreux habitants de la commune ce sujet était connu. Et cela, bien logiquement, d'autant plus pour les personnes directement concernées.

3 Publicité et information du public

Un article concernant le PLU est paru dans le bulletin municipal d'avril 2025.

L'arrêté de mise en enquête publique a été pris le 7 avril 2025 fixant la période de l'enquête publique du lundi 28 avril 2025 au mardi 27 mai 2025 inclus

Conformément au code de l'urbanisme deux avis sont parus dans deux journaux de la presse :

- le premier avis a été publié dans l'Eveil normand le 9 avril 2025 et dans Paris Normandie le 10 avril 2025,
- et le second dans les mêmes journaux le 30 avril 2025.

L'avis d'enquête publique a été réalisé puis affiché en mairie, chez des commerçants et dans les hameaux le 11 avril 2025. Cela dès le 10 avril 2025 et jusqu'à la fin de l'enquête.

4 Déroulement de l'enquête

Dès ma nomination formulée par la Président du Tribunal administratif (le 25 mars 2025, N° E25000015 / 76) j'ai pris l'attache de la commune.

Un premier rendez-vous été fixé au 1^{er} avril 2025, en mairie.

J'y ai rencontré des élus, dont Monsieur le Maire et leur collaboratrice.

M'ont été présentés le projet et l'historique de la démarche. Celle-ci ayant déjà été longue, les élus souhaitaient que l'enquête publique se fasse assez rapidement.

J'ai alors pris connaissance de la délibération relative à cette enquête (septembre 2024) et vérifié que les documents avaient bien été adressés comme il se doit aux Personnes Publiques Associées et à la Mrae. Il m'a été confirmé que cela avait bien été réalisé depuis plus de trois mois.

J'ai ensuite présenté un retroplanning afin de voir ce qui était possible.

C'est ainsi qu'ont été déterminées les dates de la présente enquête publique à savoir du lundi 28 avril 2025 au mardi 27 mai 2025 (inclus).

J'ai rappelé les obligations relative à l'information du public (par voie de presse et par affichage).

Nous n'avions donc que peu de temps pour organiser les choses et nous avons convenu d'échanger par mail, autant qu'il était souhaité, pour que soient finalisés l'arrêté à prendre et le texte des publications dans les journaux. Eux-mêmes ont été interrogés afin de savoir ce qui serait techniquement possible.

En termes de calendrier tout cela s'est bien coordonné.

Dès notre première rencontre j'ai suggéré que soient programmées trois permanences, l'une après une semaine d'ouverture, la deuxième à une date optimale pour les usagers de la commune et de ses habitants (donc un samedi matin), et enfin la troisième et dernière lors de la clôture de l'enquête.

La totalité du dossier papier m'a été remis lors de cette première rencontre.

Une seconde rencontre a eu ensuite lieu avec Monsieur ADDE, élu apportant sa contribution pour ce dossier. C'est lui qui m'a accompagné pour une visite « guidée » et bien organisée. Cela m'a permis de me familiariser avec notamment les hameaux dispersés. Monsieur ADDE, en bon connaisseur du territoire a pu également évoquer avec moi quelques sujets sensibles qui pouvaient être abordés pendant l'enquête.

Le riche patrimoine historique de la commune, l'importance des activités agricoles, mais aussi les faiblesses par exemple du commerce de proximité ont aussi été abordées. Au terme de cette visite j'ai pu parapher le registre mis à disposition.

Les trois permanences se sont faites :

- Le mardi 6 mai 2025 de 9h30 à 12h,
- Le samedi 17 mai 2025 de 9h30 à 12h,
- Et enfin le mardi 27 mai de 15h à 17h30, heure de clôture de l'enquête

Pour chacune de ces permanences j'ai pu disposer une grande salle d'accueil de la mairie, salle permettant en particulier de bien mettre en évidence les cartographies.

S'il n'est jamais simple de prévoir quelle sera la fréquentation d'une enquête publique, il faut remarquer qu'à chacune de ces trois permanences se sont présentées successivement des personnes, et que cela s'est fait sans que quiconque ait à attendre longtemps que je puisse l'accueillir. Donc, pas de périodes sans personnes, ni de moments de tension occasionnée par une fréquentation concentrée.

La taille et la vie de la commune expliquent aussi que beaucoup de personnes connaissaient bien celles et ceux à qui elles succédaient ou bien qui arrivaient après elles.

Une autre caractéristique de cette enquête est que plusieurs des personnes reçues étaient très bien informées à la fois de la démarche d'élaboration du PLU et de

l'enquête publique, certaines ayant d'autre part participé aux réunions et/ou ateliers présentés plus haut. Voire déjà déposé dans le premier registre de consultation (2019/2020).

Quant aux dépositions, très peu ont été faites par des personnes n'étant pas venues lors d'une des permanences.

Aucune déposition n'a été faite par mail. La majorité des dépositions s'est faite par lettre, qu'elle ait été adressée par voie postale ou bien qu'elle ait été remise en main propre au commissaire enquêteur.

A l'inverse, nombreuses ont été les personnes à venir tout d'abord s'informer, sur le contenu du PLU ou sur les modalités de dépôt, puis à revenir, souvent lors d'une autre des permanences pour faire ce dépôt.

Enfin, il convient également de constater que peu de dépôts ont été rédigés (3) dans le registre, et que ces dépôts se sont faits eux lors de la dernière permanence.

Recevoir tranquillement chacun de ces habitants dans ces bonnes conditions a été très agréable et « confortable », chaque entretien me permettant tout d'abord, quand cela était nécessaire, de présenter la fonction d'une enquête publique, le rôle et la responsabilité de commissaire enquêteur, tout comme ses obligations, avant d'être à l'écoute de ces personnes.

Leur permettre de comprendre les enjeux et les outils disponibles (majoritairement les plans de zonage et le règlement), puis, si besoin, de leur faire comprendre comment formuler au mieux leur demande a été très utile. Comme de leur faire comprendre l'esprit des approches qui s'imposent en matière d'urbanisme (réduction des consommations d'espaces en particulier) et la responsabilité que cela fait peser sur leurs élus.

Des personnes sont passées pour s'informer sans avoir nécessairement besoin de déposer pour elles-mêmes. Parmi celles-ci certaines ont déposé soit pour dire leur satisfaction soit pour formuler des remarques d'intérêt général (sans donc qu'elles soient directement concernées pour leur bien).

Des personnes étant passées avaient en amont déjà bien consulté les documents (par internet ou bien en mairie). Un couple est par exemple passé pour s'informer et signaler que leur maison était repérée comme étant « *un élément remarquable du paysage bâti* » (cf annexe 3 du règlement écrit), mais que la photo était manquante (ce qui est exact les photos 11 à 19 n'étant pas dans le règlement écrit disponible lors de l'enquête).

Seule remarque plus critique : un résumé non technique, bien distinct, eut été utile afin de faciliter l'accès au dossier, qui, par « nature » est nécessairement riche mais complexe.

5 Clôture de l'enquête

La dernière permanence, du mardi 25 mai 2025 (de 15h à 17h30), très fréquentée, comme les précédentes, a permis de recevoir des personnes soit venues pour une première fois, soit des personnes venues déposer leur contribution finale.

Le registre accessible au public a été alors clos.

6 Procès-verbal de synthèse

Un procès-verbal de synthèse a été rédigé reprenant les contenus des dépositions, qu'elles aient été faites :

- * par écrit dans le registre dédié à cela,
- * par lettres remises en main propre au commissaire enquêteur,
- * par lettres déposées en mairie ou encore adressées par voie postale,

Ce procès-verbal a été remis en main propre à M AUBRY, Maire, le mardi 3 juin 2025 (avec copie informatique). Monsieur Le Maire était accompagné de sa collaboratrice Madame Noëlle Bellois.

IV – Analyse des observations recueillies durant l'enquête

1. Analyse quantitative des dépositions

Lors de cette enquête publique il était possible de faire une déposition :

- En adressant un mail,
- En rédigeant son texte dans le registre disponible lors des heures habituelles d'ouverture de la mairie ou bien lors des permanences (trois : les 6, 17 et 27 mai)
- Un adressant un courrier par voie postale à la mairie ou en le déposant lors des ouvertures de la mairie ou bien encore lors des permanences.

Avis déposés par mail :

- Aucun avis a été déposé par mail,

Avis déposés dans le registre :

- Trois dépôts ont été formulés dans le registre, et cela lors de la dernière permanence (27 mai, 15 à 17h30)

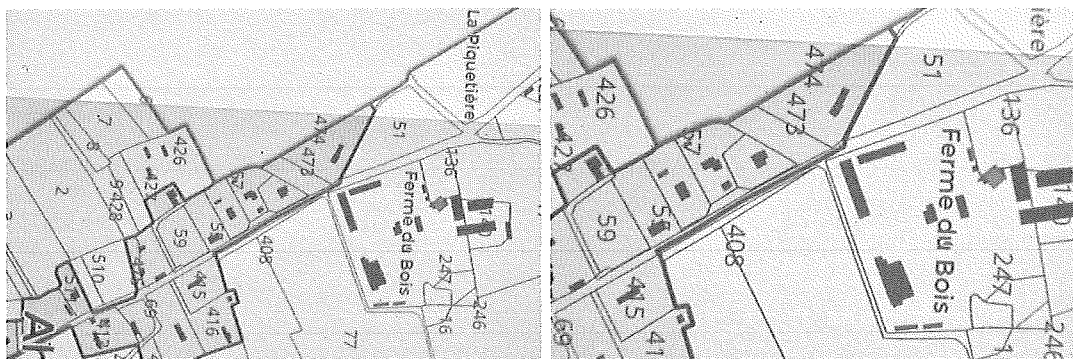
Avis déposés par lettre :

- Sept lettres ont été adressées, qu'elles aient été envoyées par voie postale ou bien remises directement en mairie.

Par ailleurs, au-delà des personnes qui ont déposé cinq personnes sont venues lors des permanences pour se renseigner soit de façon générale soit pour un bien particulier. Ayant reçu une réponse satisfaisante elles n'ont pas déposé.

2. Analyse qualitative des dépositions

- Monsieur DUFOURG, agriculteur, 5 rue de la ferme du bois, Harcourt dépose, dans le registre, sur trois points :
 - Il constate que la parcelle 426 est classée en terre agricole et il souhaite qu'elle le reste dans la version finale du PLU,
 - Il souhaite que lui soit expliqué pourquoi un des bâtiments de son exploitation apparaît sur le plan en losange rouge, signifiant « changement de destination »,
 - Enfin il désire qu'il n'y ait pas, à partir de maintenant, de construction sur les parcelles 473 et 474. Leur proximité de ses bâtiments agricoles (avec risques de bruits et poussières) le conduit à demander que ces parcelles soient classées en « A », terres agricoles.

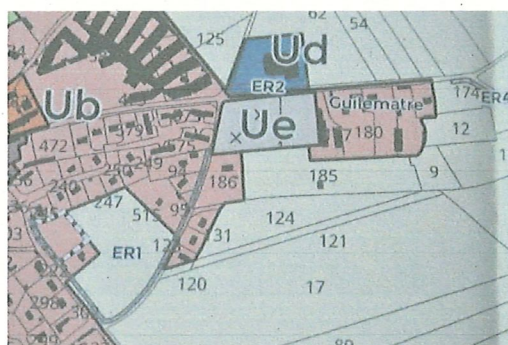


- Monsieur Jean Louis VICHARD, demeurant à Harcourt, dépose, dans le registre, pour deux raisons :
 - Il exprime son étonnement de ne pas voir plus de parcelles, à proximité du centre de la commune, être classées en « constructibles ». Il considère que cela sera un obstacle à l'accueil de nouveaux habitants ,
 - Il souhaiterait savoir pourquoi certaines parcelles déjà construites ne pourraient plus l'être.
- Monsieur Michel RENARD, demeurant à Harcourt dépose dans le registre et :
 - Il demande pourquoi les parcelles 301, 422, 273 et 117 ne sont pas constructibles. Il exprime oralement son souhait qu'elles le soient.



- Lettre adressée par Madame Isabelle BOULET, demeurant à Bourdic (30190), reçue le 5 mai 2025 :
 - Madame BOULET est propriétaire des parcelles C n° 192 et ZB n° 133 et 135. Elle constate que dans le projet de PLU elles se trouvent classées en zone « A », soit en zone agricole. Elle précise que ces parcelles se trouvent dans la continuité de zones déjà construites. Elle demande donc que ces parcelles, dans le PLU qui sera adopté, *soient classées en*

« Ub » ou bien « Uc », ou a minima en zone « Ah » ou « 1Auh ». Elle précise qu'elle souhaiterait créer un aménagement de 2 parcelles de terrains à bâtir sur la zone C n°192 et une parcelle sur ZB 133 et 135 ». Un extrait de plan cadastral est joint à sa lettre.

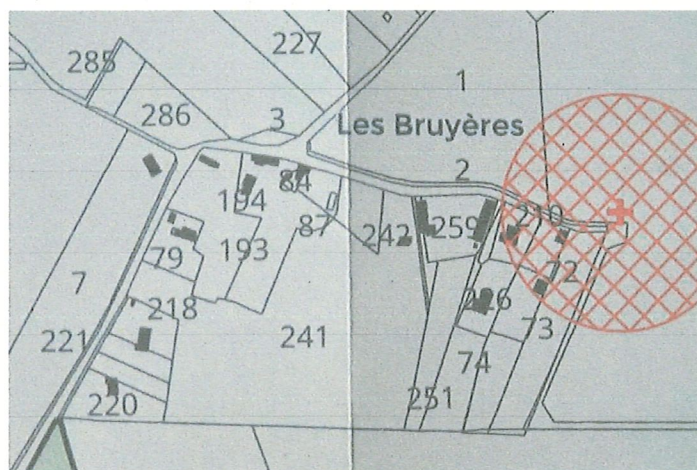


- Lettre adressée par Monsieur Daniel PARISY, Harcourt, reçue le 13 mai 2025.
 - Monsieur PARISY dépose à propos de la parcelle ZB 117 dont il est propriétaire (classée dans le projet de PLU en zone « A »).
 - Il conteste le caractère agricole de cette parcelle, la chambre d'agriculture ayant reconnu ce fait.
 - Il précise que ce terrain bénéficie d'une arrivée d'eau, d'un assainissement, d'une défense incendie proche (30m) et indique qu'un raccordement électrique est possible le réseau passant à 5 mètres.
 - Il demande du fait de ces éléments que cette parcelle puisse être rendue constructible.
 - Sont joints à son courrier : une lettre de la chambre d'agriculture, une photo du site, et de trois documents cadastraux.
 - Est également joint à ses documents un extrait cadastral pour la parcelle 100, parcelle qui selon les cartes actuelles est constructible. Il craignait avoir compris que cela ne soit pas le cas

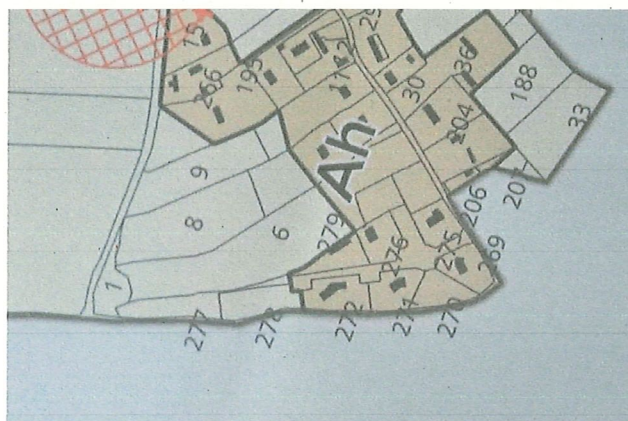


- Lettre de Didier LUCAS, demeurant à Harcourt, reçue le 19 mai 2025.
 - Monsieur LUCAS demande que les parcelles 361, 499, 12 et 10, dont il est propriétaire soient partiellement ou totalement classées comme constructibles.
 - Monsieur LUCAS précise que ces parcelles sont des prairies situées à proximité immédiate de maisons et qu'elles peuvent être donc

- Lettre de Madame Catherine LECOUTURIER, épouse BAÏSSE, demeurant à LAUNAY (27470) déposée à la mairie en date du 26 mai 2025.
 - Madame LECOUTURIER est propriétaire, dans le secteur de Beauficel/Les bruyères, des parcelles E 82 (sur laquelle existe une maison) et E 194 (terrain).
 - La maison et une partie du terrain sont en location et Madame LECOUTURIER a la jouissance du reste du terrain (avec limite séparative).
 - Madame LECOUTURIER, constate que : *tout ce secteur constitué de maisons avec des petits terrains autour en nature d'herbages se retrouve dans le règlement graphique classé en secteur agricole.*
 - Cette classification lui semble erronée car les maisons de ce secteur sont entourées de jardins en nature d'herbages qui ne sont pas exploités par des agriculteurs. Elle considère qu'il aurait donc été logique de classer cette zone en secteur Ah dont la définition donnée dans le règlement est : « zone actuellement résidentielle dans un espace à dominante agricole ».
 - Elle observe que : *cette classification a d'ailleurs été retenue pour la plupart des hameaux comme le Bocage, Tournay, Chrétienville et même une petite partie de Beauficel en face du château.*
 - Elle demande donc « pourquoi ce secteur en a-t-il été exclu ; il me semble avoir les mêmes caractéristiques que ces autres hameaux ? »
 - Madame LECOUTURIER développe ensuite son avis en mettant en avant que :
 - *Permettre des constructions dans ce secteur serait favorable à la démographie de la commune sans altérer le caractère rural de cette zone, et que cela ne porterait pas préjudice aux agriculteurs,*
 - *Les règles applicables dans cette zone « A » seraient une contrainte dans la mesure où tout bâtiment devrait se trouver à moins de 30m de la construction principale (ici la maison bâtie sur la parcelle 82),*
 - *Elle fait également remarquer que le règlement ne permet pas de construction d'abris pour animaux en secteur « A ». Comment faire alors si je veux faire construire un bâtiment pour des chevaux de loisir sur le terrain que je conserve ?*
 - *Enfin, dans la perspective de l'éventuelle séparation en deux parties de ces parcelles elle en déduit que du fait des règles actuelles « il me sera également impossible de créer un bâtiment pour faire des boxes pour chevaux et pièce de rangement du matériel ».*
 - Madame LECOUTURIER, du fait de ces éléments suggère de « classer ce secteur « Ah » ou à défaut de créer un secteur « A »j (jardins) avec un règlement beaucoup plus souple pour des annexes en ne limitant pas les annexes par unité foncière et/ou en permettant la construction d'annexes pour des animaux ».

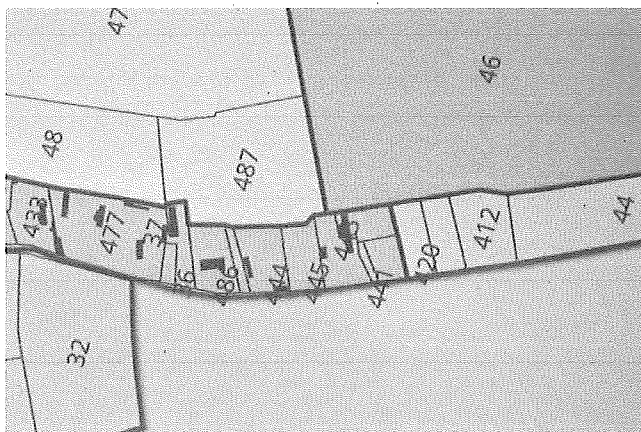


- Lettre de Monsieur et Madame DROUET, Nassandres sur Risle (27170) déposée le 27 mai 2025.
 - Monsieur et Madame DROUET sont propriétaires d'un lotissement situé rue Saint Sauveur, hameau « Le Bocage ».
 - En consultant le projet de PLU ils constatent que deux parcelles, les N° 5 et N° 6 (278 et 277 pour le cadastre) sont classées en secteur agricole les rendant de ce fait non constructibles.
 - Monsieur et Madame DROUET ont massivement investi pour l'aménagement de ce lotissement (initialement 11 parcelles), tant pour la voirie que pour les arrivées d'eau et d'électricité.
 - Ils précisent de plus, prochainement une réserve à incendie est prévue qui couvrira l'ensemble des parcelles
 - Aussi demandent-ils que dans la version finale du PLU les deux parcelles 277 et 278, qui n'ont aucune vocation agricole, soient reclassées en constructibles, ce qui de plus, permettrait qu'elles ne restent pas en friche au bout du lotissement.
 - Des plans accompagnent leur lettre.



- Lettre de Madame DROUET , demeurant à NASSANDRES SUR RISLE, remise le 27 mai 2025

-
- An aerial photograph of a residential neighborhood. Numerous house numbers are visible on the buildings, including 58, 303, 502, 589, 510, 77, 89, 161, 273, 499, 129, 85, 84, 261, 420, 393, 308, 147, 138, 464, 466, 468, 399, 425, 422, 301, 355, 267, 304, 316, 399, 476, and 293. The text '1AUh' is superimposed in the center of the image.



40

3. Réponses de la collectivité

Par mail en date du 13 juin 2025, la commune a adressé au commissaire enquêteur différents documents pour apporter son avis sur l'ensemble des avis déposés.

a) Avis des PPA et de la MRAe

Pour cette partie la commune a renvoyé le document « Réponses aux avis PPA », document disponible pendant l'enquête publique dans sa version papier.

Cette « nouvelle » version est la reprise du premier document auquel a été ajouté, page 6, dans la partie relative à l'avis de la DDTM27 et plus précisément à « La zone Ah du hameau de Tournay » un renvoi à la pièce N° 5 « OAP ». Document dans lequel, page 11 figure le schéma de principe de cette « OAP » n°2 .

Sur ce schéma figure une zone de couleur verte qui correspond à la légende « Eléments surfaciques // Secteur à dominante végétale à préserver ou à créer.

Et, dans sa réponse initiale la commune avait écrit « une zone N sera mise en place à l'ouest de la zone de l'OAP ».

Le commissaire enquête prend acte de ce seul ajout, ajout étant une confirmation de la réponse initiale de la commune.

b) Dépôts faits pendant l'enquête publique

Elles seront reprises ici dans le même ordre que celui de la présentation des pages 33 à 39 (*avec entre parenthèses, et en italiques, des éléments du commissaire enquêteur*).

M Dufourg :

- Cette parcelle (*rappel D 426 du hameau de Chrétienville*) ne lui appartient pas. La commune confirme son classement en agricole,
- Il s'agit (*à propos d'un bâtiment apparaissant en losange rouge*) d'une possibilité de changement de destination. M Dufourg avait eu rendez-vous avec le bureau d'études (*le commissaire enquêteur renvoie pour ce sujet aux pages 105 et 106 de la pièce n° 1c « Rapport de présentation // Justification des choix »*),
- Les parcelles (*D 473 et 474*) ne lui appartiennent pas et resteront classées en « Ah ». Dans le cas d'un projet de construction la commune ajoutera en observation « à proximité d'une exploitation agricole ». La commune comprend néanmoins son point de vue (nuisances).

M. Vichard :

- Le PLU limite le nombre de construction pour les 10 années à venir. Modération de la consommation d'espace.

M. Renard :

- La parcelle H 301 appartenant à M Rémy est localisée comme point de vue sur l'entrée du village (zone inondable). La commune applique les prescriptions de l'ABF qui souhaite que ces parcelles restent en agricole (non constructible).
- La parcelle H 422 appartient à une société de HLM. Une partie est classée en 1AUh pour une maison seniors, quelques constructions pour la société et un parking pour la commune (modération de la consommation de l'espace agricole).
- La parcelle 273 reste en agricole, sachant que la parcelle au-dessus est constructible appartient au même propriétaire. Complicé pour les obligations de passage.
- La parcelle ZB 117 : la commune maintient son classement en zone agricole.

Mme Boulet :

- Modération de la consommation des espaces agricoles. Elles C n° 192 et ZB n° 133 et 135) resteront classées en zone « A ».

M. Parisy :

- La commune maintient son classement (*parcelle ZB 117*). Pas d'habitation sur ce côté de la rue à proximité.
- La commune confirme que la parcelle A 100 est classée en Ub donc constructible.

M. Lucas :

- Les parcelles D 361 et D 499 apparaissent au régime parcellaire agricole (PAC) donc elles resteront classées en agricole. Elles ne sont pas considérées comme « dents creuses » et à proximité présence d'une marnière.
- Les parcelles , 2 et 10 sont des terres agricoles, vers Le Bocage, à l'extérieur du hameau. Elles resteront classées en « A ».

M. Rémy :

- Les parcelles citées (301, 330, 331, 381, 570 et 194) sont maintenues en agricole (ferme en activité). De plus Mme Poulain de l'ABF, a souhaité que les parcelles A 301-330 soient classées en zone agricole avec pour attrait une zone paysagère notamment à l'entrée du village.
- La commune précise qu'il y a eu trois rencontres avec les agriculteurs (M Rémy y était présent).

Mme Bâisse (née Lecouturier) :

- La zone agricole va évoluer pour autoriser les abris pour animaux même si la personne n'est pas agriculteur avec emprise au sol de moins de 20m² hauteur 3,5m à moins de 10 m de la maison.

M. Drouet :

- La commune ne peut étendre un hameau. Ce serait de la consommation d'espaces naturels et en lisière forestière.
- M. Drouet a encore quatre parcelles à construire sur ce lotissement. Les parcelles resteront en « A ».

Mme Drouet :

- Elle demande que les parcelles D 420, 421, 442 et 443 rue Pinchon à Chrétienville soient classées en Ah.
- Les parcelles D 420 et 421 resteront classées en agricole parties non urbanisées de la commune.
- Les parcelles D 442 et 442 sont classées en « Ah » donc constructibles. A vérifier pour la desserte incendie.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'ensemble de ces choix, qui pour l'essentiel, et compte tenu des règles nationales et des objectifs de son propre PADD, sont la résultante de la volonté, plusieurs fois exprimée, de contribuer à une moindre consommation de terres agricoles ou naturelles ainsi que de valoriser son remarquable patrimoine. Le choix de ne pas permettre aux hameaux de se développer pour favoriser la croissance, modérée, du centre bourg est enfin un argument complémentaire. Il pourrait cependant être utile de regarder de façon pragmatique les possibilités de densifier un peu certains des hameaux sans rester sur une position radicale, ne serait ce qu'en regardant si certaines parcelles ne peuvent pas être considérées comme des « dents creuses » surtout quand elles ne sont pas cultivées.

V – Transmission du rapport d'enquête

La chronologie pour cette procédure d'enquête était contrainte mais tous les délais, qui avaient clairement été exposés, ont été respectés.

Le nombre peu élevé des dépositions a permis que le procès-verbal de synthèse soit rapidement rédigé et remis.

La commune a, de son côté, également, adressé ses réponses rapidement (13 juin 2025).

Cela a permis que ce rapport, les conclusions et l'avis soient adressés aux destinataires dans les délais prévus par le code de l'Urbanisme.

Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, il a été transmis :

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Maire Adjoint de la commune de Bernay ,
- un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Remis à Monsieur le Maire le vendredi 27 juin 2025, à Harcourt



GLOSSAIRE :

- **MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale**
- **PLU : Plan Local d'Urbanisme**
- **PPA : Personne Publique Associée**
- **SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**
- **SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale**
- **SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**
- **SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires**
- **SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique**
- **ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique**

ANNEXES :

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse des dépositions

Annexe 2 : Mémoire en réponse de la commune aux « PPA »

Annexe 3 : Mémoire en réponse de la commune aux administrés