



Plan Local d'Urbanisme PLU

Pièce n°1a Rapport de Présentation Diagnostic du Territoire



Prescrit le : 4 octobre 2019

Arrêt : 12 septembre 2024

Approbation :

Table des matières

I.	Préambule	7	A.	Les dynamiques socio-démographiques.....	26
A.	Qu'est-ce qu'un PLU ?	7	1.	Une évolution démographique positive	26
1.	Les origines et objectifs du PLU.....	7	2.	Les indicateurs démographiques.....	27
2.	Le contenu du PLU	8	3.	Une population vieillissante ?.....	28
3.	Les cinq grandes étapes d'élaboration	9	4.	La particularité de la commune : deux établissements à destination des personnes âgées.....	30
B.	La démarche environnementale.....	10	5.	Une majorité de familles.....	31
C.	Le contexte administratif.....	13	6.	Un desserrement des ménages observé à toutes les échelles.....	32
1.	Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.....	13	B.	Les dynamiques résidentielles.....	34
II.	Le cadre réglementaire.....	16	1.	Une évolution constante du nombre de logements	
A.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Risle Charentonne.....	16	34		
B.	Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)	21	2.	Un taux de logements vacants à surveiller	35
C.	Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)	21	3.	Un profil de logement stéréotypé.....	35
D.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)	22	4.	Un prix de l'immobilier relativement faible	36
E.	Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	23	C.	Les dynamiques socio-économiques.....	37
III.	Diagnostic humain.....	26	1.	Les grandes caractéristiques de l'emploi	37
			2.	Les profils socio-professionnels.....	38
			3.	Une commune attractive pour les territoires voisins	
			39		
			4.	Un indice de concentration d'emploi similaire à ceux des autres territoires.....	40

5.	Un taux de chômage en diminution mais à relativiser	40
6.	Entreprises.....	41
7.	L'activité agricole.....	42
D.	Les projections démographiques.....	47
1.	Le calcul du point mort.....	47
2.	La projection démographique.....	49
3.	La projection résidentielle.....	50
E.	Les enjeux du diagnostic humain.....	52
IV.	Diagnostic urbain.....	54
A.	Organisation du territoire.....	54
B.	Morphologie urbaine	56
C.	Equipements, commerces et activités.....	57
D.	Déplacements et mobilités	59
E.	Les capacités de stationnement.....	61
F.	Analyse foncière	63
1.	La consommation foncière sur les 10 dernières années (2011-2020)	63
2.	Le potentiel constructible en 2023.....	69
G.	Les enjeux du diagnostic urbain.....	79
H.	Synthèse des enjeux.....	80



1. Préambule

I. PREAMBULE

A. Qu'est-ce qu'un PLU ?

1. Les origines et objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article [L. 101-2](#) du Code de l'Urbanisme, les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) déterminent les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre :

- a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

- b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e. Les besoins en matière de mobilité ;
- 2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
 - 3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat,

commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

2. **Le contenu du PLU**

En application de l'article [L. 151-2](#) du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend :

- Un **rappor**t de présentation**** :

Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) :

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) :

Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.

- **Un règlement** écrit et graphique :

Le règlement graphique (zonage) délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement écrit définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- **Des annexes** :

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

3. Les cinq grandes étapes d'élaboration

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes.

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- Une phase de traduction permet de traduire réglementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, DDTM 27, Conseil départemental, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

B. La démarche environnementale

La commune n'étant pas concernée directement par des sites Natura 2000, une **évaluation environnementale**

n'est donc pas obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU. Une demande d'examen au cas par cas sera réalisée auprès de l'Autorité Environnementale (service de la DREAL) pour savoir si le projet envisagé nécessite une évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.

- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R. 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1. *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
2. *Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
3. *Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour*

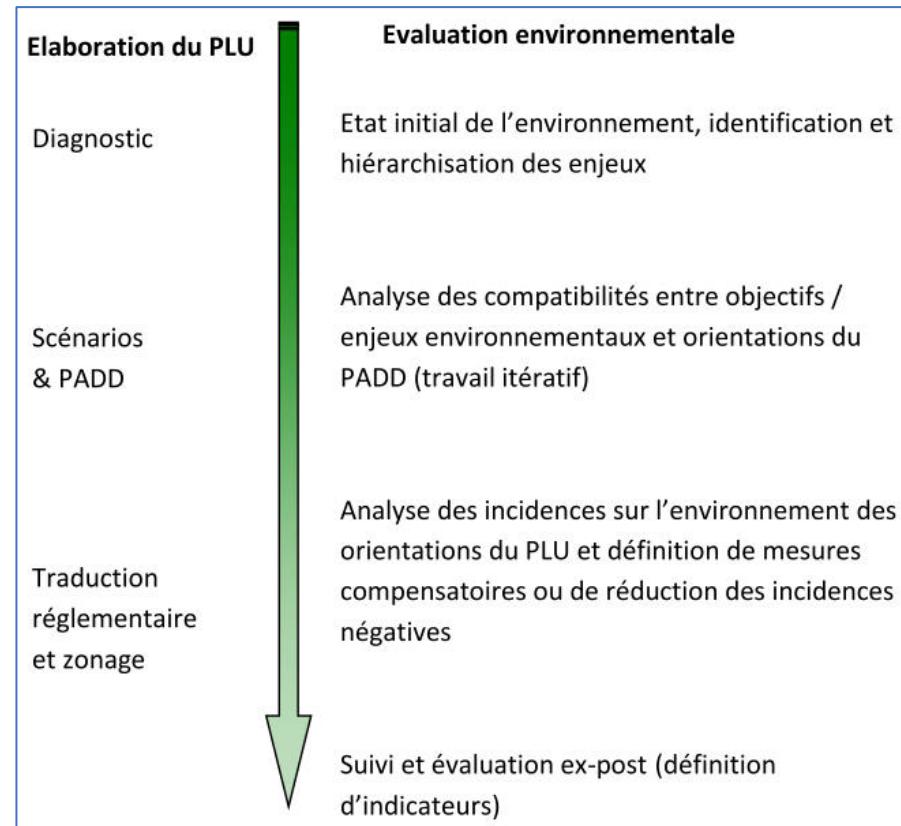
l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4. *Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
5. *Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
6. *Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-*

- 27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- 7.** *Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

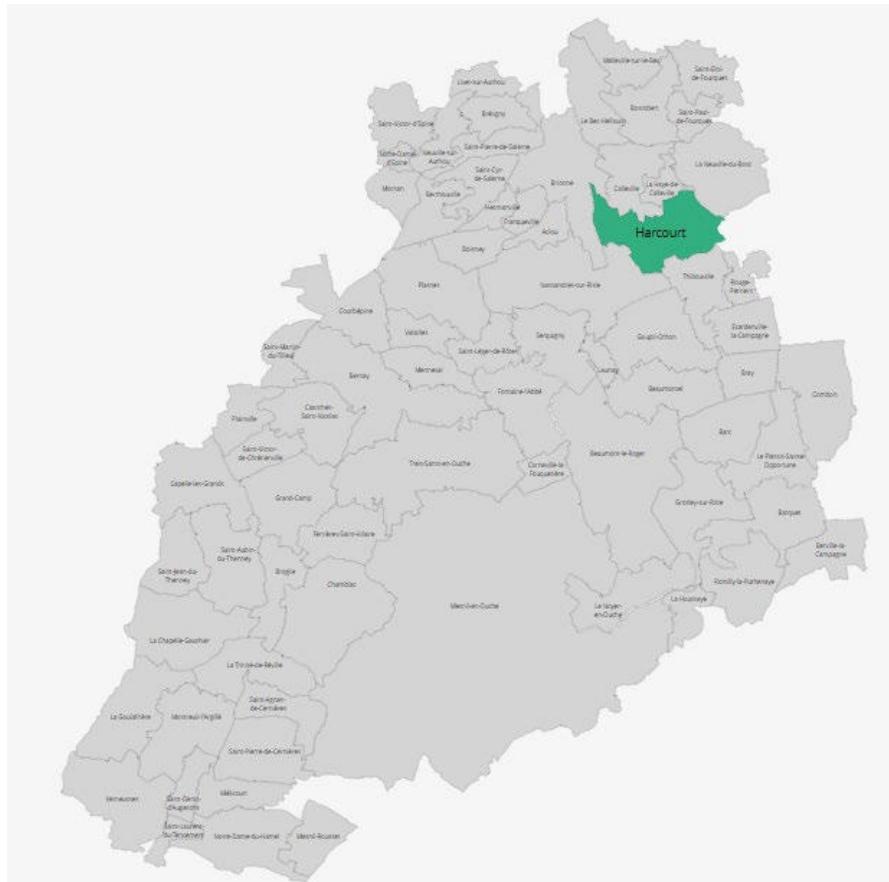


C. Le contexte administratif

1. Une commune de l'Intercom Bernay Terres de Normandie

Harcourt appartenait à la Communauté de Communes de Brionne. Cette intercommunalité a disparu le 1^{er} janvier 2017.

La nouvelle Communauté de communes résulte de la fusion entre la Communauté de Communes de Bernay et ses Environs, l'Intercom du Pays Brionnais, l'Intercom Risle et Charentonne, la Communauté de Communes du Canton de Broglie et la Communauté de Communes du Canton de Beaumesnil.



Localisation d'Harcourt au sein de l'intercommunalité



2.Cadre réglementaire

II. LE CADRE REGLEMENTAIRE

A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Risle Charentonne

D'après le Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT est basé sur 3 grandes orientations qui possèdent, elles-mêmes, différents objectifs.

- **Axe 1: La préservation et la valorisation des ressources et des espaces naturels et agricoles.**

- ✓ Préserver les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique par la réalisation d'un diagnostic agricole lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et la prise en compte de leur fonctionnement dans la conception des stratégies locales de planification.
- ✓ Limiter la consommation d'espace.
- ✓ Préserver les espaces sensibles et maintenir ou recréer les corridors écologiques, les continuités naturelles, les zones humides et les milieux aquatiques.

- ✓ Gérer de manière optimisée la ressource en eau, les ruissellements et les eaux pluviales.

- ✓ Impulser l'utilisation des énergies renouvelables.

- **Axe 2 : La préservation et l'amélioration du cadre de vie.**

- ✓ Développer la qualité urbaine aussi bien en ce qui concerne les opérations d'optimisation du tissu urbain que les nouvelles opérations.

- ✓ Améliorer les silhouettes urbaines en prêtant attention à la qualité des franges et lisières urbaines.

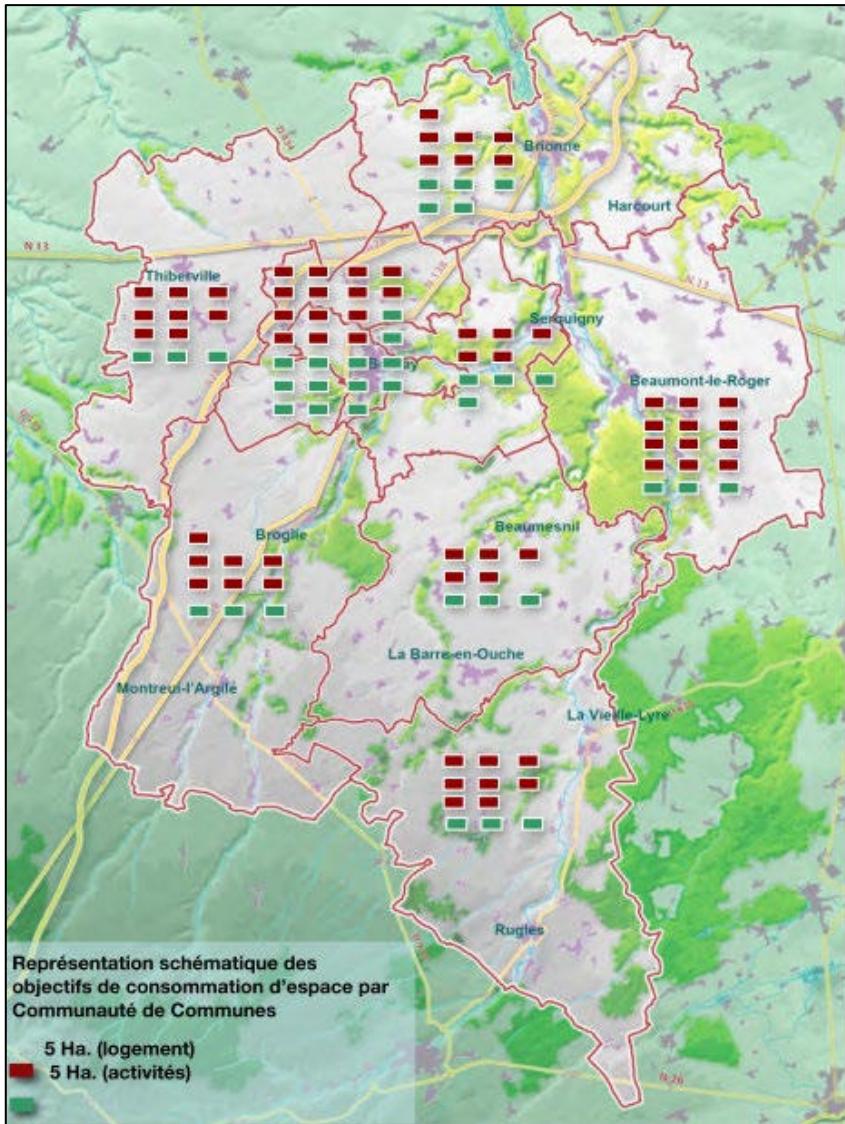
- ✓ Diversifier les morphologies urbaines et notamment par la construction accrue de logements collectifs ou groupés.

- ✓ Préserver le bocage existant et insérer les nouvelles zones à urbaniser dans un bocage urbain en prenant appui sur des éléments bâtis ou végétaux qui existent dans et aux abords du site.

- ✓ Conserver, préserver et valoriser le bocage et l'ensemble des milieux auxquels est associée l'entité paysagère des vallées : boisements, lisières forestières, cours d'eau et zone humide, vallonnement et pentes abruptes.
- ✓ Préserver et mettre en œuvre des cônes de vue et les coupures d'urbanisation.
- **Axe 3: La structuration du développement résidentiel, économique et touristique du territoire autour des pôles.**
 - ✓ Articuler l'urbanisation autour d'une armature urbaine constituée de pôles urbains principaux et secondaires en réseau.
 - ✓ Lutter contre le mitage et limiter l'habitat diffus en privilégiant l'urbanisation des coeurs de bourg, en limitant l'urbanisation des hameaux et en conditionnant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à la création de potentialités de densification dans le tissu urbain préexistant.
 - ✓ Densifier les nouvelles opérations de construction, particulièrement dans les pôles.
 - ✓ Prévoir la réalisation d'équipements et de services à la personne ; dans les pôles en ce qui concerne les services de santé et plus généralement, dans les bourgs pour les services à destination des personnes âgées.
 - ✓ Stimuler et structurer l'activité économique en permettant l'insertion d'activités tertiaires dans le tissu urbain existant, l'intensification des zones d'activités et d'artisanat, et en localisant prioritairement dans les pôles et dans les bourgs les activités commerciales.
 - ✓ Structurer l'activité touristique du pays en valorisant les axes paysagers et touristiques, en favorisant le développement des liaisons douces et l'identification du patrimoine et des activités touristiques du territoire.
 - ✓ Améliorer les liaisons et favoriser les modes doux de transport en prévoyant davantage de liaisons cyclistes ou pédestres et en renforçant les pôles de transport du territoire autour des gares.

Le territoire du SCoT du pays Risle-Charentonne est structuré de la manière suivante :

- Les **pôles principaux**, desservis par des transports collectifs de grande capacité (*Bernay, Brionne, Serquigny/Nassandres, Beaumont-le-Roger*) ont pour vocation d'offrir à la fois une capacité de développement résidentielle, de services, d'équipements et d'emploi à l'égard de l'ensemble du territoire. Une place spécifique doit être réservée au sein de ces pôles à la Ville de Bernay, qui représente un enjeu fondamental pour l'ensemble du territoire, pour lequel elle assure la quasi-totalité des services supérieurs.
- Les **pôles secondaires** (*Menneval, Calleville, Harcourt, Beaumesnil, la Neuve et la Vieille Lyre, Thiberville, Saint-Germain-La-Campagne, La Barre-en-Ouche, Broglie, Montreuil l'Argillé, Rugles*) ont vocation à constituer des pôles de service et d'emploi à l'égard du secteur environnant, dans un objectif d'accessibilité aux équipements et services essentiels.
- Les **communes non-pôles** : le développement résidentiel et économique de ces communes devra être proportionné aux capacités en ressources urbaines mobilisables (équipements, réseaux...) et dans le cadre d'une mutualisation possible à organiser entre plusieurs communes voisines et avec les pôles relais. Ce développement se réalisera dans le cadre d'une répartition à l'échelle de la communauté de communes.



Extraits du SCoT du Pays de Risle Charentonne

Le SCoT fixe **des objectifs chiffrés** qui concernent la commune et l'intercommunalité. La consommation d'espace pour la période est fixée de manière suivante : 60 ha pour les logements et 15 ha pour les activités.

Les objectifs de densité sont les suivants :

Commune	Densité
Dans le centre des villes de Brionne et Bernay	25 à 30 logements/ha
Dans les centres des autres pôles structurants	18 à 20 logements/ha
Hors le centre des villes, bourgs et villages	14 logements/ha
Communes non pôles	12 à 14 logements/ha

Pour la période courant jusqu'à 2030, la consommation d'espace correspondra, à partir des chiffres du projet d'aménagement et de développement durables qui prend en compte les besoins depuis 2007, aux enveloppes suivantes rapportées en moyenne par an :

- 16,5 ha pour l'urbanisation résidentielle,
- 9,5 ha pour l'urbanisation à destination d'activités.

Pour la communauté de communes de Beaumont-le-Roger, la consommation d'espace pour la période est fixée de la manière suivante :

Communauté de communes	Superficie pour le logement	Superficie pour les activités
Beaumont le Roger	60 ha	15 ha

L'urbanisation résidentielle sera développée en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.

La commune d'Harcourt devra donc prévoir (avec Calleville) une évolution de l'ordre de 183 logements à horizon 2030 et une densité des opérations dans son centre-bourg qui devront tendre vers 18 à 20 logements/ha.

Le bipole Harcourt/Calleville a produit 58 logements entre 2012 et 2020. Il reste donc au bipole une enveloppe d'environ 125 logements entre 2020 et 2030.

Communauté de communes	Beaumesnil	Beaumont le Roger	Bernay	Brionne	Broglie	Risle Charentonne	Rugles	Thiberville	Total
Pôle principal		Beaumont le Roger	Bernay	Brionne		Serquigny/ Nassandres			
Nombre de logements		300	500	308		200			1308
Pôle secondaire	La Barre en Ouche Beaumesnil		Menneval	Calleville Harcourt	Broglie Montreuil l'Argillé		Rugles Lyre	Thiberville Saint Germain la Campagne	
Nombre de logements	131		285	183	172		213	188	1172
Autres communes non pôles									
Nombre de logements	195	439	428	275	258	123	320	282	2320
Total	326	739	1213	766	430	323	533	470	4800

- L'urbanisation résidentielle sera développée en priorité au cœur des bourgs, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain.
- L'ouverture éventuelle à l'urbanisation de nouveaux espaces et leur taille dépendra :
 - ✓ des capacités d'accueil encore possibles dans le tissu existant (friches industrielles, dents creuses et espaces urbains à potentialité de densification),

✓ des besoins supplémentaires nécessaires pour répondre au projet de développement de la commune.

- L'urbanisation des hameaux sera limitée.

En 2025, le SCoT est toujours en cours de révision.

B. Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (LMAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « *fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux* ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes.
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs.
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols.
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire.
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

C. Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le Code Forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les

actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le PPRDF de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

D. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)

Ce document supra-communal a pour objectif de mettre en place une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin Seine Normandie. Ce dernier couvre ainsi 8 régions, 25 départements et 9000 communes.

Le SDAGE a pour enjeux :

- la gestion et la protection des milieux aquatiques ;
- la gestion qualitative de la ressource ;
- la gestion quantitative de la ressource ;
- la prévention et la gestion des risques.

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté le 5 novembre 2015 et annulé le 27 décembre 2018.

A ce jour, c'est le SDAGE précédent qui s'applique, sur la période 2009-2015. Cependant, dans un souci de justesse et d'adaptation des objectifs liés à la ressource en eau, nous analyserons le projet au travers des orientations du dernier SDAGE.

Ne modifiant pas fondamentalement les orientations du précédent SDAGE, les objectifs sont sensiblement les mêmes. Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit-il être compatible avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE » (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

E. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Le SRADDET est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et long terme en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires,
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- De désenclavement des territoires ruraux,
- D'habitat,
- De gestion économe de l'espace,
- D'intermodalité et de développement des transports,
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie,
- De lutte contre le changement climatique,
- De pollution de l'air,
- De protection et de restauration de la biodiversité,
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET a été adopté par la Région en décembre 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Le SRADDET remplace désormais les Schémas Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) en intégrant les champs d'action de ce document.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concerne le territoire.

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé de la règle
R 01	Edicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines
R 02	Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité
R 03	Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)
R 05	Dans les zones littorales, rétro-littorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s'ils sont adaptés aux risques naturels

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé de la règle
	prévisibles à l'horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte)
R 08	Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables
R 09	Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme
R 10	En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme
R 11	Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte
R 15	Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale
R 16	Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier
R 17	Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation
R 18	Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires
R 19	Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé
R 20	Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population
R 21	Contribuer à l'objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 – 2015
R 22	Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols
R 23	Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes
R 26	Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique

R 27	Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols
R 29	Interdire l'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux non inertes (DNDNI) en Normandie
R 30	Seules les installations d'incinération des déchets non dangereux non inertes à des fins de valorisation énergétique sont autorisées en Normandie

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	Intitulé de la règle
R 33	Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences règlementaires en vigueur
R 35	Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (isières de massifs forestières, petits bosquets ...)
R 36	Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration
R 39	Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol : <ul style="list-style-type: none"> • Aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique • Et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques • Et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues • Et aux délaissés portuaires et aéroportuaires. Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent



3. Diagnostic humain

III. DIAGNOSTIC HUMAIN

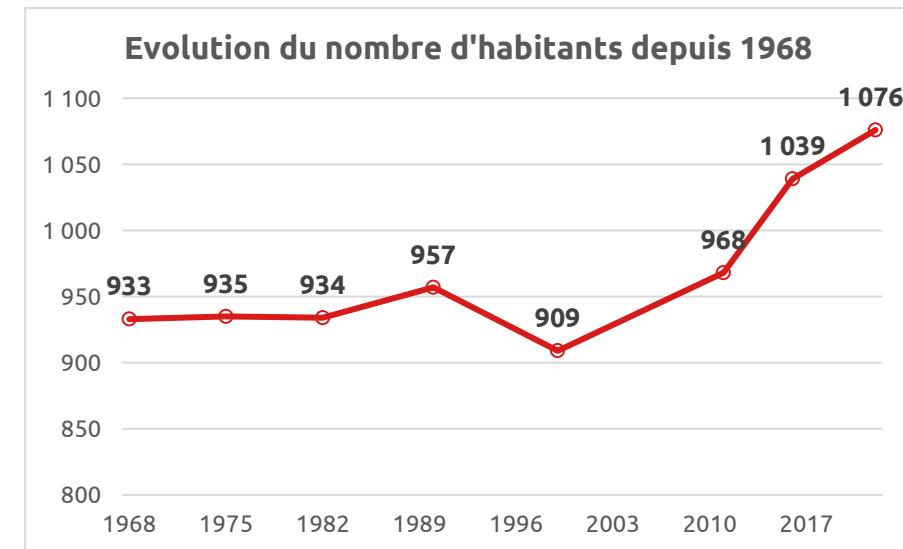
A. Les dynamiques socio-démographiques

Harcourt compte 1 076 habitants en 2022 selon l'INSEE.

1. Une évolution démographique positive

L'analyse de l'évolution de la population fait ressortir plusieurs tendances :

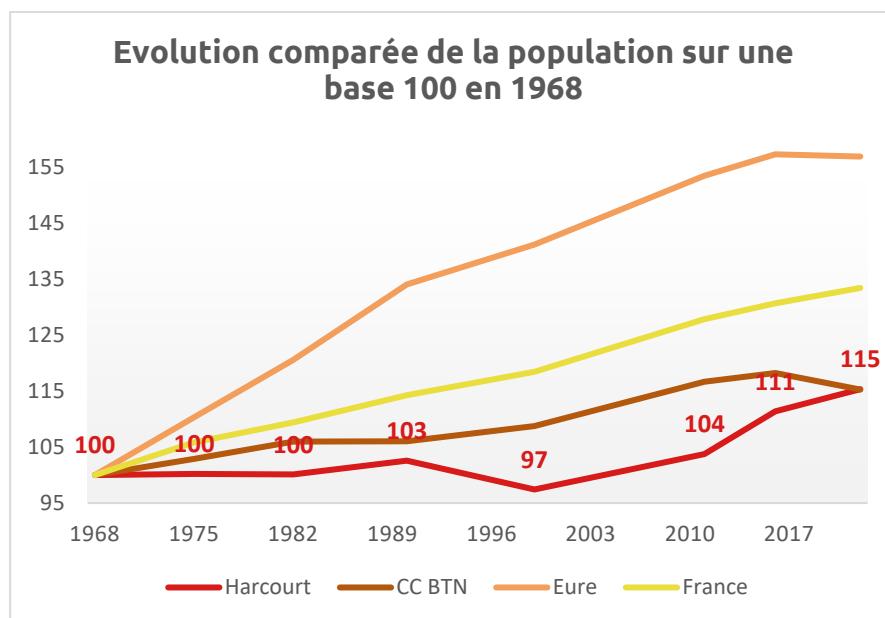
- De 1968 à 1982, le nombre d'habitant n'a quasiment pas évolué ;
- De 1982 à 1990, la commune a connu une augmentation de 0,3%/an, en accueillant une vingtaine de nouveaux habitants ;
- Entre 1990 et 1999, la population a chuté d'environ - 0,6%/an ;
- Depuis 1999, la commune connaît une nouvelle dynamique se traduisant par une augmentation régulière et soutenue de sa population, représentant +0,9% d'augmentation moyenne par an ;
- La population est passée de 968 habitants en 2011 à 1 076 habitants en 2022 (soit +108 habitants).



A titre de comparaison, l'intercommunalité Bernay Terres de Normandie a connu une croissance démographique annuelle moyenne de +0,25% par an depuis 1968, avec une stagnation entre 1982 et 1999 et une augmentation plus importante entre 1999 et 2016. Le département de l'Eure enregistre quant à lui une croissance démographique moyenne annuelle de +0,8% par an depuis 1968. Cette croissance était plus importante entre 1968 et 1990, à hauteur de +1,2% environ. Depuis 1999, elle est comprise entre +0,5% et +0,75%.

A noter aussi que sur la période 2016-2021 :

- Harcourt enregistre +0,6% de croissance annuelle moyenne ;
- La CC Bernay Terres de Normandie enregistre -0,4% de croissance ;
- L'Eure enregistre une stabilité de population (0% de croissance).



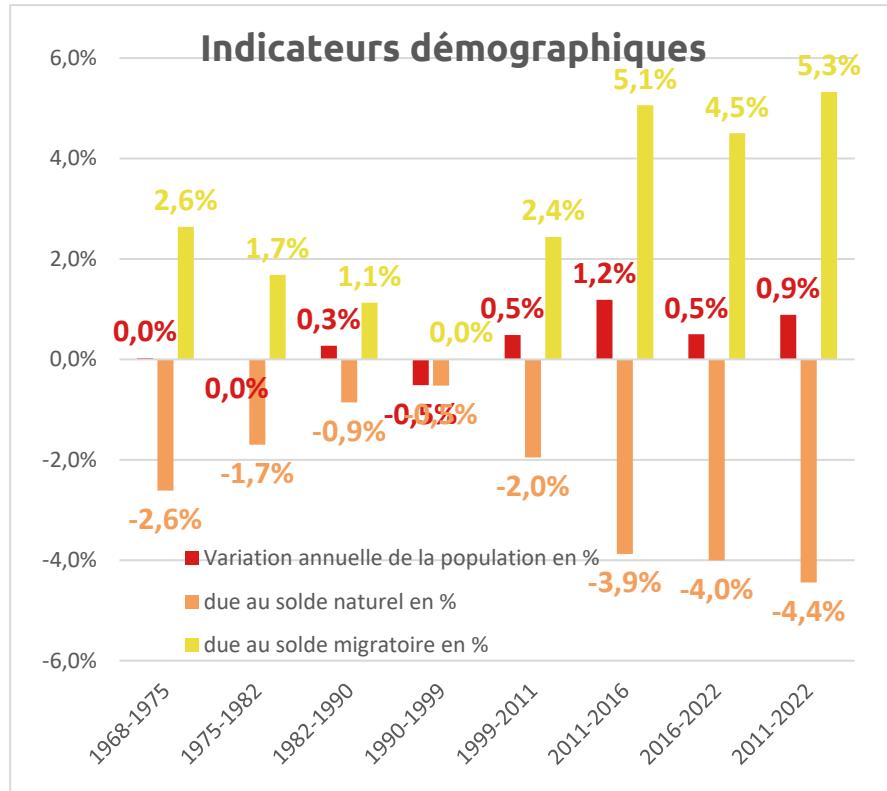
2. Les indicateurs démographiques

Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

De 1968 jusqu'aux années 90, la croissance démographique est restée stable. Ceci s'explique par un solde migratoire positif, bien qu'en baisse, compensé par un solde naturel négatif, en baisse également.

A partir de 1999, la commune d'Harcourt voit sa situation s'inverser avec un solde migratoire qui repart à la hausse et dans le même temps, un solde naturel à la baisse, mais plus faiblement. Cela explique la croissance de la population, qui reste stable depuis 1999 (autour de +1% en moyenne chaque année). Il est toujours important de modérer l'analyse de ces chiffres puisque l'EHPAD accueille 200 résidents âgés.



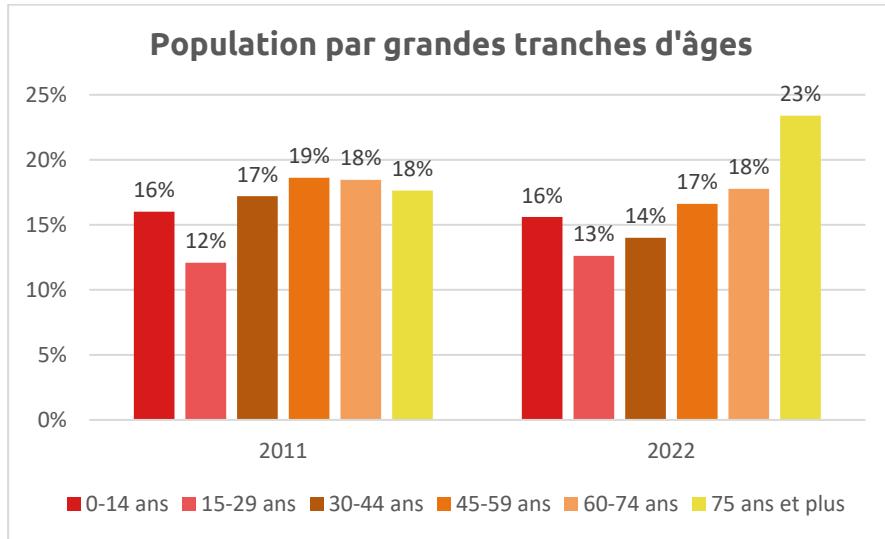
Entre 1968 et 2016, la Communauté de Communes Bernay Terres de Normandie a connu une variation annuelle de sa population positive (autour de +0,3%/an). Toutefois, depuis 2016, elle enregistre une baisse de population (-0,4%/an sur la période 2016-2022 et -0,1%/an sur la période 2011-2022).

La variation annuelle de population du département de l'Eure est quant à elle en baisse depuis la fin des années 90 mais pas négative, essentiellement provoquée par un solde migratoire en baisse : la population continue de venir s'installer dans le département mais en moins grand nombre qu'entre 1968 et 1990.

3. Une population vieillissante ?

L'analyse des grandes tranches d'âges de la population met en avant une prédominance de 75 ans ou +. On retrouve sur le territoire communal un EHPAD, expliquant cette majorité de personnes âgées. La catégorie la moins représentée est celle des 15-29 ans, sûrement en raison d'un manque d'équipements et de services à destination des étudiants et des jeunes actifs. Les étudiants partent sur les pôles de formation ou universitaires comme Evreux, Rouen, Caen, Le Havre et Paris.

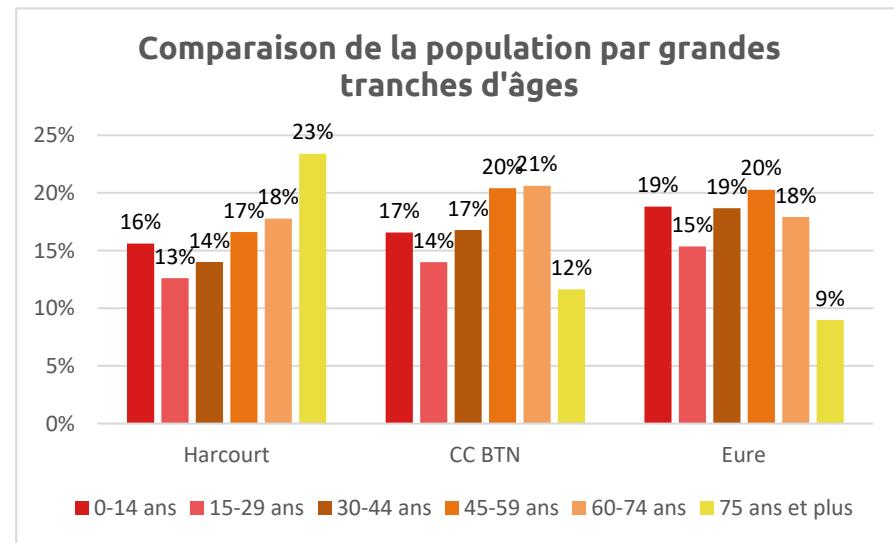
Il est très important de noter que le vieillissement de la population observée par l'INSEE est accentué par la présence de l'EHPAD. Au final, les tranches d'âges les plus jeunes semblent assez stables ces dernières années.



On constate qu'Harcourt se situe dans un territoire où les populations sont plus jeunes. En effet, les 75 ans et plus ne représentent que 12% de la population pour la Communauté de communes de Bernay Terres de Normandie et 9% pour le département de l'Eure contre 23% pour Harcourt en 2022. A noter que cette part de 75 ans et plus a augmenté à Harcourt entre 2011 et 2022, passant de 18% à 23%. Aussi, les tranches d'âges allant de 0 à 59 ans sont bien plus représentées qu'à Harcourt. **Cette divergence**

s'explique principalement par la présence de l'EHPAD sur le territoire communal.

Il est important de noter qu'Harcourt compte une part de jeunes (0 à 29 ans) quasiment similaire à celles de la CC Bernay Terres de Normandie et de l'Eure, ce qui est plutôt positif car cela montre que les populations se renouvellent.

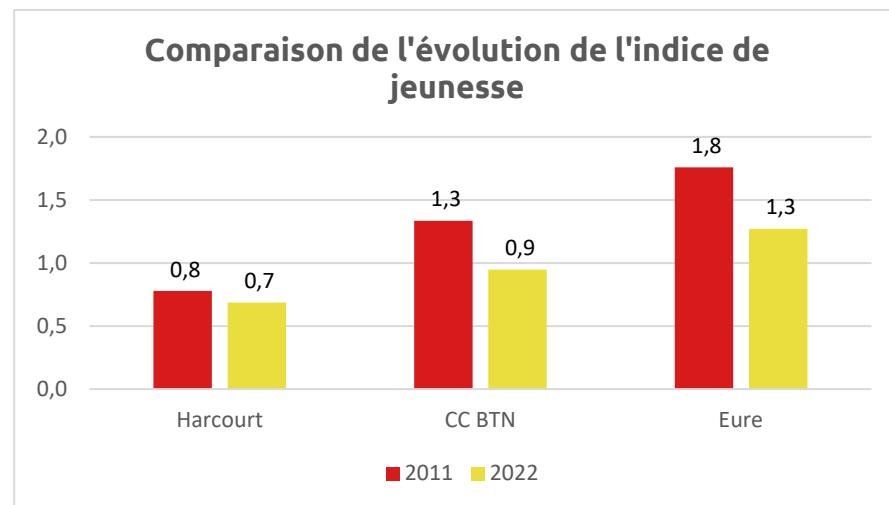


L'**indice de jeunesse** est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus cet indice est élevé, plus la population est jeune.

L'indice de jeunesse à Harcourt était de 0,8 en 2011 et de 0,7 en 2022 : il y a donc 70 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus en 2022. Ces données confirment que la population de la commune est vieillissante.

A titre de comparaison, l'indice de jeunesse de la Communauté de communes Bernay Terres de Normandie est de 0,9 et celui du département de l'Eure est de 1,3.

En raison de la particularité d'Harcourt de disposer d'un EHPAD de plus de 200 places, il faut néanmoins prendre tous ces chiffres avec précaution.



4. La particularité de la commune : deux établissements à destination des personnes âgées

Comme évoqué précédemment, la commune d'Harcourt a une population vieillissante et une moyenne d'âge plus élevée que l'intercommunalité et le département, en raison notamment de la présence de l'EHPAD.

Un **ménage**, selon l'INSEE, désigne l'ensemble des occupants **d'un même logement**, sans que ces personnes soient nécessairement parentes. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Un ménage familial est composé d'au moins deux personnes et peut être soit :

- un couple vivant au sein d'un même logement avec ou sans enfant-s- ;
- un adulte vivant avec son ou ses enfant-s- : il s'agit

Les personnes résidant en EHPAD sont comptées dans le recensement de la population, mais ne constituent pas des ménages et n'occupent pas des logements (selon la définition évoquée ci-dessus), ce qui, en quelques sortes, « fausse » les résultats des statistiques de la commune,

puisqu'environ 200 personnes comprises dans la population ne sont pas comptées dans le recensement des ménages et des logements. De plus, ces chiffres amènent à un constat d'une population vieillissante, alors que ces personnes ne sont pas amenées à utiliser la vie de la commune. En effet, l'EHPAD est déjà équipé de façon à ce que ses résidents n'aient pas besoins d'en sortir: environ 200 personnes n'utilisent donc pas les services et commerces d'Harcourt.

Pour une question de justesse, nous allons revoir les calculs démographiques en retirant les résidents des établissements pour personnes âgées.

Les caractéristiques de l'EHPAD d'Harcourt, « la Maison d'Harcourt »

La Maison d'Harcourt dispose de 214 places. Cet EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) dispose d'une unité Alzheimer de 18 places.

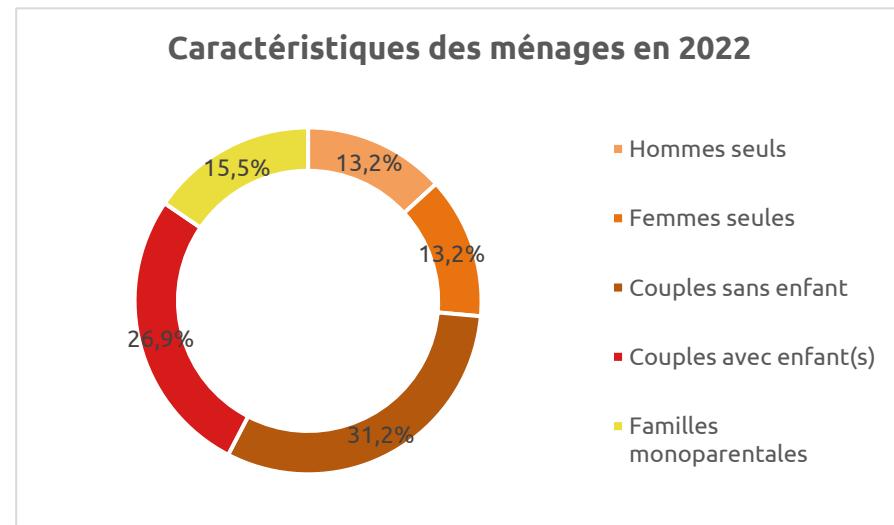
En estimant qu'environ 200 personnes résident à l'EHPAD d'Harcourt, il est important de ne pas oublier cette information dans l'analyse démographique de la commune.

5. Une majorité de familles

La commune d'Harcourt compte en 2022, selon l'INSEE, **360 ménages**. Parmi ces derniers, on constate une prédominance de familles (73,6%), dont 26,9% de couples

avec enfant(s) et 31,2% de couples sans enfant. Les familles monoparentales représentent quant à elles 15,5% des ménages.

Les ménages d'une seule personne représentent 26,4%, dont une part équivalente d'hommes seuls et de femmes seuls (13,2%).



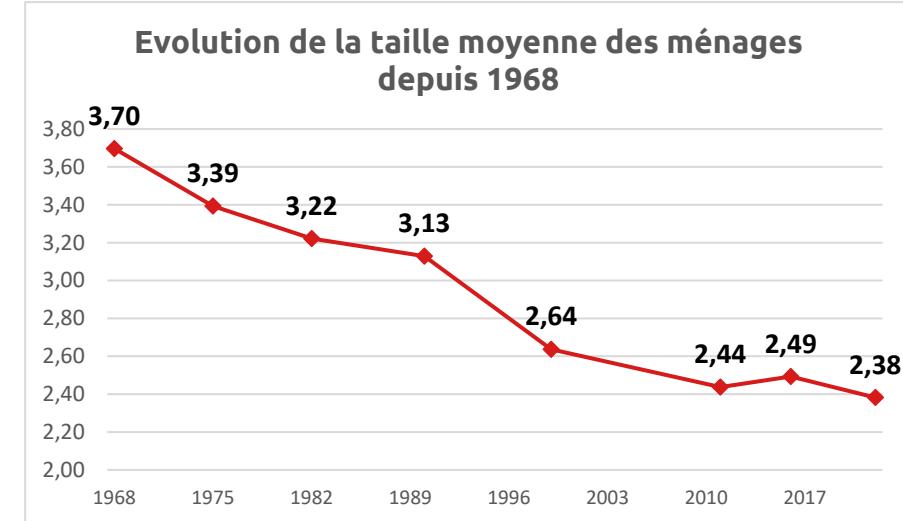
Depuis 2011, le taux de familles a très légèrement augmenté, passant de 73,6% en 2021 à 73,9% en 2022. Globalement, la part de couples sans enfant reste stable, la part de couples avec enfant(s) diminue et la part de familles monoparentales augmente fortement (elles étaient 16 en 2011 et sont désormais 56 en 2022, soit une hausse de 250%).

6. Un desserrement des ménages observé à toutes les échelles

En 2022, on compte environ 2,4 personnes par ménage à Harcourt. Ce chiffre est en baisse continue depuis 1968 : c'est le desserrement des ménages. Ce desserrement s'est principalement fait avant les années 2000 au sein de la commune. Cela confirme la tendance du vieillissement de la population, dans laquelle les ménages sont plus stables.

Depuis 1968, la taille des ménages est en diminution. De 1968 à 1990, elle est passée de 3,7 personnes par ménage à 3,1 personnes par ménage, une baisse relativement légère par rapport à la période suivante : entre 1990 et 1999, la taille moyenne des ménages est passée de 3,1 personnes à 2,6 personnes par ménage, alors que la population a augmenté en 1990.

C'est donc entre ces deux dates que s'observe un important phénomène de desserrement des ménages. Entre 1999 et 2011, la taille moyenne des ménages a continué de baisser, passant de 2,6 à 2,4 personnes par ménage. Depuis 2011, ce taux reste relativement stable (autour de 2,4 personnes par ménage).



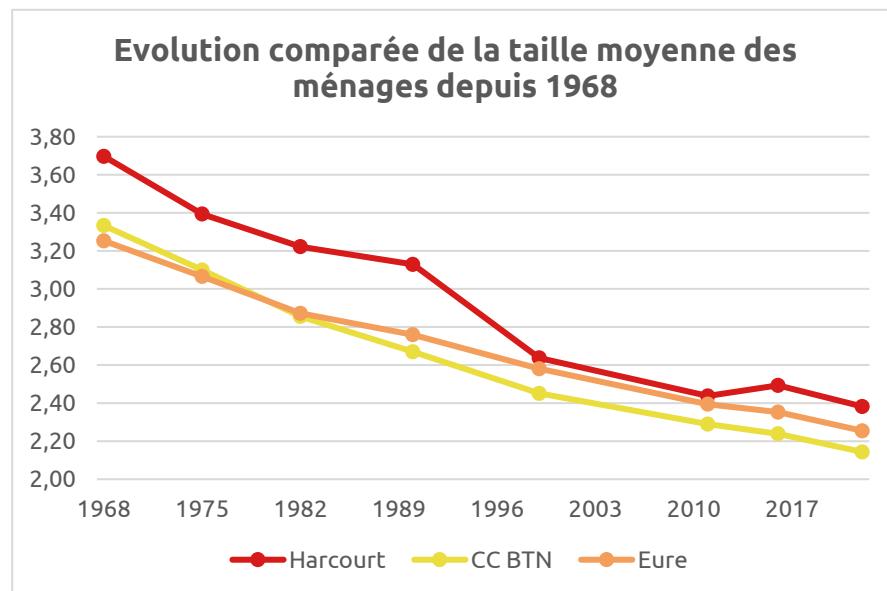
En 2022, la taille moyenne des ménages d'Harcourt (2,4 personnes par ménage) est supérieure à celle des autres territoires (2,1 personnes par ménage pour la CC Bernay Terres de Normandie et 2,2 pour l'Eure).

Le tendance reste la même dans tous les territoires (voir graphique ci-après), mais il est important de noter qu'à Harcourt, le desserrement des ménages est un peu moins fort.

Le desserrement des ménages implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants. Sur la commune d'Harcourt, cette tendance n'étant pas observée sur les 10 dernières

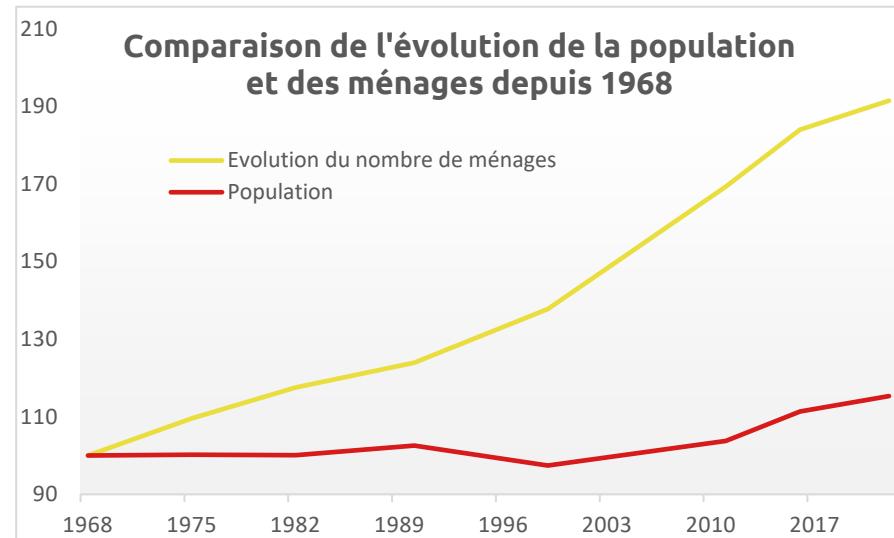
années, elle ne constituera pas une grande problématique dans le projet de développement.

Concernant la commune d'Harcourt, cette donnée montre que la population n'est pas si vieillissante puisque la taille des ménages reste relativement élevée.



Pour comprendre les besoins en logements d'un territoire, il peut être intéressant de croiser l'analyse de l'évolution de la population et celle de l'évolution du nombre de ménages (voir graphique ci-après). Depuis 1968, le nombre de ménages a toujours augmenté plus rapidement

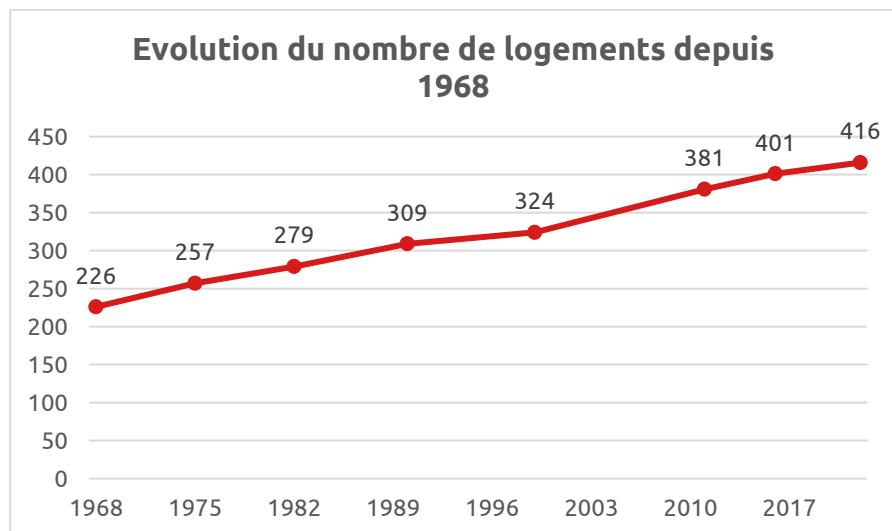
que la population. Toutefois, depuis 1999, cette tendance s'accentue fortement, avec deux courbes qui ne cessent de s'éloigner.



B. Les dynamiques résidentielles

En 2022, l'INSEE recense 416 logements sur la commune d'Harcourt pour 1 076 habitants.

1. Une évolution constante du nombre de logements



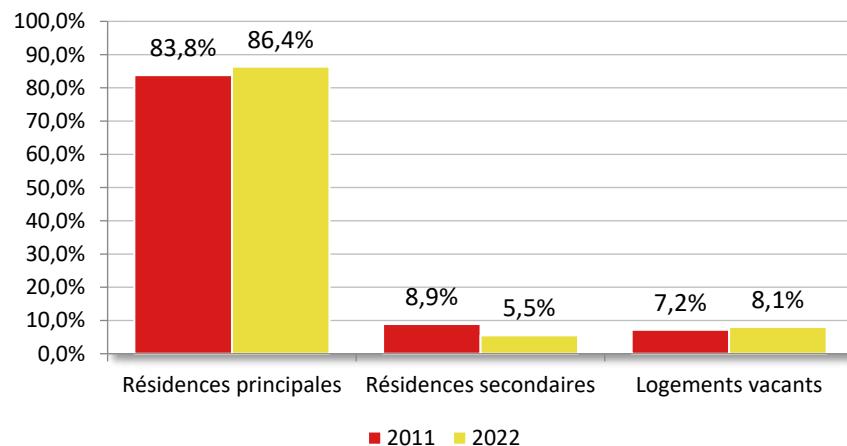
Depuis 1968, le parc de logements a quasiment doublé, passant de 226 logements à 416 logements en 2022. La commune connaît une évolution constante du nombre de logements, avec une moyenne de +1,10%/an, soit environ 3,5 logements par an. Cette évolution accompagne

logiquement la croissance démographique observée à Harcourt, notamment depuis 1999, ainsi que le desserrement des ménages évoqué plus tôt.

Entre 2011 et 2022 à Harcourt :

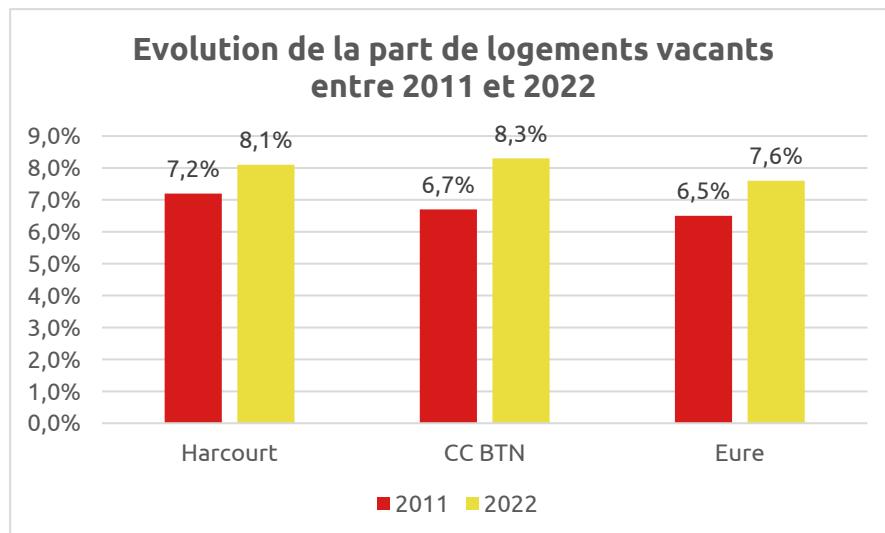
- La part de résidences principales a augmenté, passant de 83,8% à 86,4% ;
- La part de résidences secondaires a diminué, passant de 8,9% à 5,5% ;
- La part de logements vacants a augmenté, passant de 7,2% à 8,1%.

Evolution de la part de logements par catégories depuis 1968



2. Un taux de logements vacants à surveiller

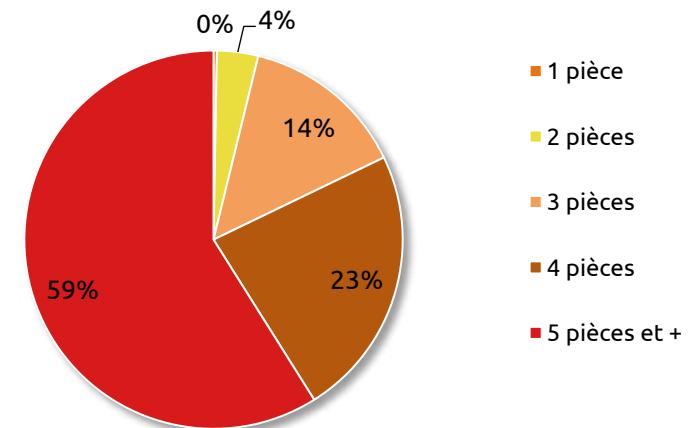
Le taux de logements vacants à Harcourt est de **8,1%** en 2022. Ce taux est en hausse depuis 2011, année à laquelle il était à 7,2%. La Communauté de communes Bernay Terres de Normandie et le département de l'Eure ont un taux plutôt équivalent (respectivement 8,3% et 7,6%), mais ceux-ci ont connu une augmentation d'autant plus importante depuis 2011, passant de 6,7% à 8,3% pour la CCTBN et de 6,5% à 7,6% pour le département.



3. Un profil de logement stéréotypé

Le parc de logement sur la commune est faiblement diversifié, avec près de 60% de très grands logements et moins de 20% de logements de petites tailles. Il est important de préciser que les logements de petites tailles sont très attractifs pour les jeunes, les personnes seules et les personnes âgées. Un parc de logements diversifié permettrait à la commune d'être plus attractive et de fixer sa population.

Nombre de pièces par logements en 2022

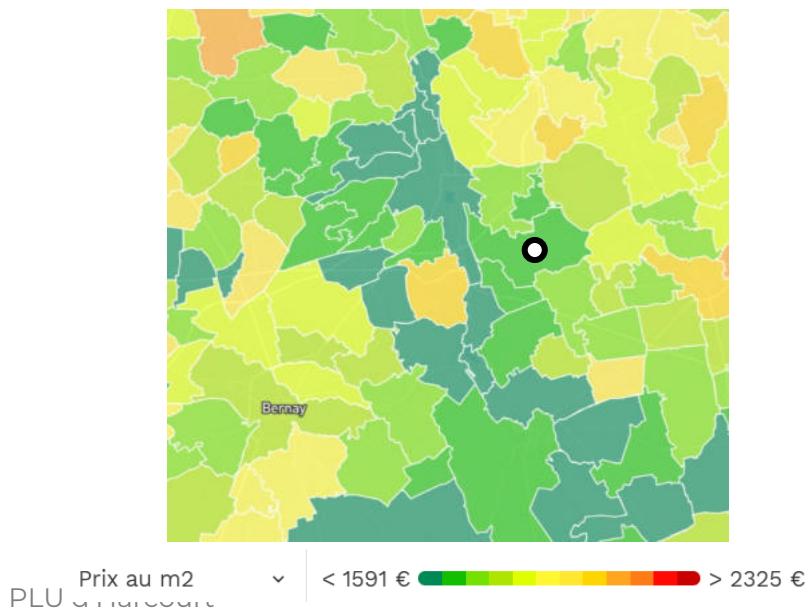


4. Un prix de l'immobilier relativement faible

Le marché de l'immobilier se situe plutôt en dessous des prix du marché constaté à l'échelle départementale. Il est comparable aux prix du sud-ouest du département et de la vallée de la Risle.

A Harcourt, il faut compter en moyenne 1 612€ pour un bien immobilier de type appartement, et 1 679€ pour un bien immobilier de type maison.

En règle générale, le prix de l'immobilier dans l'Eure a augmenté de plus de 10% ces 10 dernières années (+12% pour les biens immobiliers de type maison et +15% pour les biens immobiliers de type appartement).



Rapport de présentation – Partie 1



C. Les dynamiques socio-économiques

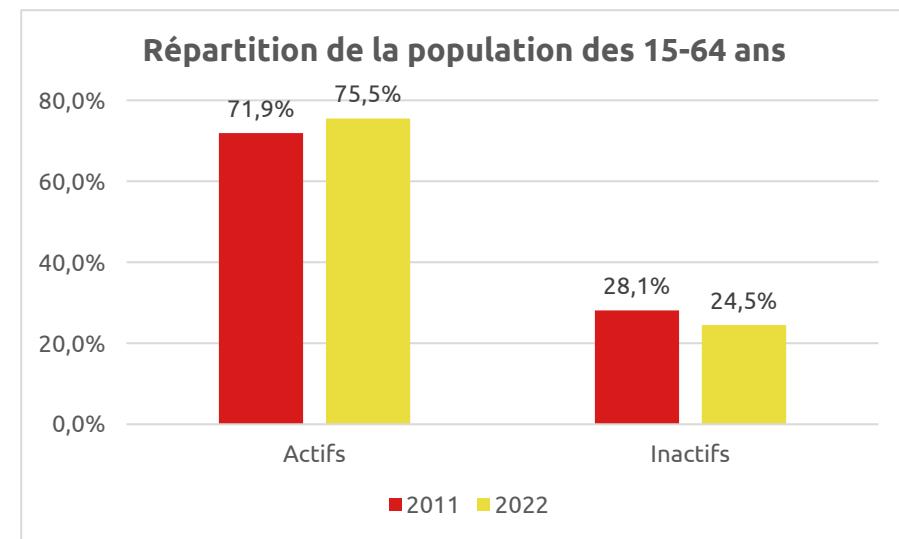
1. Les grandes caractéristiques de l'emploi

Selon l'INSEE, la **population active** regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les **inactifs** sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en compléments de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer,

En 2022, la commune d'Harcourt compte **295 emplois**, contre 313 en 2011, soit une diminution de 5,7%. Cette diminution s'explique entre autres avec la fermeture de la blanchisserie en 2015, qui a engendré la suppression d'une vingtaine d'emplois.

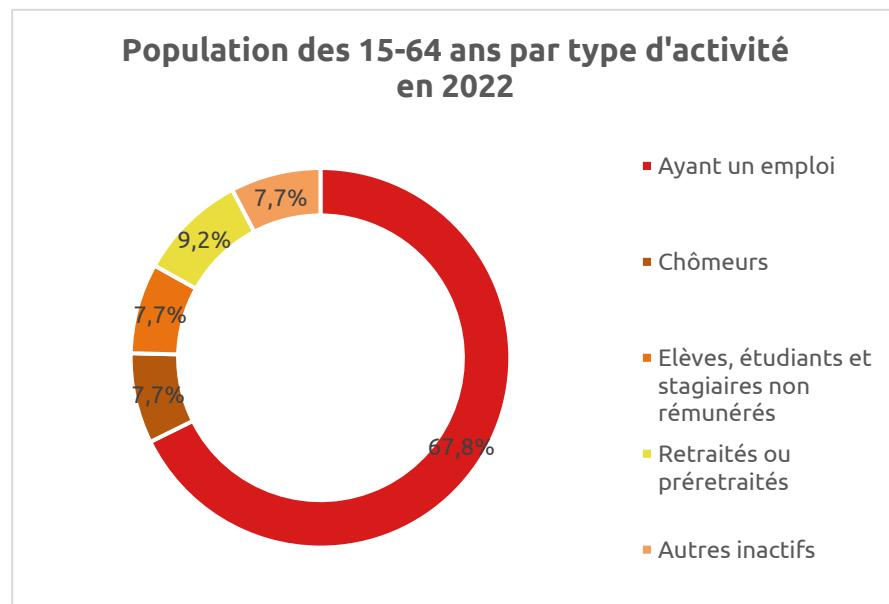
Parmi la population des 15-64 ans (519 personnes en 2022), **75,5% sont actifs** et **24,5% sont inactifs**. La part des actifs est en hausse depuis 2011 et celle des inactifs est logiquement en baisse, ce qui est positif pour l'activité économique de la commune.



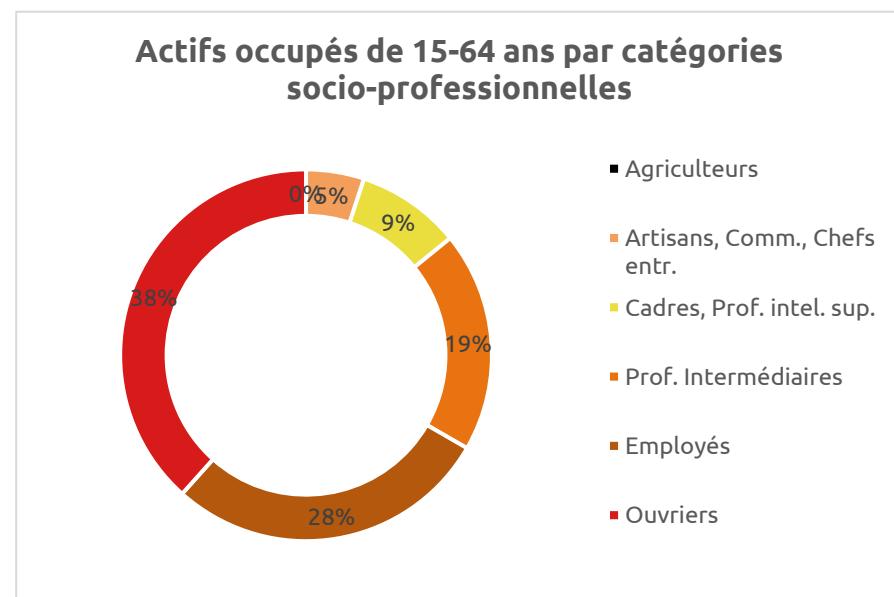
Par rapport aux territoires dans lesquels se situe Harcourt, la commune a un taux de chômage relativement faible en 2022 :

- Harcourt : 10,2% ;
- CC Bernay Terres de Normandie : 12,2% ;
- Eure : 11,5%.

Si l'on s'intéresse désormais à la répartition complète de la population des 15-64 à Harcourt (actifs et inactifs), on observe que la majorité est représentée par des personnes ayant un emploi (67,8%). Les chômeurs représentent 7,7% de la population des 15-64 ans.

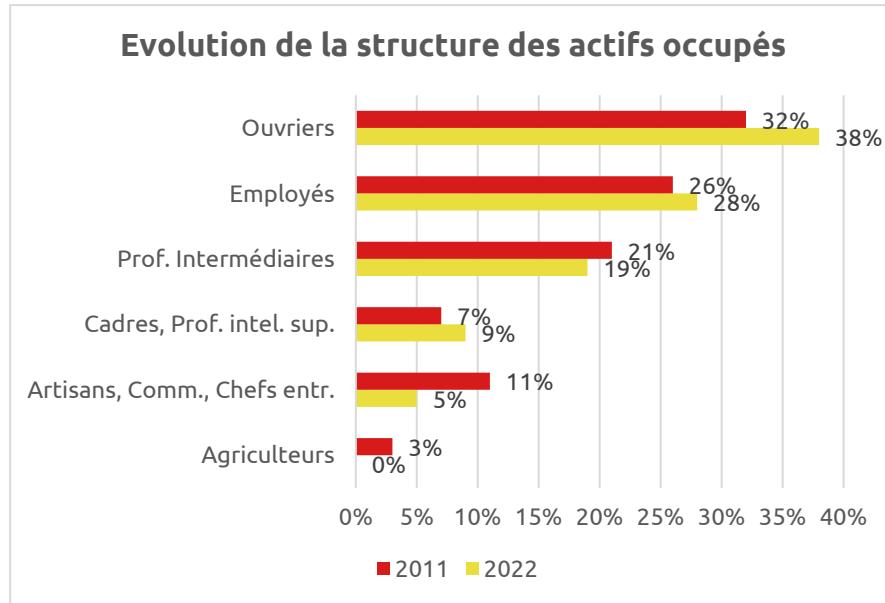


occupés recensés, 130 sont des ouvriers, 96 sont des employés et 65 occupent des professions intermédiaires.



2. Les profils socio-professionnels

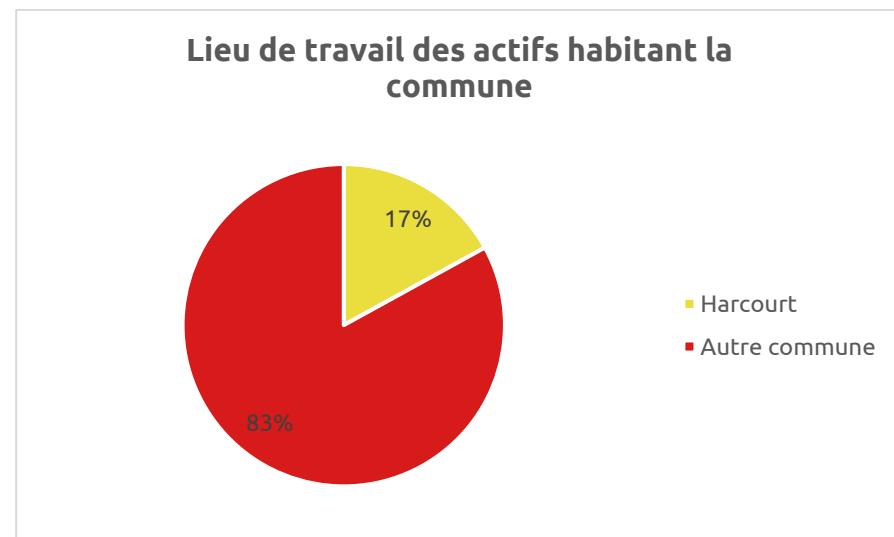
La commune d'Harcourt est représentée par une majorité d'**ouvriers** (38%), suivie par les employés (28%) et les professions intermédiaires (19%). Parmi les **337 actifs**



L'analyse de l'évolution de la structure des actifs occupés à Harcourt met en avant que le nombre d'ouvriers, d'employés et de cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté entre 2011 et 2022, tandis que celui des professions intermédiaires, des artisans, commerçants et chefs d'entreprises et des agriculteurs a baissé. A noter qu'en 2022, il n'y a plus aucun agriculteur exploitant résidant sur la commune d'Harcourt.

3. Une commune attractive pour les territoires voisins

Parmi les 356 actifs occupés comptabilisés, seulement 61 travaillent à Harcourt alors que 295 travaillent à l'extérieur (226 dans le département de résidence et 53 dans un autre département de la région de résidence). Pour rappel, 295 emplois sont proposés à Harcourt. Cette donnée est logique par rapport à la taille de la commune et la proximité avec les pôles d'emplois comme Brionne (6km), Bernay (20km) ou Le Neubourg (9km).



4. Un indice de concentration d'emploi similaire à ceux des autres territoires

L'**indicateur de concentration d'emploi** est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

A Harcourt, l'indicateur de concentration d'emploi est de **83** en 2022. En 2011, il était de 98, ce qui signifiait que presque tous les actifs résidant à Harcourt pouvaient y travailler. L'augmentation de population entre 2011 et 2016 et la diminution du nombre d'emploi dans la zone ont fait baisser cet indicateur.

Emploi et activité	Harcourt	
	2011	2022
Nombre d'emplois dans la zone	313	295
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	314	352
Indicateur de concentration d'emploi	98	83

Comme les résidents d'Harcourt travaillant dans la commune ne représentent que 17%, soit 61 personnes, alors que l'indicateur de concentration d'emploi est de 83, on peut

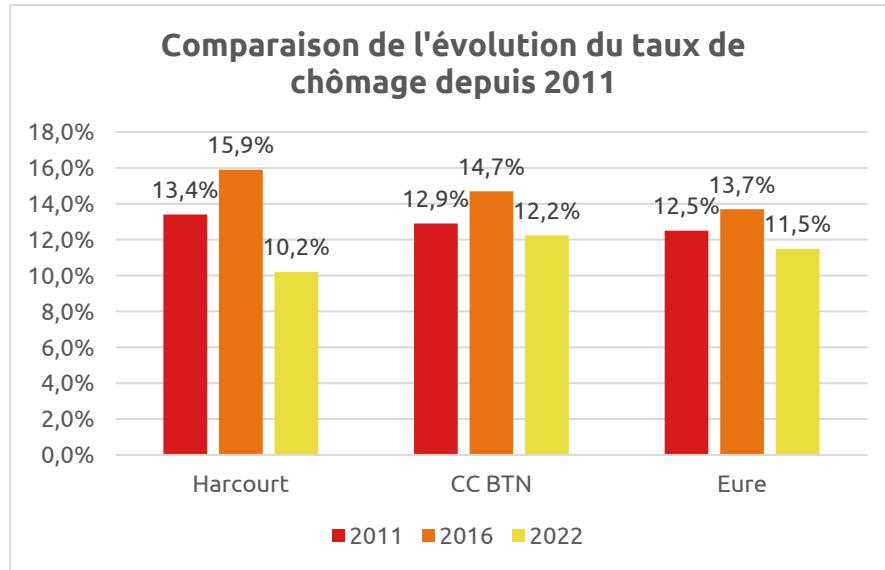
estimer qu'il y a un nombre important de personnes travaillant à Harcourt mais n'y résidant pas : la commune est donc relativement attractive en termes d'offre d'emploi avec notamment la présence de l'EHPAD.

Parmi les 352 actifs occupés, 89,8% sont salariés et 10,2% ne le sont pas. Les emplois de la commune sont relativement stables puisque 74% des emplois sont titulaires de la fonction publique ou possèdent un contrat à durée indéterminée.

5. Un taux de chômage en diminution mais à relativiser

En 2022, le taux de chômage à Harcourt est de 10,2%, un chiffre inférieur aux moyennes des autres territoires (12,2% pour la CC Bernay Terres de Normandie et 11,5% pour l'Eure).

Ce taux est en diminution depuis 2011, où il était de 13,4%. A noter toutefois une hausse entre 2011 et 2016, passant de 13,4% à 15,9%.



6. Entreprises

Début 2022, Harcourt comptait 41 entreprises implantées sur son territoire. A noter que depuis plusieurs années, il y a de plus en plus de créations d'entreprises sur la commune (9 créations en 2020, 7 en 2021 et 12 en 2022).

Les activités économiques qui dominent sur la commune sont les activités de commerce, transport, restauration et hébergement ainsi que les activités de la construction.

Domaine d'activité	Harcourt	
	Total	%
Industrie	41	100
Construction	2	5
Commerce, transports, services divers	11	27
Information et communication	12	29
Finance et assurance	1	2
Immobilier	2	5
Sciences et technique	1	2
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	3	7
Autres services	5	12
	4	10

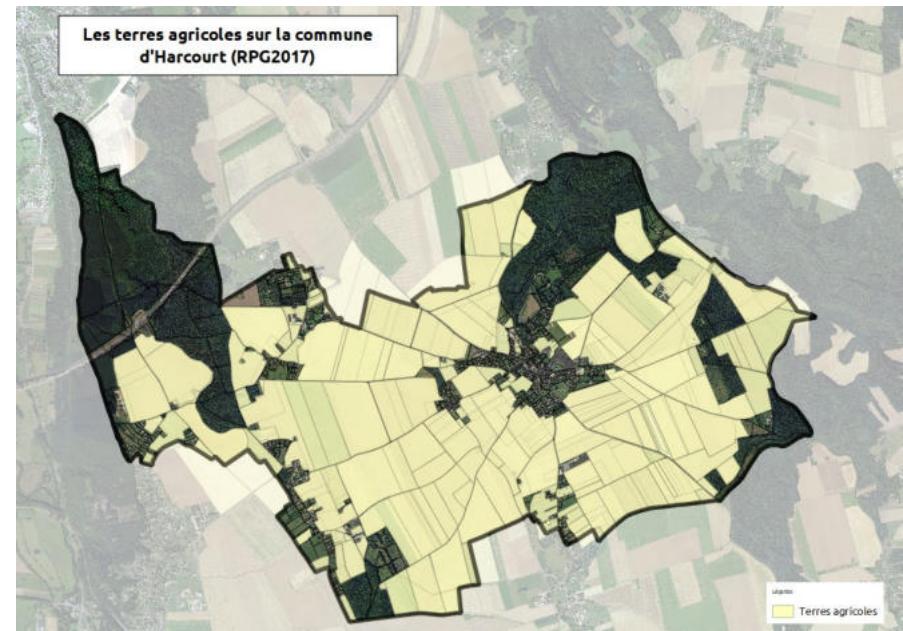
A noter que la blanchisserie qui employait 25 personnes a été fermée en 2015. Ce bâtiment représente une opportunité de développement de l'activité économique pour les prochaines années.



7. L'activité agricole

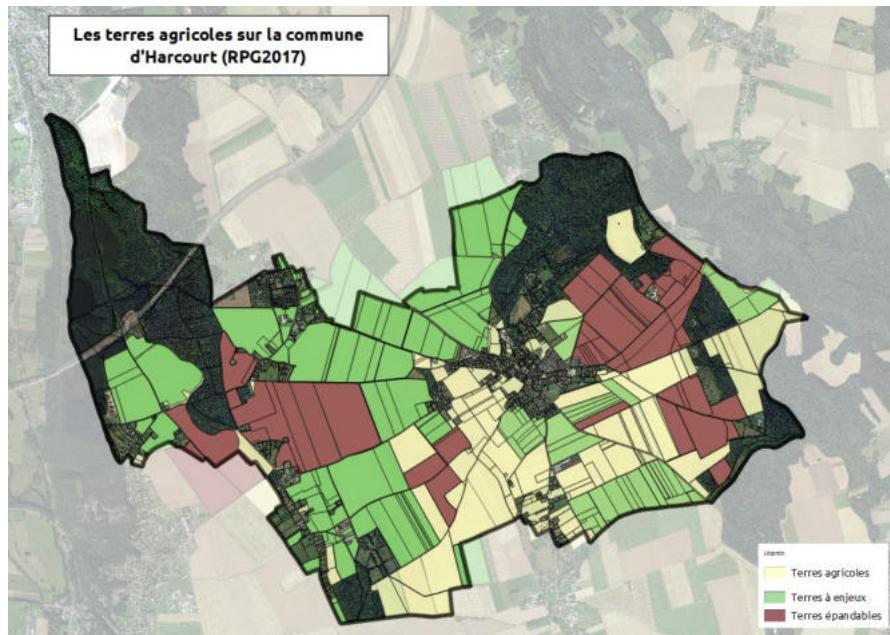
Cette activité économique est toujours très importante sur la commune d'Harcourt même si elle ne représente pas un grand nombre d'emplois (en 2022, on ne recensait aucun agriculteur exploitant travaillant et habitant à Harcourt, contre cinq y travaillant). Au niveau de l'emprise spatiale, la commune d'Harcourt est située sur le plateau agricole du Neubourg ce qui explique la grande présence de terres cultivées. Ces terres recensées au RPG2017 représentent environ 1000ha sur les 1500ha de la commune soit près de 67% du territoire.

A noter que le RPG2023 indique la même emprise spatiale des terres agricoles sur la commune. Aucun changement n'est à constater, c'est pourquoi ces cartes sont toujours valables.

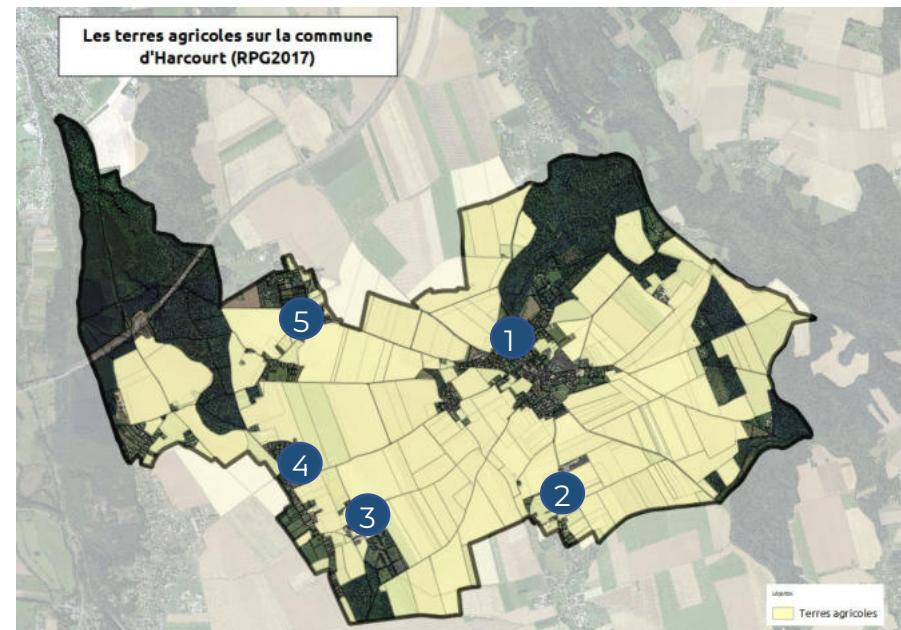


Une concertation agricole a été réalisée avec tous les exploitants de la commune afin de prendre connaissance du fonctionnement actuel des exploitations mais aussi d'échanger sur les terres à enjeux pour leur développement et les terres utilisées pour l'épandage. Cette concertation agricole est retranscrite avec les données suivantes.

Les exploitants ont identifié 600ha de terres à enjeux pour l'avenir de l'activité sur la commune. Certains de ces terres sont à proximité immédiate du centre-bourg ou de certains hameaux. L'enjeu du PLU sera donc de concilier développement urbain et préservation des enjeux agricoles. Les exploitants ont également identifié 274ha de terres utiles à l'épandage et où l'avancée de l'urbanisation n'est pas souhaitable. Au cumul, on retrouve sur les 1000ha de terres agricoles environ 874ha de terres à enjeux.



La concertation agricole a permis également d'identifier les différents bâtiments agricoles et leurs usages. Toutes les données suivantes sont issues des exploitants eux-mêmes fournies en octobre 2019. On recense 5 corps de ferme sur la commune.









Légende type

- Habitation
 - Stockage
 - Elevage
 - Ateliers
- ↗ Extension envisagée

D. Les projections démographiques

1. Le calcul du point mort

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire :

- La variation démographique ;
- Le renouvellement du parc ancien ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de déterminer le **point d'équilibre**, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant. On appelle ce point d'équilibre le **point mort**.

Le point d'équilibre (**D**) résulte de l'addition des critères suivants :

A : le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

B : le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

C : la vacance du parc « sous-occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.



$$D \text{ (point mort)} = A + B + C$$

La croissance démographique qui pourra être observée résultera de la différence entre le nombre de logements créé et le point mort. Au-delà de ce point mort sera donc observé un effet démographique réel.

Entre 2008 et 2019, le point mort de la commune d'Harcourt a été de 11 logements, soit 1 logement/an. Ces 11 logements n'ont donc pas contribué à la croissance démographique mais ils ont permis seulement d'absorber les différents phénomènes décrits auparavant.

A : le renouvellement du parc ancien

1 - Le renouvellement du parc de logements existants à Harcourt entre 2008 et 2019					
Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Nombre total de logements	<i>INSEE</i>	353	416	63	P
Constructions neuves	<i>SITADEL et liste PC commune</i>	-	-	52	N
Renouvellement (neuf-variation) (évolution 2008-2019, N-P)				-11	R

B : le desserrement des ménages

2 - Le desserrement des ménages à Harcourt entre 2008 et 2019					
Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Taille moyenne des ménages (C/B)	<i>INSEE</i>	2,50	2,40	-0,10	A
Nombre de ménages	<i>INSEE</i>	299	362	63	B
Population des résidences principales	<i>INSEE</i>	760	875	115	C
Desserrement (C 2008 / A 2019) - (C 2008 / A 2008)					13 D

C : la vacance du parc « sous-occupé »

3 - La variation des typologies de résidences et de la vacance de logements à Harcourt entre 2008 et 2019					
Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Nombre total de logements	INSEE	353	416	63	P
Nombre de résidences principales	INSEE	299	354	55	RP
Taux de résidences principales	INSEE	84,7%	85,1%		TRP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	30	30	0	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	8,5%	7,2%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	23	32	9	LV
Taux de logements vacants	INSEE	6,5%	7,7%		TLV
Variation (évolution nombre log. vacants et rés. Secondaires, RS+LV)			9		V

D : le Point d'Equilibre

Bilan du point d'équilibre et de l'effet démographique relevé sur la variation du nombre de logements à Harcourt entre 2008 et 2018				
Données	Source	2008-2019	Par an	
Point d'Equilibre (R+D+V)	Géostudio	11	1	PE
Effet démographique (N-PE)	Géostudio	52	4	ED

2. La projection démographique

Plusieurs scénarios sont proposés à la commune quant à sa projection démographique à **horizon 2033**.

- En suivant le **scénario 1**, la commune voit sa population se stabiliser autour de **1086 habitants**.
- En suivant le **scénario 2** (*scénario intercommunal*) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de **1117 habitants** en 2033, soit +31 habitants entre 2019 et 2033. Ce scénario se base sur l'évolution démographique de l'intercommunalité entre 2008 et 2019.
- En suivant le **scénario 3** (*scénario départemental*) la commune tend à atteindre une population de l'ordre de **1133 habitants** en 2033, soit +47 habitants entre 2019 et 2033. Ce scénario se base sur l'évolution démographique de l'Eure entre 2008 et 2019.
- En suivant le **scénario 4** (*scénario intermédiaire*), la commune tend à atteindre une population de l'ordre de **1165 habitants** en 2033, soit +79 habitants entre 2019 et 2033. Ce scénario est un « compromis » entre la croissance démographique actuelle de la commune et

la croissance moyenne acceptable par les services de la DDTM (cf. réunions PPA).

- En suivant le **scénario 5** (*scénario au fil de l'eau*), la commune tend à atteindre une population de l'ordre de **1319 habitants** en 2033, soit +233 habitants entre 2019 et 2033.

Scénarios	Population 2019	Population 2033	Taux de variation annuel
Scénario 1	1086	1086	0,0%
Scénario 2	1086	1117	0,2%
Scénario 3	1086	1133	0,3%
Scénario 4	1086	1165	0,5%
Scénario 5	1086	1319	1,4%

3. La projection résidentielle

Les besoins globaux de la commune en matière de logements se répartissent suivant plusieurs critères :

- En réponse à la croissance démographique ;
- Aux besoins du desserrement des ménages ;
- A la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc.

Scénarios	Gains pop.	TM	Besoins bruts	LV	PM	Total
S1	0	2,2	0	6	14	8
S2	31	2,2	14	6	14	22
S3	47	2,2	21	6	14	29
S4	79	2,2	36	6	14	44
S5	233	2,2	106	6	14	114

Définitions du tableau

Gains pop : Nombre d'habitants supplémentaire

TM : Taille des ménages projetée qui est calée sur la moyenne intercommunale

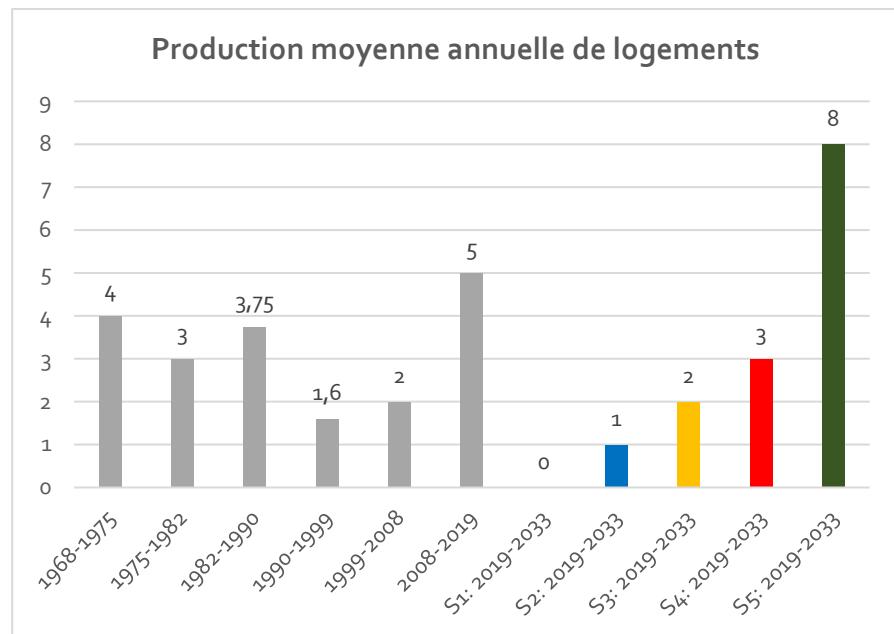
Besoins bruts : Il s'agit du besoin en logement par rapport au projet démographique et la taille des ménages projetée

LV: Nombre de logements vacants déduits pour tendre vers un parc de logements vacants de 6% à horizon 2033.

PM: Point mort de 1 logements par an sur 14 ans (2019-2033)

Total: Il s'agit ici des besoins bruts – logements vacants + besoins du point mort

On retrouve ci-dessous le rythme annuel moyen de production de logements depuis les années '60. Le rythme a été très élevé entre 2008 et 2019 avec une moyenne de 5 logements par an.



E. Les enjeux du diagnostic humain

Atouts

- Une activité agricole bien présente
- Une forte attractivité de la commune grâce à la présence de services à la personne, des commerces mais aussi par son cadre de vie de qualité
- Des opportunités de développement économique présentes autour de l'ancienne blanchisserie



Points de vigilance

- Une commune partiellement vieillissante qui nécessite tout de même un renouvellement de population et donc une diversification de l'offre en logements pour renforcer son attractivité
- Une activité agricole bien présente pour laquelle il ne faut pas oublier les besoins
- Une forte augmentation de population ces dernières années avec l'arrivée de nouvelles familles avec enfants
- Un nombre de logements vacants en légère



- > **Comment prévoir un réel projet démographique homogène dans ses tranches d'âges ?**
- > **Comment se développer en préservant l'activité agricole et en exploitant les opportunités de développement économique ?**



4. Diagnostic urbain



IV. DIAGNOSTIC URBAIN

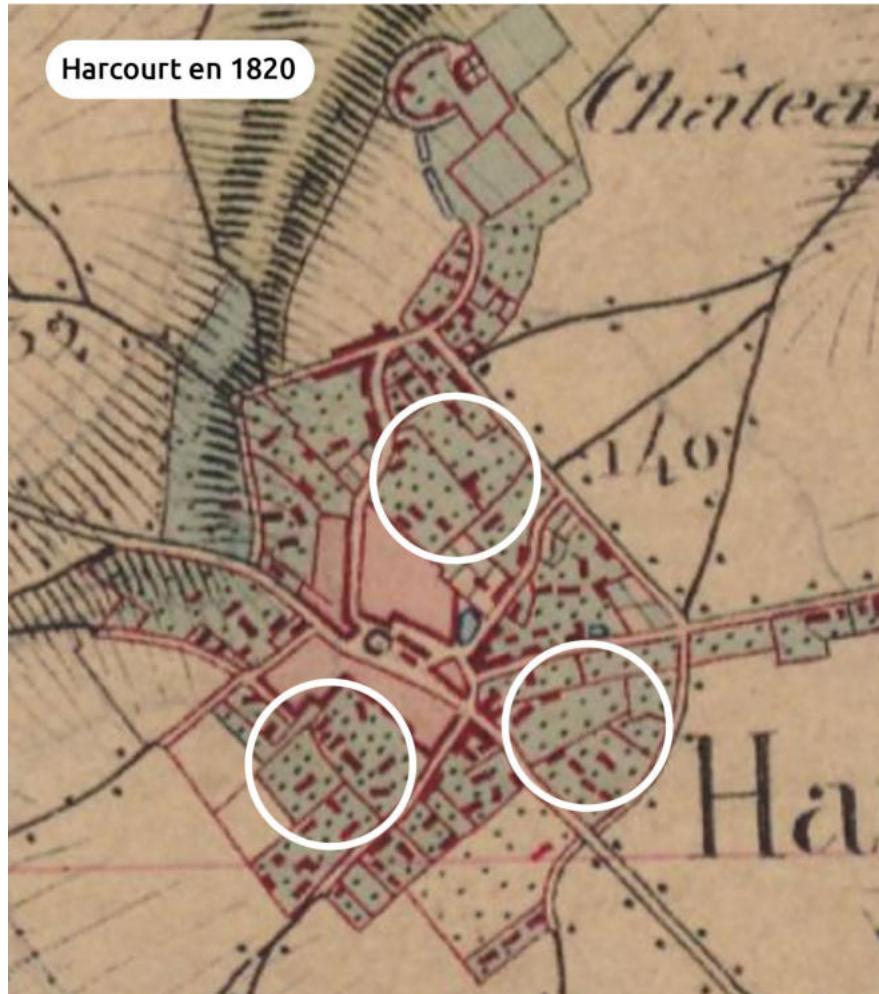
A. Organisation du territoire

La commune de Harcourt est organisée autour d'un centre bourg situé au cœur du territoire communal. Les autres espaces bâtis principaux sont Beauficel, Chrétienville et Tournay. On les retrouve déjà en 1820 sur les cartes d'Etat Major.



Cette analyse historique fait ressortir quelques points intéressants dont la déconstruction du centre bourg sur 3 espaces autour du cœur historique. Dans une optique de modération de consommation de l'espace, l'élaboration du PLU sera l'occasion de

réinterroger l'utilisation de ces espaces afin de définir une stratégie de reconquête sur ces secteurs autrefois urbanisés (les points blancs sur la carte).



B. Morphologie urbaine

Le centre-bourg d'Harcourt s'est développé autour d'une place principale constituée d'une Eglise et d'une halle commerciale utilisée comme mairie aujourd'hui. Le développement s'est réalisé principalement le long de la rue de la Libération et la rue Guilematre.



C. Equipements, commerces et activités

La commune de Harcourt bénéficie d'un réseau de commerçant bien développé pour une commune rurale proche d'un pôle urbain comme Brionne. La vie commerçante est réellement existante puisque située au cœur du centre historique autour de la Maire (ancienne hall marchande). La présence de ces commerces est importante pour la vie sociale de la commune et pour l'accès aux premières nécessités pour les habitants les moins autonomes. Cependant, 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 grandes tailles facilement accessibles pour les ménages actifs notamment.



Le centre-bourg accueille :

- 1 boulangerie
- 1 bar
- 1 restaurant
- 1 pharmacie
- 1 épicerie
- 1 cabinet médical
- 1 brocante
- 1 garage automobile
- 1 coiffeur

De plus, le centre-bourg offre de nombreux équipements comme :

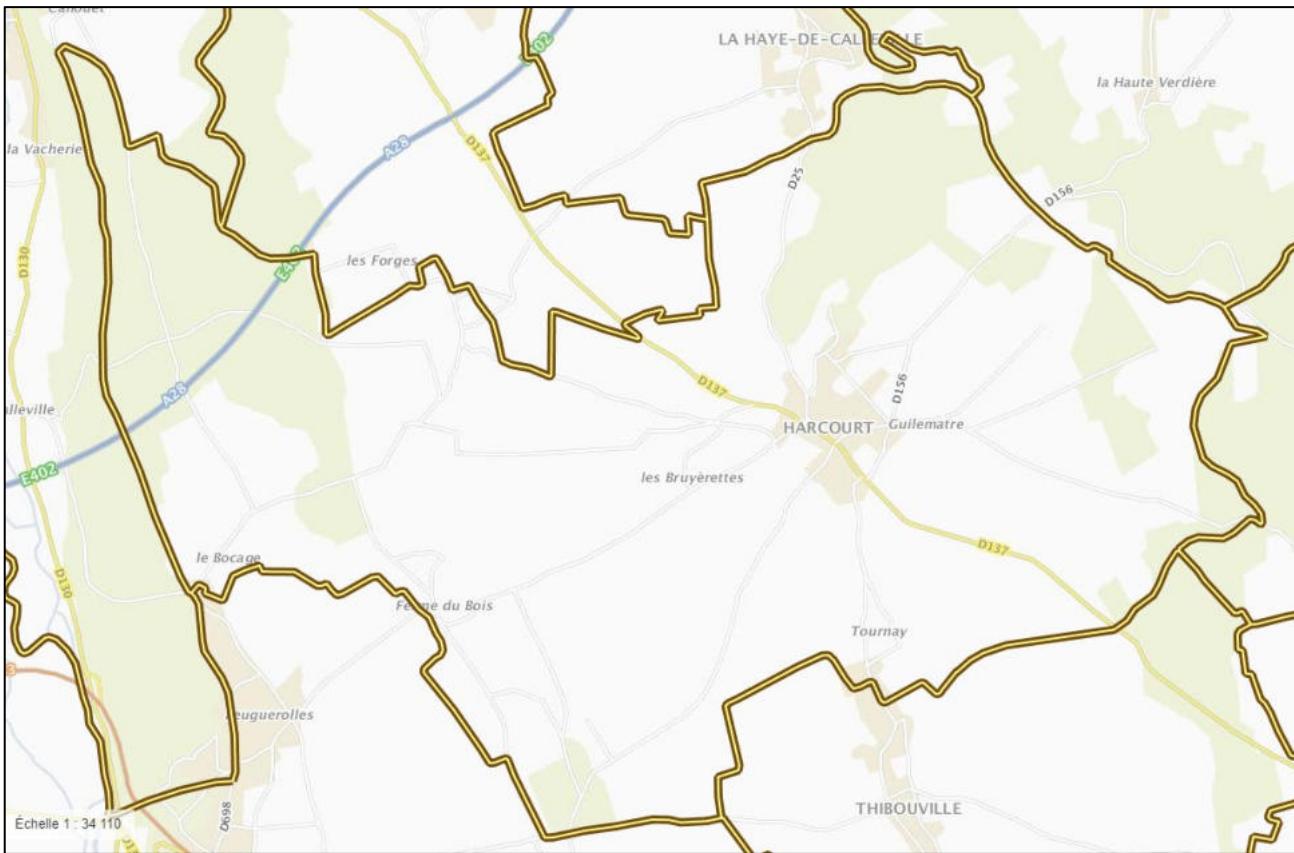
- 1 groupe scolaire

- 1 salle des fêtes
- 1 aire de camping-cars
- Terrain de foot

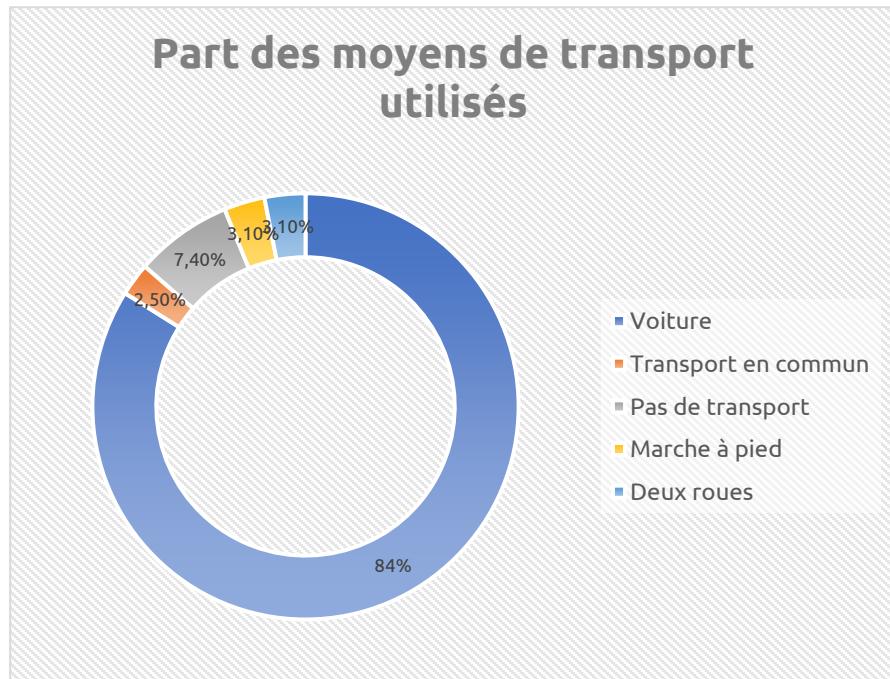
D. Déplacements et mobilités

La commune de Harcourt est peu desservie par les transports en commun. De ce fait, plus de 93% des ménages possèdent au moins une voiture.

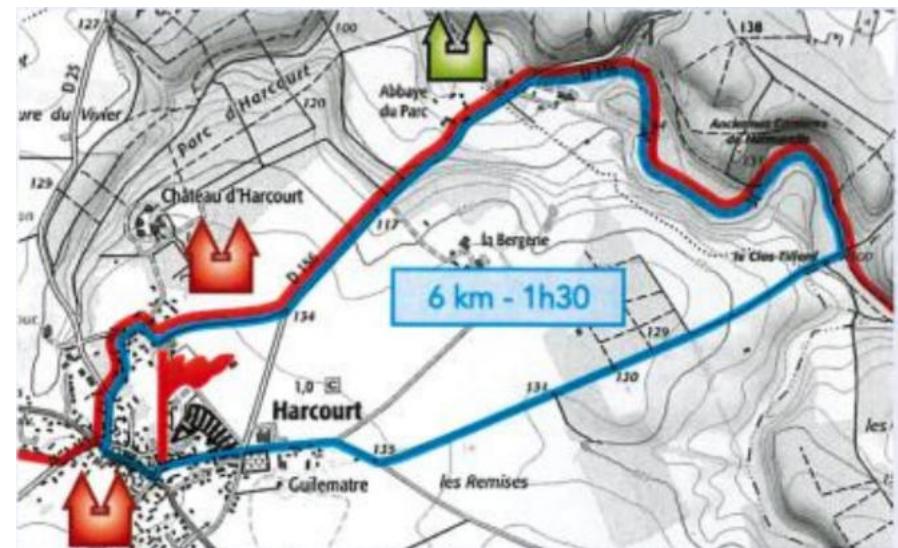
La commune est bien desservie sur le point routier avec la D137 permettant de relier Brionne et Le Neubourg directement. La présence de l'A28 (qui traverse le territoire) accentue cette bonne desserte même si l'échangeur est relativement éloigné du bourg (environ 15mn).



Une partie de la population ne possède pas de voiture (7% des ménages) ou n'a pas besoin de se déplacer puisque la commune propose différents services et commerces de proximité.



Le circuit de l'ancienne Abbaye du Parc représente le principal cheminement de randonnée sur la commune avec un parcours de 6km.



Circuit de l'Ancienne Abbaye

E. Les capacités de stationnement

Les capacités de stationnement sur la commune sont plutôt importantes avec de nombreuses places à proximité immédiate des services et commerces (plus de 200 places). Il y a également une aire de camping-cars.



F. Analyse foncière

1. La consommation foncière sur les 10 dernières années (2011-2020)

L'évolution démographique croissante observée sur la commune depuis 2008 (+ 150 habitants) (*chiffres INSEE RP2008 et RP2019*) s'est accompagnée d'une consommation relativement faible (**4,9ha**) dont **2ha** en extension d'urbanisation. Pour analyser cela, un travail de photo-interprétation et d'étude du cadastre a été réalisé afin de mesurer la consommation foncière effective sur la commune entre 2009 et 2019. Le travail a été complété par l'analyse des permis de construire délivrés par la commune.

Les résultats de cette analyse contribueront à l'estimation et au recalibrage des besoins d'urbanisation dans les années à venir.

Afin de déterminer si les terres consommées étaient naturelles ou agricoles, nous nous sommes appuyés sur l'interprétation de photos aériennes via l'outil « remonter le temps » de Géoportail, ainsi que des données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) du même site, correspondant aux cultures déclarées par les exploitants.

Ce sont les terres naturelles qui ont le plus été impactées par l'urbanisation des 10 dernières années, 79,5% d'entre elles ont été utilisés, principalement pour de l'habitat, tandis que 20,5% des terres agricoles ont été consommés.

Les nouvelles constructions se sont faites à 40% en étalement et à 60% en densification du tissu existant.

En comptant 35 nouvelles constructions pour 4,9ha entre 2011 et 2020, on obtient une densité moyenne de **7 logements par hectare** pour les constructions récentes de la commune.

Les cartes suivantes permettent de localiser précisément cette consommation d'espace année par année.

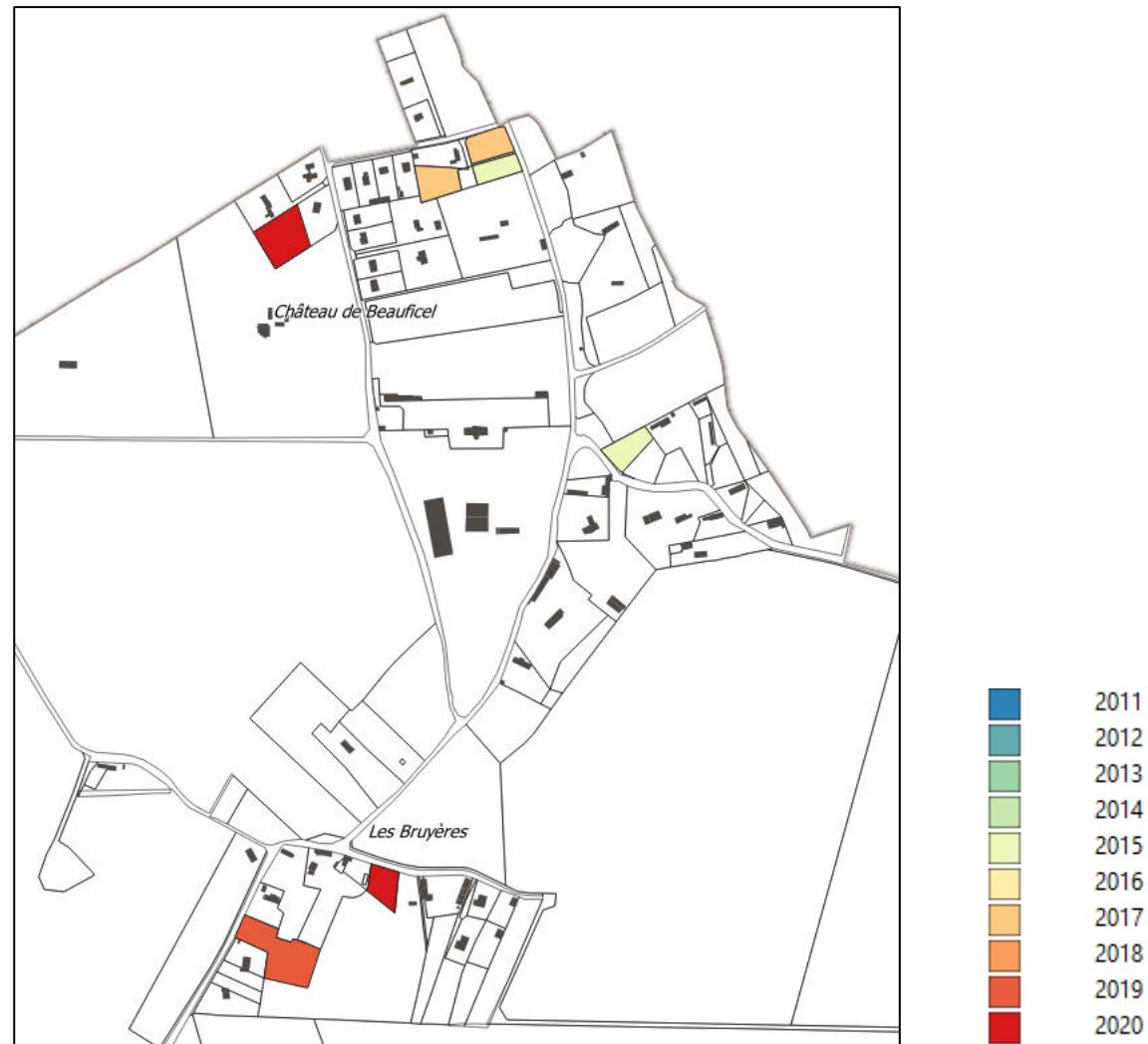
Mise à jour avant arrêt

Consommation d'espace 2014-2024 est de 1,2ha.

Centre bourg



Beauficel



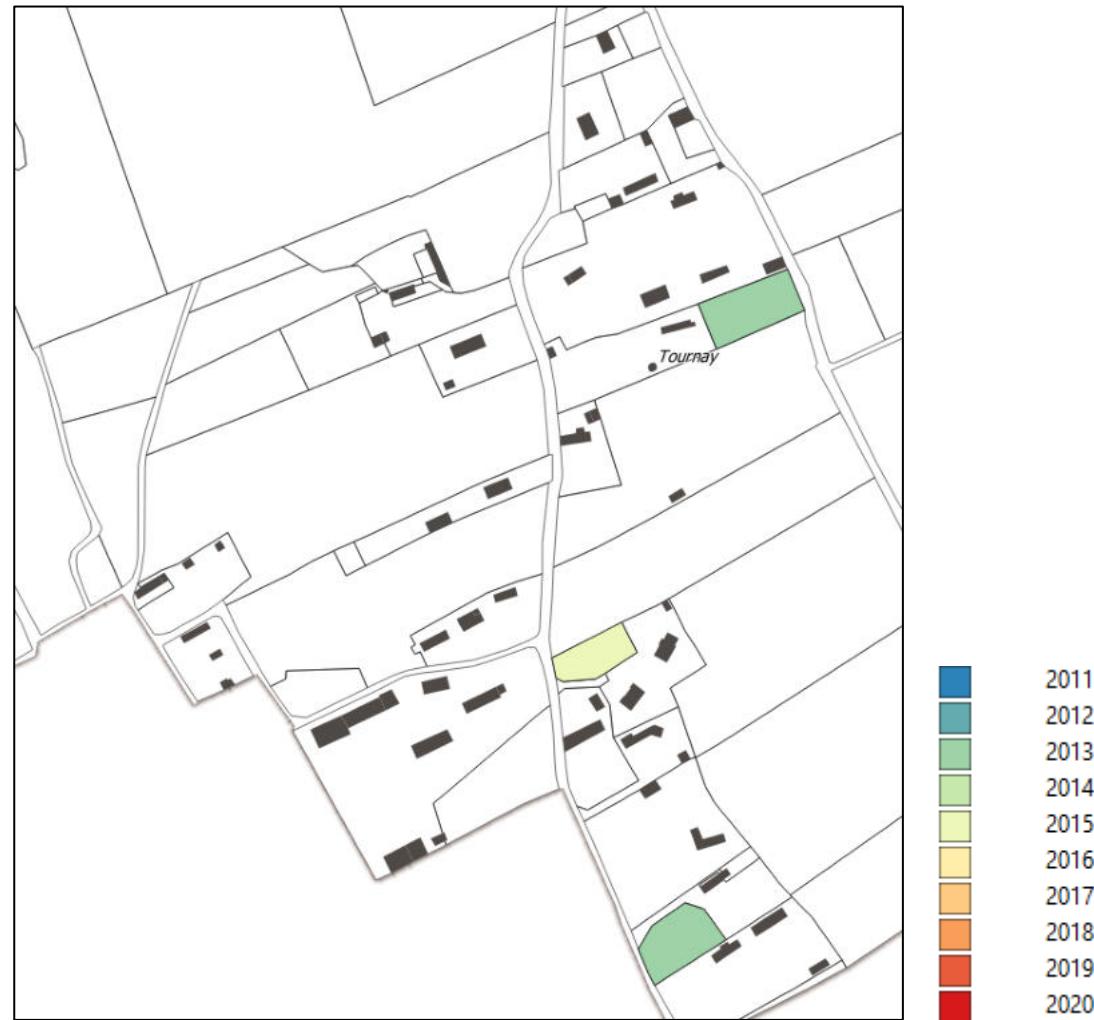
Le Bocage



Chrétienville



Tournay



2. Le potentiel constructible en 2023

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

- Le nombre de constructions ;
- La distance par rapport au bourg ou au hameau ;
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate ;
- L'existence de terrains voisins déjà construits ;
- La desserte par les équipements (critère insuffisant à lui seul) ;
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

En 2023, la commune d'Harcourt a environ 4ha de potentiel constructible brut (sans rétention foncière) soit **un potentiel net en phase avec la réalité de 2,3ha** au sein de ses Parties Actuellement Urbanisées (PAU), avec une rétention foncière estimée à 30% pour les dents creuses et 50% pour les parcelles mutables.

Ce chiffrage prend en compte les contraintes réglementaires et les risques naturels.

Centre bourg (sud)

Sur ce secteur de la commune, le tissu est purement résidentiel avec de nombreuses maisons individuelles. Le potentiel n°1 est couvert par un OAP qui impose notamment un recul dans le cadre du réaménagement des mobilités douces le long de cet axe routier important du centre bourg.

Le potentiel « 0 » est un espace communal correspond à un espace vert.



Centre bourg (ouest)

Ce secteur est également résidentiel et situé à proximité immédiate de l'école.

Les deux potentiels « 0 » représentent deux terrains actuellement en cours de construction.

Le potentiel n°7 est une grande parcelle totalement enclavée mais la commune souhaite laisser un potentiel de densification si le propriétaire met en place des servitudes de passage.

La parcelle au nord du potentiel n°8 est exclue du futur zonage car trop proche du corps de ferme en activité.



Centre bourg (nord)

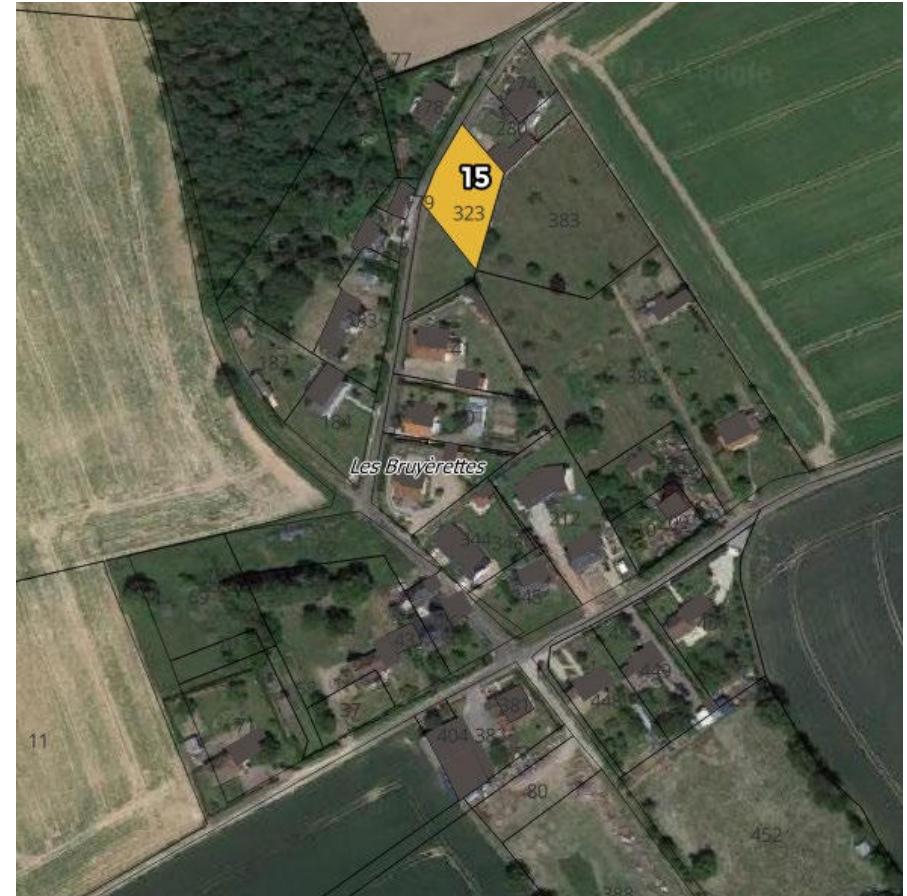
Ce secteur a de forts enjeux patrimoniaux car situé entre le centre historique et le domaine d'Harcourt dont un projet départemental est en cours de déploiement.

Un grand espace non bâti est présent à l'ouest du potentiel n°9 mais celui-ci ne sera pas dans le zonage constructible du futur PLU car situé à proximité immédiate d'un corps de ferme.



Les Bruyères

Ce hameau est situé à 250m du centre-bourg. Il est organisé avec tous les réseaux nécessaires. Un seul potentiel est identifié sur ce secteur.



Beauficel

Ce hameau important de la commune est organisé autour d'un château. On relève ici uniquement 3 parcelles potentiellement urbanisables. Le reste du hameau ne sera pas densifiable.



Le Bocage

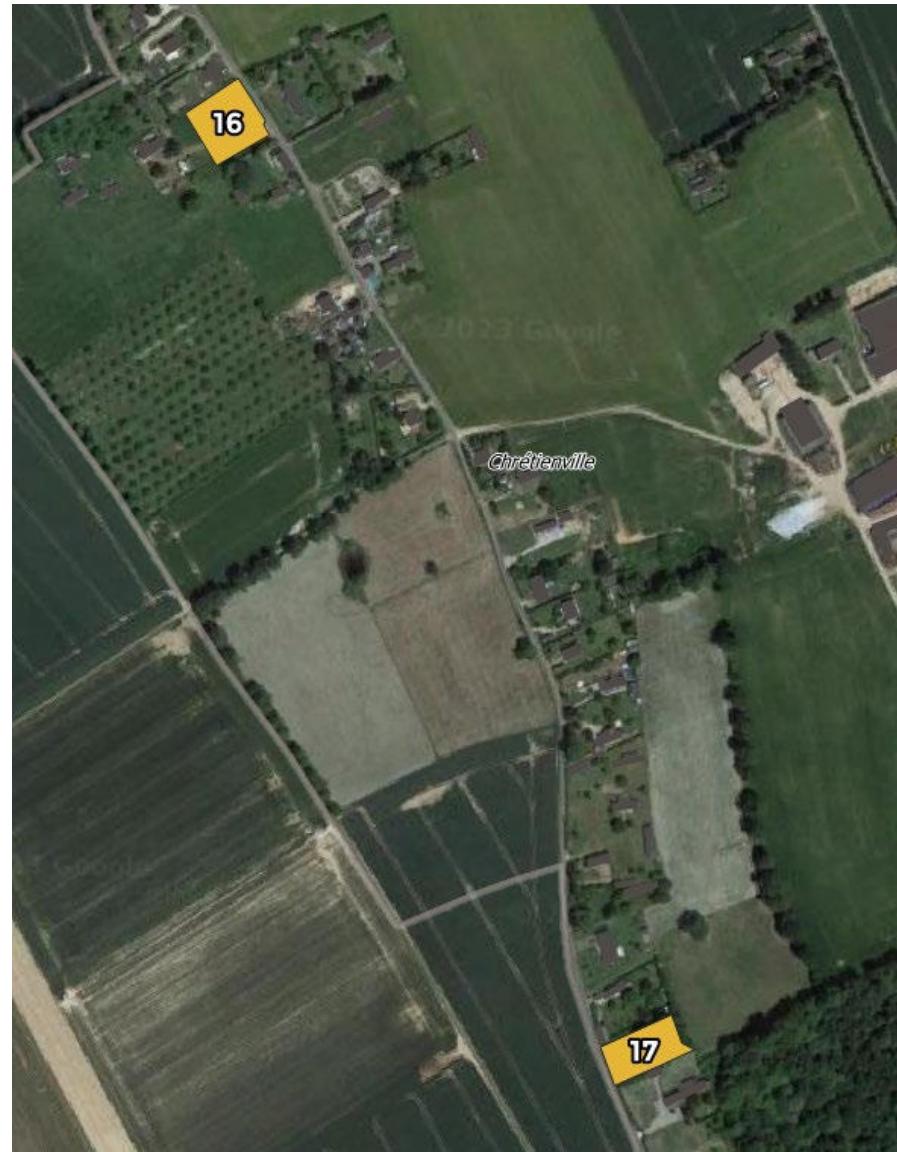
Le hameau du bocage est un site particulier puisqu'il représente la continuité du bourg de Perriers la Campagne. On y retrouve ici un lotissement en cours de construction avec les potentiels n°18, 19 et 20.

Le potentiel n°21 est constructible avec la mise en place d'un système de défense incendie sur cette parcelle.



Chrétienville

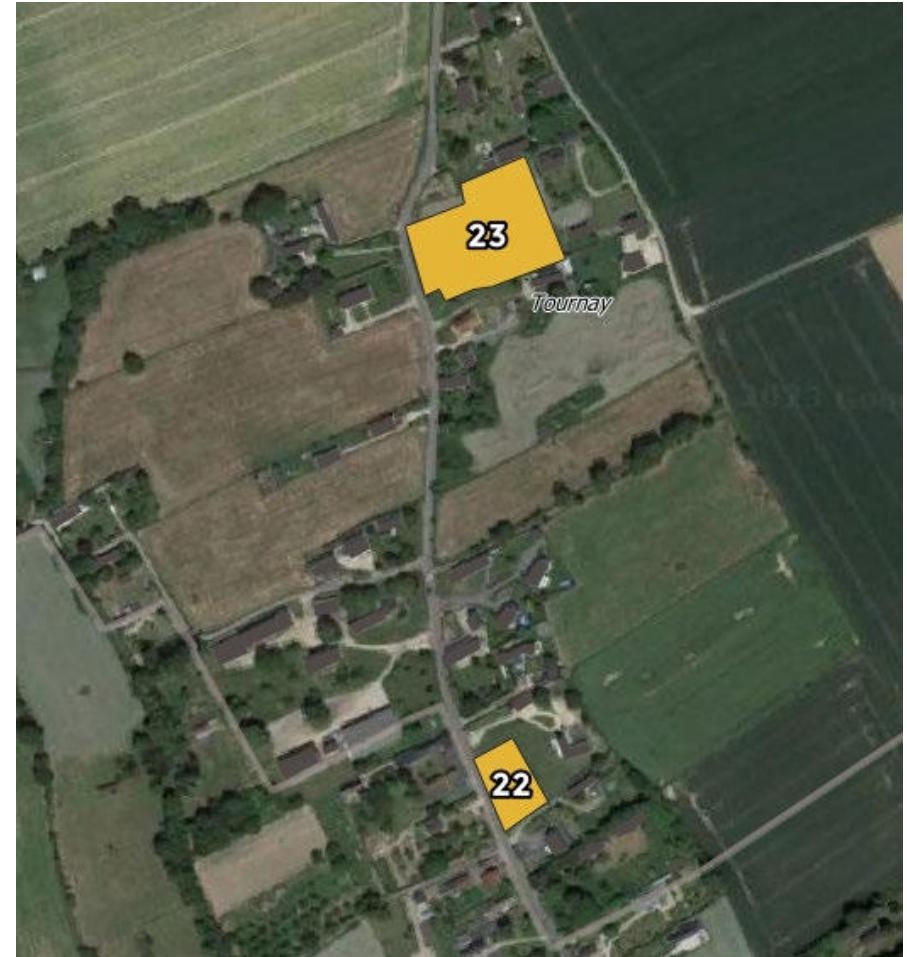
Ce hameau important de la commune est une ancienne commune avec son Eglise notamment. On y retrouve ici deux terrains potentiellement constructibles. Le zonage de ce secteur sera limité à l'existant avec la présence d'enjeux agricoles à proximité.



Tournay

Ce hameau est également un espace bâti représentant la continuité d'un bourg, Thibouville.

Le potentiel n°23 est un potentiel de renouvellement d'un espace déjà urbanisé. Une OAP cadre l'urbanisation du site avec un accès potentiellement dangereux car situé dans un virage.



On retrouve donc sur la commune de Harcourt en 2023 **un potentiel réel de 20 logements**. Ce potentiel sera intégré dans les objectifs de développement de la commune pour les 10 prochaines années.

Une rétention foncière estimée à 30% pour les dents creuses et 50% pour les parcelles mutables a été appliquée. De plus, l'estimation prend en compte les contraintes réglementaires, techniques et les risques naturels.

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

G. Les enjeux du diagnostic urbain

Atouts

- Une commune bien organisée dans son fonctionnement autour de son centre historique
- Des services et commerces de proximité toujours présents et importants pour les habitants
- Une organisation urbaine offrant encore des possibilités de densification sur les limites



Points de vigilance

- De nombreux hameaux éloignés du centre bourg
- Concurrence des grands espaces commerciaux situés à Brionne et au Neubourg
- Un étalement urbain observé ces dernières années

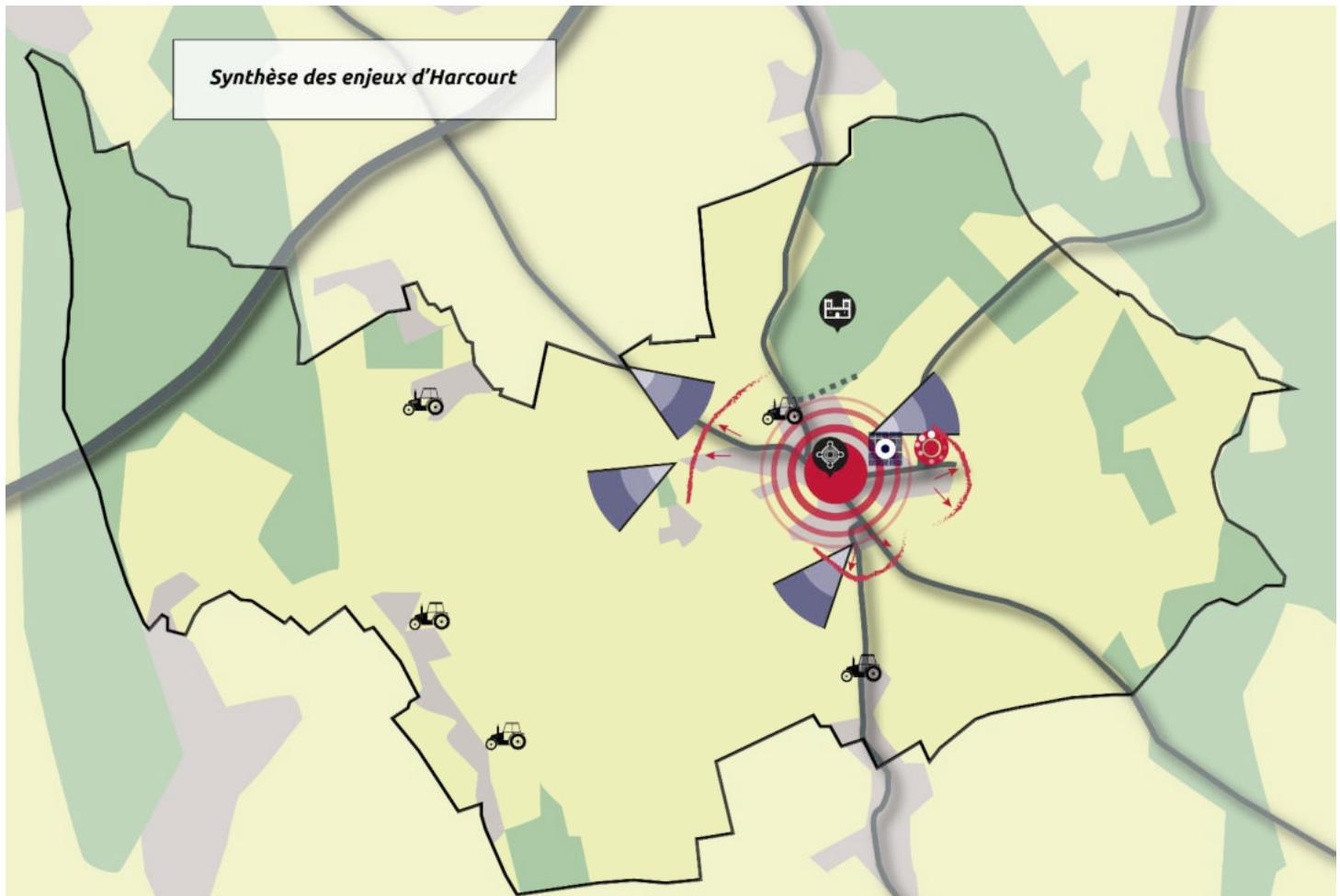


> **Comment développer la commune et préserver l'organisation du centre bourg ?**

> **Comment favoriser la pérennité des commerces et services de proximité ?**

> **Quel avenir pour les hameaux ?**

H. Synthèse des enjeux



- Préserver les espaces boisés
- Permettre le développement des activités agricoles
- Prévoir l'avenir des espaces bâties
- Prioriser le développement dans le centre bourg
- Préserver la lisière forestière
- Protéger les corps de ferme de l'urbanisation
- Limiter l'étalement urbain
- Préserver les cônes de vue
- Préserver l'intérêt patrimonial et historique du château
- Valoriser le patrimoine riche du centre bourg
- Pérenniser les services à la personne
- Travailler sur la friche industrielle



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE