

Plan Local d'Urbanisme
PLU

Pièce n°1c Rapport de Présentation

Justification des Choix

Prescrit le : 4 octobre 2019

Arrêt : 12 septembre 2024

Approbation :



HARCOURT

Table des matières

I.	Introduction	5
A.	Contenu du document	5
B.	Rappel des éléments du diagnostic.....	7
C.	Justifications du PADD.....	11
	Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre de vie remarquable	11
	Axe 2 : Prévoir un développement harmonieux pour les habitants actuels et futurs	20
D.	Justifications du règlement et des OAP.....	35
1.	Les pièces du PLU.....	35
2.	Dispositions générales et annexes du règlement.....	38
3.	Dispositions relatives aux zones urbaines.....	56
4.	Secteurs dédiés aux espaces agricoles	85
5.	Secteurs dédiés aux espaces naturels et forestiers	91
6.	Secteurs à vocation spécifique délimités à l'intérieur des zones agricoles, naturelles et forestières	95
7.	Changement de destination.....	108
8.	Tableau des surfaces.....	109
9.	Les indicateurs de suivi	111

I. INTRODUCTION

A. Contenu du document

L'article R151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières) ;

- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R151-19 (zone régie par le règlement national d'urbanisme) ;

Note : le PLU d'Harcourt n'a pas institué de telles zones.

- L'institution des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires (zone sans règlement, uniquement encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation) ;

Note : le PLU d'Harcourt n'a pas institué de telles zones.

- L'institution des servitudes prévues par le 5° de l'article L151-41 (zone gelée pendant 5 ans) ;

Note : le PLU d'Harcourt n'a pas institué de telles zones.

- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre (note : Titre V – Plan local d'urbanisme).

Le deuxième tome du rapport de présentation a pour objet de présenter, en les justifiant, les réponses aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, en matière d'aménagement de l'espace,

d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, de services et d'environnement.

L'article R151-3 du code de l'urbanisme ajoute qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (notamment le SCOT, document intégrateur des politiques supra-communales) ;
- 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 ;
- 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 L414-4 du code de l'environnement ;
- Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 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 ;

- 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 ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 [...]. 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 ;
- 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.

B. Rappel des éléments du diagnostic

Contexte général

La commune d'Harcourt (1 039 habitants en 2016 et 1 086 en 2019 sur 1 520 hectares) est située dans le cœur rural du département de l'Eure, en région Normandie.

La commune est située entre le plateau du Neubourg et la vallée de la Risle. La commune, proche de grands axes de communication (A28, A13, RD613), dépend essentiellement de Brionne mais aussi du Neubourg.

La commune est dotée de commerces de proximités, école mais aussi de nombreux équipements intergénérationnels.

Structuration urbaine

La commune s'organise autour d'un centre-bourg situé au sud du domaine d'Harcourt. Ce centre-bourg est très riche patrimoniallement parlant avec notamment une Eglise classée.

Une des caractéristiques importantes est son nombre important de hameaux comme Chrétienville qui est le hameau le plus important. La commune partage de l'espace bâti en commun avec Thibouville ou bien encore Perriers la Campagne.

Démographie

Depuis 2006, la commune connaît une nouvelle dynamique démographique se traduisant par une augmentation régulière de sa population, représentant +1,4% d'augmentation moyenne par an (entre 2006 et 2016).

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, surement 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.

Logement

Depuis 1968, le parc de logements à quasiment doublé, la commune connaît une évolution constante du nombre de logements, avec une moyenne de +1,20%/an, soit environ 3,5 logements par an. Cette évolution accompagne logiquement la croissance démographique observée à

Harcourt, notamment depuis 2006, ainsi que le desserrement des ménages évoqué plus tôt.

Le taux de logements vacants à Harcourt est de **8%** en 2016. Ce chiffre est en hausse depuis 2006, année à laquelle il était à 6,8%.

Le parc de logement sur la commune est faiblement diversifié avec plus de 50% de très grands logements et moins de 20% de logements de petites tailles.

Economie

La commune est avant tout une commune agricole qui représente l'activité économique principale. On note que le département a ciblé le domaine d'Harcourt comme un site majeur de développement touristique qui pourra bénéficier aux commerces de proximité de la commune.

La commune n'accueille pas de zones d'activités.

La commune est connue également pour son EHPAD et son centre spécialisé Alzheimer.

Equipements

La commune a un bon niveau d'équipement scolaire avec le cursus maternelle/primaire qui est assuré sur la commune. Des équipements sportifs et de loisirs sont

présents mais aussi une aire de camping-cars ou bien une salle des fêtes.

Paysage

La commune d'Harcourt est implantée sur le plateau du Neubourg, à l'est de la vallée de la Risle qui se distingue par la présence de l'eau et de terres agricoles et prairies. Le territoire n'est pas traversé par un cours d'eau, il est néanmoins composé en majeure partie de terres agricoles et de prairies.

Au nord-ouest et au nord-est, la commune est recouverte par des forêts. Il s'agit, au nord-ouest, du bois de Beauficel, en continu avec la forêt de Beaumont, composée essentiellement de conifères et de feuillus et au nord-est, de la forêt d'Harcourt, composée de feuillus.

Environnement

La commune n'est concernée par aucun secteur bénéficiant d'une gestion spécifique.

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune se situe à environ 800 mètres à l'ouest. Il s'agit du site « Risle, Guiel, Charentonne », concerné par une directive « Habitats, faune, flore » car il s'agit d'une zone humide à préserver, les zones humides étant menacées dans leur qualité par l'eutrophisation ambiante des milieux.

Le territoire est concerné par deux ZNIEFF de type 2 :

- La vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne (n°230000764), localisée à l'ouest du territoire, elle se situe dans les bois de Beauficel et de Valleville.
- La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Monfort (n°2300009170), située à l'est de la commune.

Patrimoine

La commune d'Harcourt comprend trois Monuments Historiques protégés :

- Le château médiéval d'Harcourt, classé depuis 1862,
- L'Eglise Saint-Ouen d'Harcourt, classée depuis 1862,
- La Mairie, inscrite depuis 2001.

Consommation d'espace (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.

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.

Mise à jour avant arrêt

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

Capacités de densification

La commune observe un potentiel de 20 logements dans ses espaces actuellement urbanisés.

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
Bruyères	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
Bruyères	-	50%	-
Le Bocage	-	50%	-
TOTAL	4 (ha)	2,3 (ha)	20

Risques

La commune est soumise aux risques suivants :

- Inondation

- Cavités souterraines
- Retrait gonflement des sols argileux

Documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec le SCOT de Risle-Charentonne, document intégrateur des politiques supra-communales. Le SCOT est en cours de révision.

C. Justifications du PADD

Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre de vie remarquable

1. Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole

1.1) Affirmer les limites d'urbanisation à ne pas franchir. Privilégier l'offre d'habitat en densification et en renouvellement urbain au sein du bourg. L'extension de l'espace bâti se fera dans un second temps.

La commune d'Harcourt souhaite concentrer son développement urbain dans le bourg tout en réduisant au minimum nécessaire l'extension de l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU prévoit 20 logements en densification et 15 logements en extension de l'enveloppe urbaine. Le centre-bourg accueille 10 logements en densification et 15 logements en extension soit 25 logements sur les 35 de potentiel de ce PLU. Le projet prévoit donc que 71% du développement de la commune se réalise dans le bourg.

La commune a retenu uniquement un site afin de limiter la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et privilégier ainsi un terrain propriété d'un bailleur social et garantissant l'éclosion d'un projet d'intérêt général ne proposant un parc de logement intergénérationnel.

Ce secteur est matérialisé par la zone 1AUh et couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

1.2) Marquer et traiter les franges urbanisées en limites d'espaces agricoles et naturels.

La commune est attractive depuis plusieurs années par son cadre de vie mais aussi son patrimoine bâti et naturel de qualité.

Les conflits d'usage entre les secteurs résidentiels et les secteurs agricoles sont courants quand l'urbanisation réalisée n'a pas intégré cette problématique.

Le règlement du PLU prévoit des marges de recul importantes avec 8m minimum pour un nouveau bâtiment agricole par rapport aux limites séparatives.

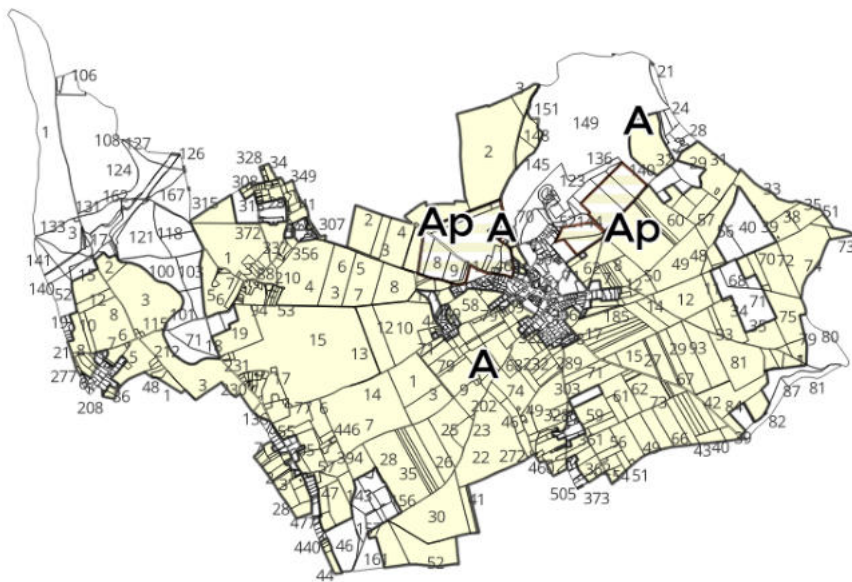
Sur le seul projet d'ensemble matérialisé par la zone 1AUh, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) impose un espace de transition végétalisé entre le projet et l'espace agricole.

De plus, en zones A et N, les bâtiments nouveaux doivent observer un recul de minimum 10m par rapports aux boisements.

1.3) Préserver et soutenir l'activité agricole en évitant de construire en direction des sites d'exploitations et en permettant la diversification des activités.

L'activité agricole est très importante sur la commune d'Harcourt. Tout au long de la procédure PLU, la commune a réalisé plusieurs moments de concertation agricole afin d'échanger avec les exploitants sur leurs projets d'avenir. La commune a donc pu délimiter avec eux les zones agricoles à enjeux et les sites d'exploitations.

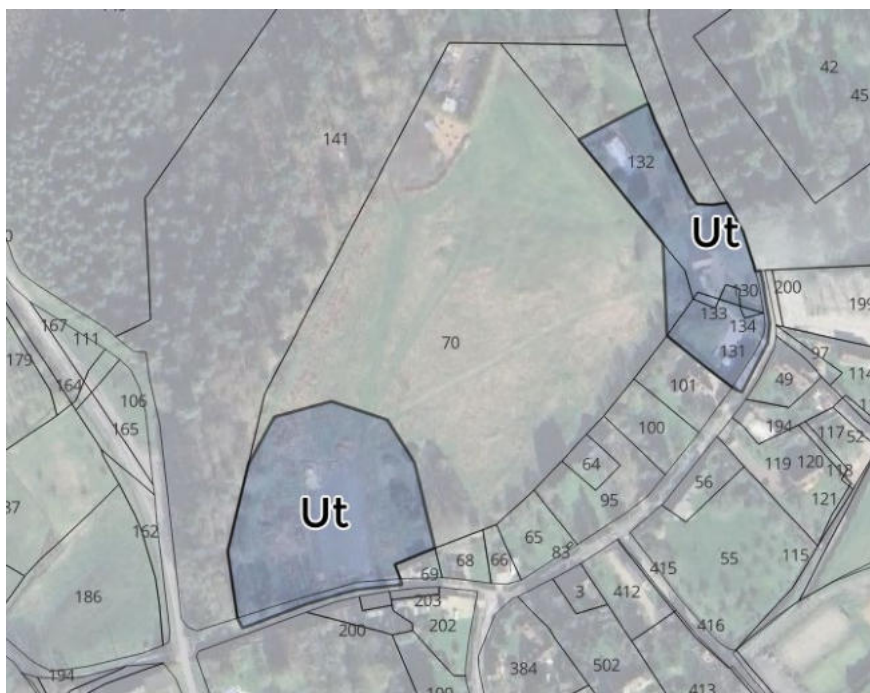
La réglementation de la zone A permet aux exploitations agricoles de se développer et se diversifier dans les années à venir. Seuls certains abords agricoles autour du domaine d'Harcourt seront inconstructibles en étant classés en zone Ap. Ce zonage a été validé avec l'Architecte des Bâtiments de France.



1.4) Permettre le développement touristique autour du domaine du Château d'Harcourt tout en préservant les qualités historiques et patrimoniales de l'ensemble du centre-bourg.

Le projet porté par le département a nécessité de nombreuses réunions de travail avec les représentants du département, l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la DDTM. L'intégration du projet du domaine d'Harcourt a nécessité la création de nombreuses zones afin de spatialiser exactement le projet dans un espace naturel et patrimonial à enjeux.

Un secteur Ut a été créé afin de permettre, dans un espace limité, du potentiel constructible pour l'accueil du domaine. Cet espace est déjà partiellement aménagé. Une seconde zone Ut a été créée sur l'emplacement actuel de l'ancien parking qui est un espace déjà artificialisé sur 2 000m².



Un secteur Npl a été identifié sur la partie interne du domaine afin de permettre l'implantation d'éléments techniques sur cet espace patrimonial d'intérêt. Les modalités ont été vues avec l'ABF et les représentants du département ainsi que la DDTM. Il s'agira ici de possibilités d'implantation d'éléments de moins de 20m². A noter que l'ABF ne souhaite pas la création d'hébergements insolites sur ce site.



Une zone Nt a été délimitée pour permettre la création d'un grand espace de stationnement. Pour cela, le département a acheté tout une parcelle agricole afin de pouvoir réaliser cet aménagement essentiel pour l'accueil des touristes dans de bonnes conditions. La zone Nt bénéficie également d'un forfait de 200m² d'emprise au sol pour la création de certains bâtiments techniques liés aux besoins de fonctionnement du site.



Les limites de la zone Nt correspondent aux besoins stricts du département avec une connexion assurée avec la RD156.

1.5) Valoriser les vues caractéristiques du cadre de vie d'Harcourt.

La commune bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité organisé autour du domaine d'Harcourt mais également des grandes vues panoramiques sur les terres agricoles.

Une vue panoramique sera préservée en direction du bourg et du domaine d'Harcourt. Elle offre une vue dégagée de toute la silhouette du bourg depuis l'A28.

Cette vue est préservée avec la mise en place d'une zone Ap permettant de pérenniser l'activité agricole mais en interdisant toutes constructions nouvelles.



Cette zone Ap a été choisie par les élus et agrandie par l'Architecte des Bâtiments de France.

Une autre zone Ap a été mise en place pour préserver les vues autour du bourg. Elle peut observer la réalisation d'infrastructures routières en lien avec l'accessibilité au domaine d'Harcourt.



Concernant le bourg, une seule zone d'extension est prévue mais celle-ci bénéficie de connexions déjà existantes (routières et piétonnes) et proposent un développement de l'enveloppe urbaine en épaissement plutôt qu'en étalement pure.



1.6) Stopper l'étalement urbain le long des axes de circulation et notamment des entrées de bourg.

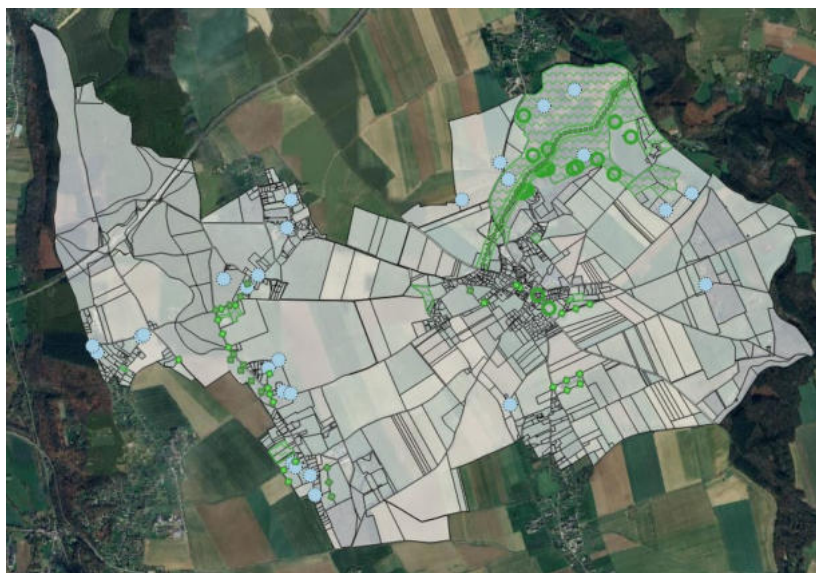
Le zone du PLU ne prévoit pas d'extension linéaire de l'urbanisation. Les quelques hameaux constructibles le sont uniquement en densification.

2. Assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue communale

2.1) Préserver la trame verte et bleue support principal des espaces naturels d'intérêt écologique du territoire (haies, boisements, mares, grands jardins, ...).

Un travail exhaustif a été réalisé par la commission urbanisme, les bureaux d'études et les services de l'ABF sur le patrimoine.

L'ensemble des mares et des haies/talus d'intérêts ont été identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme afin de garantir leur préservation dans les années à venir. De plus, certains arbres remarquables ont été identifiés.



Dans cet objectif de préservation de la TVB, la commune a également identifié et préservé certaines belles propriétés constituées de grands parcs et jardins au cœur des zones Np (Château de Beauficel, Château des Rufflets et une belle propriété du bourg).



2.2) Respecter et préserver les richesses naturelles protégées et inventoriées (ZNIEFF, mares, espaces boisés,).

Les mares ont été identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés ont été identifiés également au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme estimant que la protection en espace boisé classé au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme est trop contraignante notamment sur un espace en évolution dans le domaine d'Harcourt.

2.3) Mettre en valeur et permettre de découvrir les espaces naturels remarquables.

Le PLU d'Harcourt identifie et préserve les éléments naturels remarquables L.151-23 du code de l'urbanisme mais aussi le patrimoine bâti au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. De plus, la commune souhaite développer les mobilités douces pour profiter de ces éléments de patrimoine, c'est pourquoi la commune a prévu plusieurs emplacements réservés pour développer et sécuriser les mobilités douces sur l'ensemble de la commune.

3. Assurer un Développement Durable du territoire

3.1) Maîtriser la consommation énergétique en incitant à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (architecture HQE, matériaux naturels, énergies renouvelables, conception profitant de l'ensoleillement etc.) et à l'utilisation et au développement des nouveaux moyens d'économie d'énergie.

Le règlement écrit du PLU incite fortement à la production de bâtiment à faible empreinte écologique.

3.2) Préserver la population des risques en prenant en compte notamment les risques liés à l'eau (ruissellement, remontée de nappes, cavités souterraines).

L'ensemble des risques connus sur la commune ont été identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Le règlement graphique localise ces risques notamment les cavités souterraines.

3.3) Assurer la bonne qualité des eaux, promouvoir un développement urbain cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau.

Le règlement écrit impulse la volonté communale sur les futurs projets en terme de gestion des eaux.

Le règlement écrit stipule que : « La gestion des eaux pluviales peut être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
- Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.

Le règlement écrit fixe également des règles par zone en matière d'imperméabilisation des terrains afin de garantir un minima acceptable en terme d'espace perméable aux eaux de pluie.



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

1. Maintenir une attractivité de la commune

1.1) Prévoir une évolution démographique positive à horizon 2033 avec une croissance annuelle de +0,5%/an entre 2019 et 2033.

Ce projet démographique est issu de l'étude de plusieurs scénarios.

- 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%

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

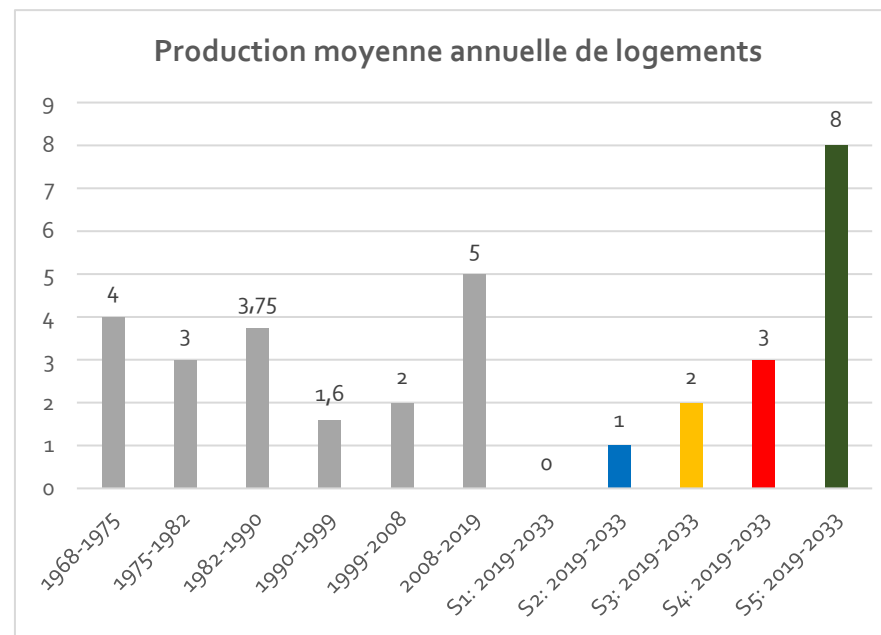
Besoins bruts: Il s'agit du besoin en logement par rapport au projet démographique et la taille des ménages projetée

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.



La commune a donc retenu sur le scénario 4.

Compatibilité avec le SCoT

La commune d'Harcourt doit 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. **Une OAP sur la zone 1AUh prévoit une densité de 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 puisque le SCoT prévoit la production de 183 logements sur le bipole.

Le scénario 4 retenu par la commune prévoit 44 nouveaux logements entre 2023 et 2033. **Il faut noter que 5 logements ont été produits entre 2020 et 2023 ce qui fait un total de 49 logements. Le choix est donc compatible avec le SCoT puisque la commune aurait pu produire environ 90 logements avec les objectifs du SCoT.**

1.2) Adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels afin de répondre à des objectifs de mixités générationnelles et assurer une vie sociale et solidaire.

Le scénario retenu nécessite la production de 44 logements entre 2019 et 2033. A noter qu'entre 2019 et 2023, on note la production de 3 logements nouveaux. Le projet de PLU doit donc justifier la production d'environ 41 logements.

Capacités de densification

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.

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.

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

Besoins en développement de zones résidentielles

Le scénario retenu nécessite la production de 44 logements – 3 logements nouveaux déjà réalisés – 20 logements potentiels dans le tissu actuellement urbanisé. **La commune d'Harcourt doit donc 21 logements en extension de son enveloppe bâtie.**

Pour cela, une seule zone a été identifiée dans le centre-bourg afin de proposer un projet de mixité générationnelle à proximité immédiate des commerces et équipements.

La zone 1AUh de 8700m² propose la production d'environ 15 logements partagés entre des logements seniors (à minima 8 logements) mais aussi des logements sociaux puisque le terrain appartient à un bailleur social.

1.3) Permettre le développement de logements seniors dans le centre-bourg.

La zone 1AUh de 8700m² propose la production d'environ 15 logements partagés entre des logements seniors (à minima 8 logements) mais aussi des logements sociaux puisque le terrain appartient à un bailleur social.

1.4) Permettre la densification mesurée de certains hameaux sans les étendre.

La commune d'Harcourt est constitué de 7 espaces urbanisés en dehors du centre-bourg. La commune a fait le choix de permettre la densification de seulement 5 de ces espaces bâtis en priorisant les hameaux en continuité des

bourgs des communes voisines de Perriers la Campagne ou Thibouville mais aussi d'ancienne commune comme Chrétienville. Les hameaux densifiables sont :

- Beauficel
- Les Bruyèrettes
- Le Bocage
- Tournay
- Chrétienville

Une étude précise du potentiel de densification est présente dans le rapport de présentation.

Beauficel

Le hameau de Beauficel est un espace bâti commun avec la commune de Calleville.

Une zone Ah permettant la densification a été limitée uniquement sur quelques parcelles cadastrées et vierges de constructions actuellement. Le reste du hameau n'est pas constructible et aucune extension de l'enveloppe bâtie n'est possible sur des terrains naturels et/ou agricoles.



Les Bruyèrettes

Cet espace bâti est composé d'une vingtaine de constructions et situé à moins de 250m du bourg. Ce choix de cibler ce hameau est justifié pour l'urbanisation du dernier terrain accessible et construit de chaque côté. Aucune extension de l'enveloppe bâtie n'est possible.

L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.



Le Bocage

Le hameau du Bocage est en réalité la continuité du bourg de la commune de Perriers la Campagne. Ce secteur est concerné par un permis d'aménager pour un lotissement depuis plusieurs années. La commune souhaite que les terrains prévus au permis d'aménager et situés en densification du tissu puissent être construits.



ne s'oppose pas à la densification de cet espace faisant parti du bourg de Thibouville.

L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.

Cependant, la commune a exclu les terrains contenus dans le permis d'aménager qui sont situés en extension et sur la lisière forestière afin de ne pas étendre ce hameau. L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.

Tournay

Le hameau de Tournay est également un espace bâti en continuité d'un bourg, celui de Thibouville. La commune a souhaité permettre l'urbanisation d'un ancien corps de ferme avec l'accompagnement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La commune



Chrétienville

Cette ancienne commune est organisée en « village rue ». La commune d'Harcourt ne souhaite pas étendre l'urbanisation sur cet espace mais elle souhaite permettre le comblement de certaines dents creuses. L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.



1.5) Maintenir les équipements et services présents sur la commune.

La commune d'Harcourt accueille une école maternelle et primaire. La stratégie communale est donc de garantir la pérennité de cette école en programmant une arrivée maîtrisée de nouvelles familles dans les prochaines années. Le parc de logements privés offre peu de rotation. C'est pourquoi la commune encourage la réalisation d'un projet de logements sociaux dans le bourg afin de diversifier l'offre en logement et favoriser ainsi les rotations de familles sur la commune.

1.6) Affirmer et valoriser le réseau de déplacements doux pour maintenir les liaisons dans le bourg et entre les hameaux pour permettre la découverte du territoire communal dans son ensemble.

La commune d'Harcourt souhaite, dans son PLU, favoriser le développement des mobilités douces. Pour cela, deux chemins existants ont été identifiés afin qu'ils soient conservés comme chemin et empêcher ainsi les risques de privatisations de ces parcelles communales.

- Un chemin situé perpendiculairement à la rue du stade dans le bourg.
- Un chemin à Beauficel situé impasse de la mare Imbourg.

Afin de compléter les cheminements doux existants, la commune a mis en place plusieurs emplacements réservés pour améliorer et sécuriser certaines connexions piétonnes en priorité dans le centre-bourg. Un des emplacements réservés mesure plus d'1km et permet la connexion entre la rue du stade, le chemin préservé jusqu'à La Neuville du Bosc. Ces emplacements réservés sont au bénéfice de la mairie d'Harcourt.

1.7) Encourager le développement du numérique.

Le département de l'Eure est compétent en matière de développement du numérique et le réseau fibre se déploie progressivement sur l'ensemble du territoire.

La commune d'Harcourt souhaite s'assurer dans son règlement que les porteurs de projets auront l'obligation de préparer les connexions des futures constructions au réseau internet présente ou futur.

2. Promouvoir des organisations urbaines économes en foncier

2.1) Développer l'urbanisation en utilisant prioritairement le potentiel en renouvellement urbain de la commune et dans un second temps au plus proche des parties actuellement urbanisées du bourg.

Le projet de PLU permet un potentiel de densification d'environ 20 logements dans le tissu bâti du bourg mais aussi dans 5 hameaux constructibles.

La priorité de la commune est l'urbanisation dans le bourg d'une parcelle propriété d'un bailleur social afin de développer une offre intergénérationnelle composée de logements sociaux et de logements seniors à proximité immédiate des commerces. Cet espace a l'avantage d'être déjà connecté au centre-bourg par des voies routières mais aussi piétonnes. **Il s'agit ici de la seule extension de l'urbanisation à l'échelle de toute la commune.**



2.2) La consommation d'espace à Harcourt entre 2011 et 2020 s'est étendue sur environ 4,9ha dont 2ha en extension avec des parcelles d'une taille moyenne de 1400m². Le projet de PLU va démontrer que la commune souhaite modérer sa consommation d'espace pour les 10 prochaines années.

L'unique extension de l'enveloppe bâtie de la commune est la zone 1AUh qui représente une superficie de 8700m² dont une partie servira à la création de stationnement public en lien avec les flux de touristes prévus à la hausse dans le cadre du projet de département sur le domaine d'Harcourt. On y retrouve ici une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant une densité moyenne de 20 logements/ha en compatibilité avec le SCoT.



2.3) Le scénario retenu nécessitera de réduire la consommation d'espace agricole, naturel et forestier de 2ha à 1ha pour les dix prochaines années. Cela représente une modération de la consommation d'espace de plus de 50% par rapport à la période 2011 - 2020.

L'unique extension de l'enveloppe bâtie de la commune est la zone 1AUh qui représente une superficie de 8700m² dont une partie servira à la création de stationnement public en lien avec les flux de touristes prévus à la hausse dans le cadre du projet de département sur le domaine d'Harcourt.

Avec cette consommation de 0,8ha, la commune remplit ses objectifs de réduire sa consommation d'espace agricole, naturel et forestier par rapport aux 2ha consommés entre 2011 et 2020. **Cela représente une diminution de 60%.**

2.4) Urbaniser les secteurs stratégiques situés au cœur du bourg situés à proximité des équipements et des réseaux existants. Ce type d'urbanisation permettra de limiter la consommation d'espaces.

Le projet de PLU prévoit 20 logements en densification et 15 logements en extension de l'enveloppe urbaine. Le centre-bourg accueille 10 logements en densification et 15 logements en extension soit 25 logements sur les 35 de

potentiel de ce PLU. Le projet prévoit donc que 71% du développement de la commune se réalise dans le bourg.

2.5) Prioriser le développement du bourg, notamment au sein d'espaces autrefois urbanisés.

La commune avait identifié trois secteurs stratégiques dans le bourg. Ces secteurs avaient été urbanisés dans les siècles passés comme le présente le diagnostic du territoire.



Figure 1 : Comparaison cartes de 1820 et 2023

La commune a retenu uniquement un site afin de limiter la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et privilégier ainsi un terrain propriété d'un bailleur social et

garantissant l'éclosion d'un projet d'intérêt général ne proposant un parc de logement intergénérationnel.

Ce secteur est matérialisé par la zone 1AUh et couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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

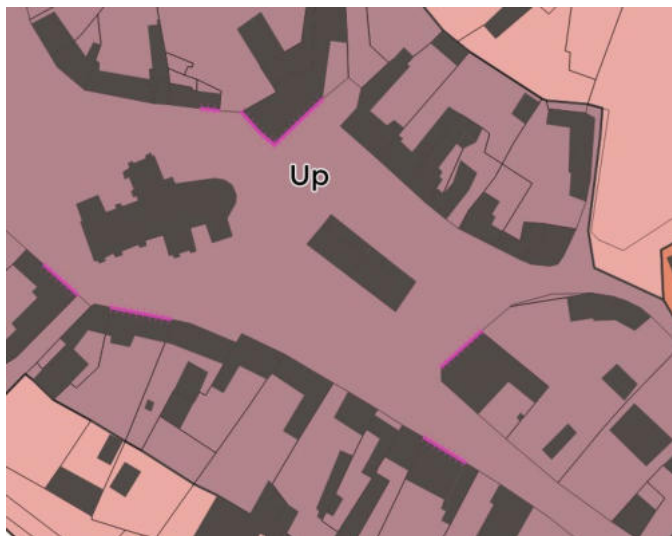
Une seule opération d'ensemble est prévue dans le PLU avec l'extension urbaine du centre-bourg à travers la zone 1AUh. Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) imposant une densité moyenne de 20 logements/ha et assurant ainsi la compatibilité avec le SCoT.

3. Conforter les atouts économiques du territoire

3.1) Préserver les rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg pour favoriser le maintien d'une vie commerçante et sociale.

La commune d'Harcourt souhaite maintenir sa vie commerçante et même l'aider à se développer dans le cadre du développement touristique souhaité par le département sur le domaine d'Harcourt.

On retrouve donc sur le document graphique une identification des linéaires commerciaux à préserver au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme.



3.2) Saisir les opportunités pour l'avenir du site de l'ancienne blanchisserie.

Le site de l'ancienne blanchisserie représente une friche industrielle située aux portes du centre-bourg d'Harcourt. La commune n'est pas propriétaire du site. Le PLU a donc à charge de cadrer l'avenir de ce site en sachant qu'aucun projet n'est connu à l'heure actuelle.

Les destinations ont été travaillées avec les élus. Le but est de ne pas bloquer les opportunités qui pourraient se présenter sur ce site mais tout de même interdire certains usages qui seraient en opposition avec la volonté des élus.

Les destinations suivantes seront interdites :

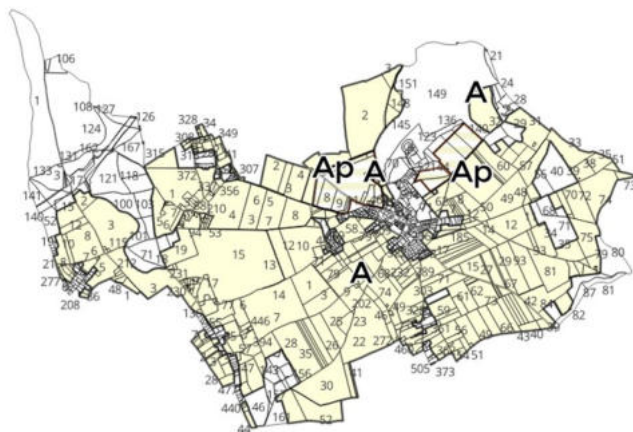
- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;
- Logement ;
- Hébergement ;
- Centre de congrès et d'exposition.

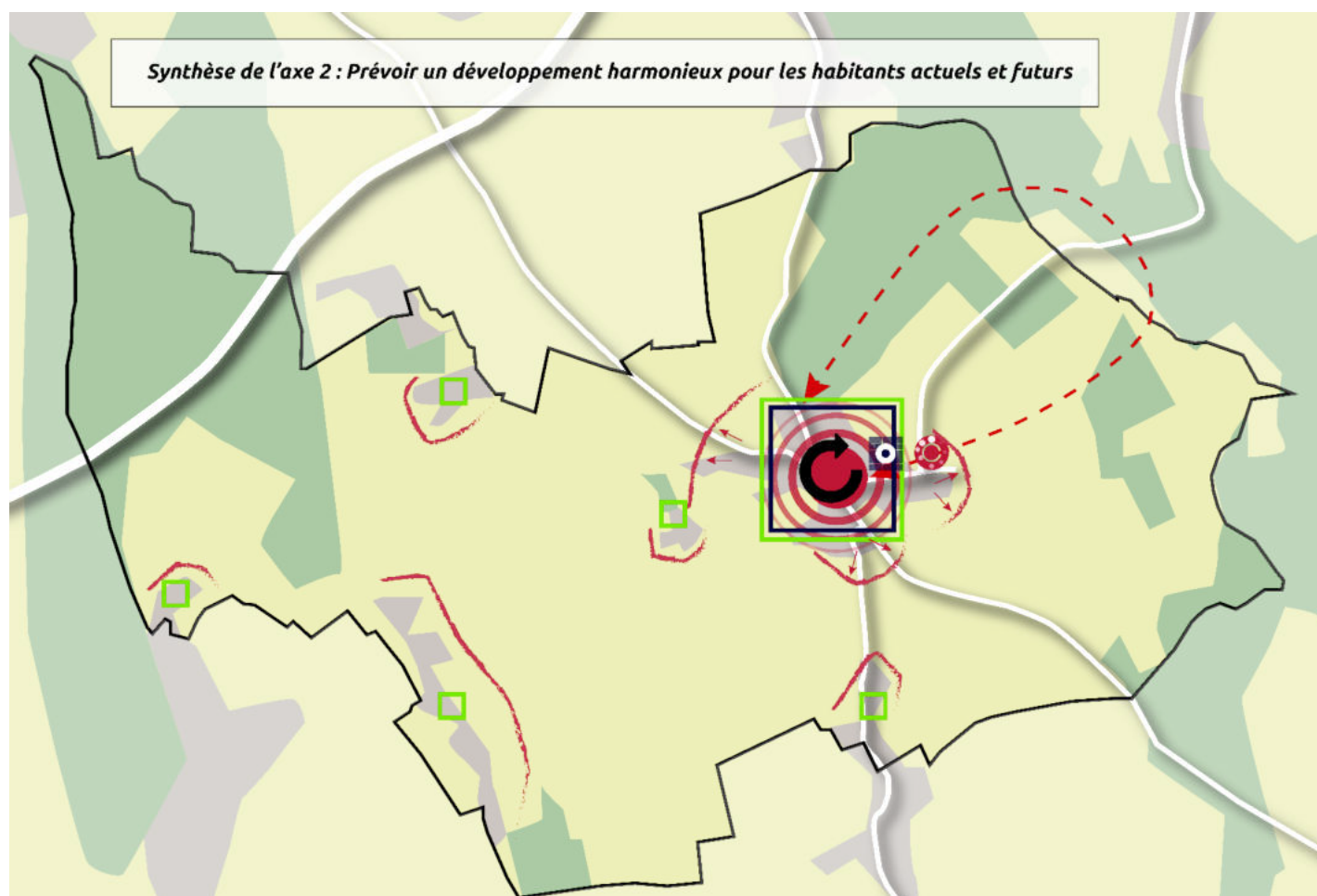
Sur 21 sous-destinations possibles, la commune en autorise 16 et en interdit 5 seulement.

3.3) Accompagner les exploitants agricoles du territoire dans leurs besoins de développement et de diversification de leurs activités pour les années futures.

L'activité agricole est très importante sur la commune d'Harcourt. Tout au long de la procédure PLU, la commune a réalisé plusieurs moments de concertation agricole afin d'échanger avec les exploitants sur leurs projets d'avenir. La commune a donc pu délimiter avec eux les zones agricoles à enjeux et les sites d'exploitations.

La réglementation de la zone A permet aux exploitations agricoles de se développer et se diversifier dans les années à venir. Seuls certains abords agricoles autour du domaine d'Harcourt seront inconstructibles en étant classés en zone Ap. Ce zonage a été validé avec l'Architecte des Bâtiments de France.





-  Lutter contre l'étalement urbain
-  Priorité d'urbanisation au centre bourg
-  Hameaux densifiables sans extension
-  Préserver les commerces
-  Adapter l'offre en logement pour favoriser la mixité générationnelle
-  Préserver les équipements
-  Travailler l'avenir du site de l'ancienne Blanchisserie
-  Préserver les chemins doux
-  Encourager le développement du numérique

D. Justifications du règlement et des OAP

1. Les pièces du PLU

Les pièces du PLU d'Harcourt opposables aux permis de construire sont les suivantes :

Le zonage

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doit être conforme avec ce document.

Le plan de zonage délimite les **zones urbaines**, les **zones à urbaniser**, les **zones agricoles** et les **zones naturelles et forestières**.

De plus, sur le plan de zonage figurent plusieurs dispositions transversales :

- ➔ **Les secteurs à l'intérieur desquels les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont applicables.** Lorsqu'un projet est situé dans l'un de ces périmètres, il conviendra de respecter les prescriptions du règlement (en terme de conformité) et les dispositions des OAP (en terme de compatibilité).

- ➔ **La délimitation des emplacements réservés.** Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise (une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles) en vue d'une affectation prédéterminée (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ou programme de logements sociaux). La liste des emplacements réservés institués par le PLU d'Harcourt est reportée sur le plan de zonage et le règlement écrit.

- ➔ **La localisation des éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.** Le PLU d'Harcourt identifie et protège des massifs boisés, des haies bocagères, des arbres isolés, des mares, des fossés et des vergers. Le règlement écrit (chapitre dispositions générales) donne les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

- ➔ **La localisation des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.** Le PLU d'Harcourt identifie et protège des constructions à protéger. Le règlement écrit donne les prescriptions destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

- ➔ **Les linéaires de préservation de la diversité commerciale identifiés au titre de l'article L151-16 du**

code de l'urbanisme. Ces linéaires sont délimités autour de l'église, à l'intérieur du secteur Up. Elles ont une temporalité de 5 ans à partir de la date de vacance du commerce.

- ➔ **Les secteurs de risque** : risque lié aux cavités souterraines.

Le règlement écrit

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doit être conforme avec ce document.

Le règlement écrit regroupe d'une part les chapitres propres aux zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. De plus, le règlement écrit intègre plusieurs dispositions transversales, dans le chapitre « Dispositions générales » et en annexe :

- ➔ Prescriptions destinées à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (massifs boisés, haies bocagères, arbres isolés, mares, fossés et vergers).
- ➔ Prescriptions destinées à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- ➔ Précautions liées au risque d'effondrement de cavités souterraines. Harcourt est concerné par la présence d'une infrastructure bruyante, classée par arrêté préfectoral. Le règlement montre le couloir de présomption de nuisances sonores à l'intérieur duquel les constructions doivent respecter des normes d'isolation acoustique spécifiques (voir annexe « prescriptions phoniques »).
- ➔ Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols. Le règlement rappelle les principales législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols qui demeurent applicables au territoire communal.
- ➔ Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme en cas de transformation ou d'agrandissement. Dans l'esprit de la jurisprudence Sekler, le règlement stipule que les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou qui sont étrangers à ces dispositions.

- ➔ Reconstructions en cas de sinistre. Le règlement rappelle la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- ➔ Dérogations au plan local d'urbanisme. Le règlement rappelle que les règles définies ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme ; par contre, elles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ➔ Liste des emplacements réservés.
- ➔ Guide des plantations. Le guide précise les essences végétales locales utilisables sur le territoire d'Harcourt : arbres et haies. Inversement, le guide pointe plusieurs espèces d'arbres à proscrire impérativement (Thuya, Troène et Bambou).
- ➔ Définitions. L'annexe « définitions » a pour objectif de préciser les termes employés dans le règlement, afin d'éviter les ambiguïtés et d'améliorer l'opposabilité des règles

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous

travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

A noter : à Harcourt, les périmètres des OAP se superposent avec les zones à urbaniser.

La liste et le plan des servitudes, qui s'imposent au PLU

2. Dispositions générales et annexes du règlement

Les emplacements réservés

Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise (une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles) en vue d'une affectation prédéterminée (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ou programme de logements sociaux).

Les emplacements réservés institués par le PLU sont listés sur le plan de zonage et le règlement écrit (annexe 1 : liste des emplacements réservés) :

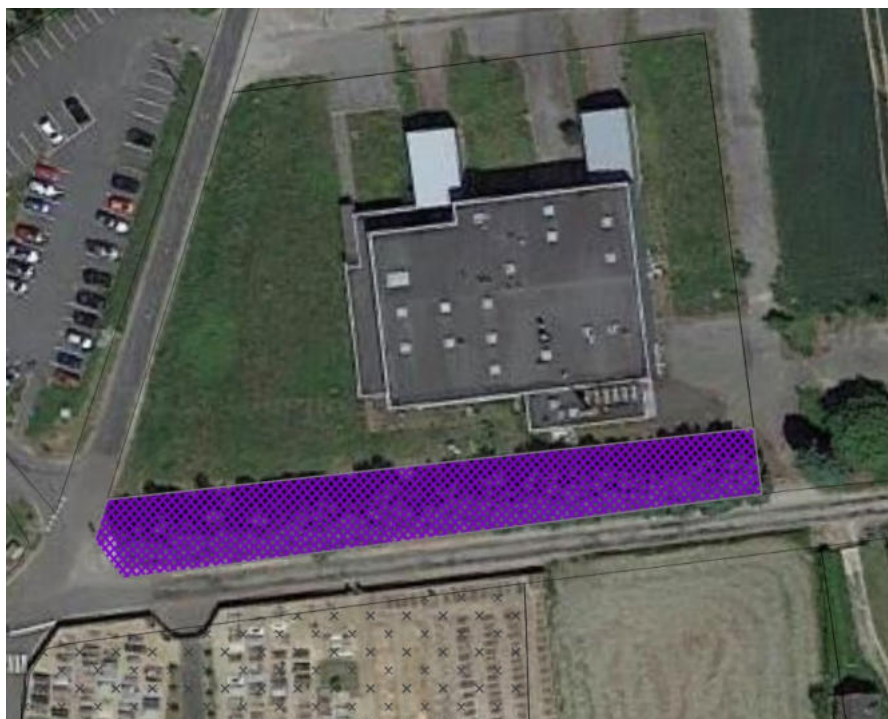
Emplacement réservé n°1

Cet emplacement réservé a pour but d'élargir le trottoir et prévoir une continuité piétonne le long de la RD137 et de la rue aux Roux. Cet ER est au bénéfice de la commune.



Emplacement réservé n°2

Cet emplacement réservé a pour but de créer du stationnement en face du cimetière. Cet ER est au bénéfice de la commune.



Emplacement réservé n°3

Cet emplacement réservé a pour but de créer un trottoir le long de la RD137 entre l'école et le centre bourg. Cet ER est au bénéfice de la commune.



Emplacement réservé n°4

Cet emplacement réservé a pour but de créer un trottoir le long de la rue Guimatre est augmenter la sécurité dans le virage pour les piétons. Cet ER est au bénéfice de la commune.



Emplacement réservé n°5

Cet emplacement réservé a pour but de créer un trottoir le long de la rue du Château dans le cadre du développement du projet du département sur le domaine d'Harcourt. Cet ER est au bénéfice de la commune.



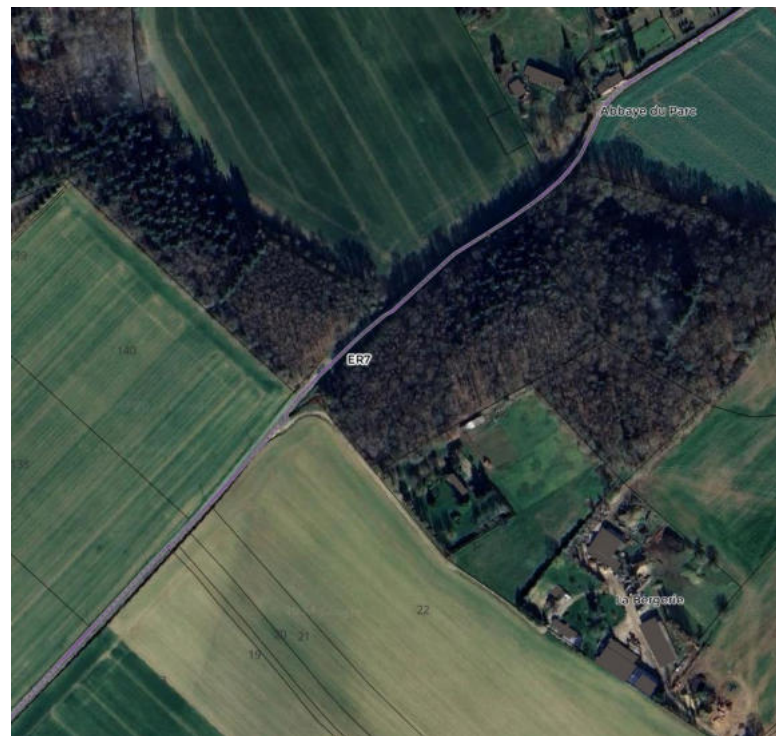
Emplacement réservé n°6

Cet emplacement réservé a pour but de créer un trottoir le long de la rue du Stade dans le cadre du développement du projet du département sur le domaine d'Harcourt. Cet ER est au bénéfice de la commune.



Emplacement réservé n°7

Cet emplacement réservé a pour but de créer un trottoir le long de la RD156 et permettre de créer une continuité piétonne entre la rue du Stade et l'Abbaye du parc. Cet ER est au bénéfice de la commune.



Emplacement réservé n°8

Cet emplacement réservé a pour but de créer un recul des clôtures afin d'augmenter la sécurité à proximité de la salle des fêtes communales. Cet ER est au bénéfice de la commune.



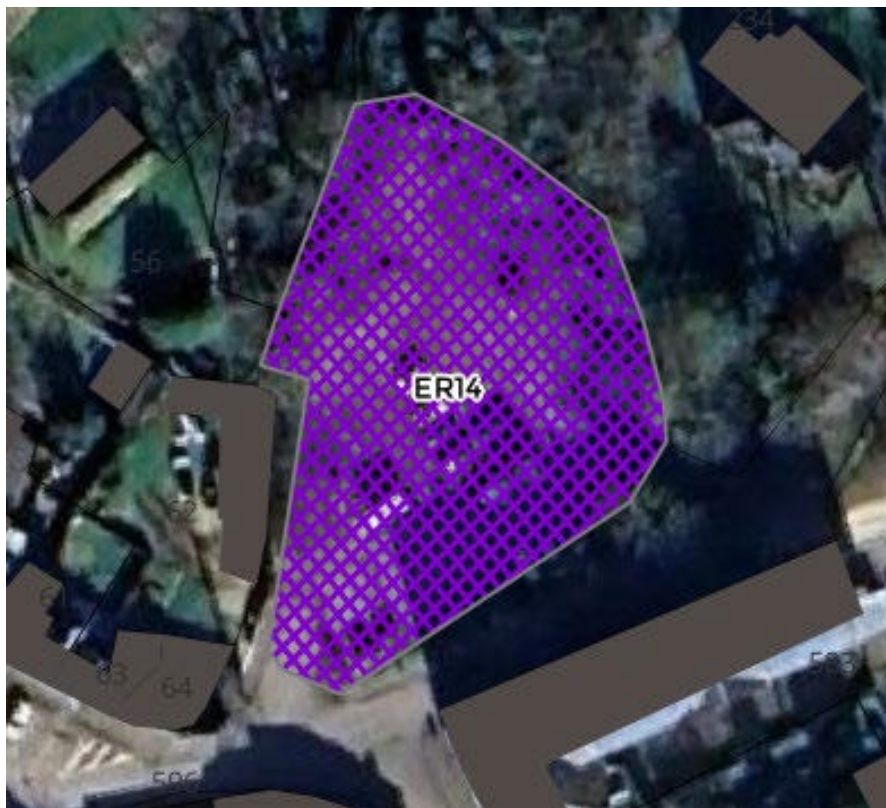
Emplacements réservés n°9 à 13

Ces emplacements réservés ont pour but d'élargir les voies et favoriser la sécurité pour les véhicules et piétons souhaitant accéder au futur parking du domaine. Ils doivent permettre un élargissement d'un côté ou de l'autre de l'emprise existante afin d'élargir la voie des bus, d'intégrer du stationnement et de planter l'allée d'un double alignement d'arbres. Ces ER sont au bénéfice du département de l'Eure.



Emplacement réservé n°14

Cet emplacement réservé a pour but de créer parking en plein cœur du bourg. Cet ER est au bénéfice de la commune.



Emplacements réservés

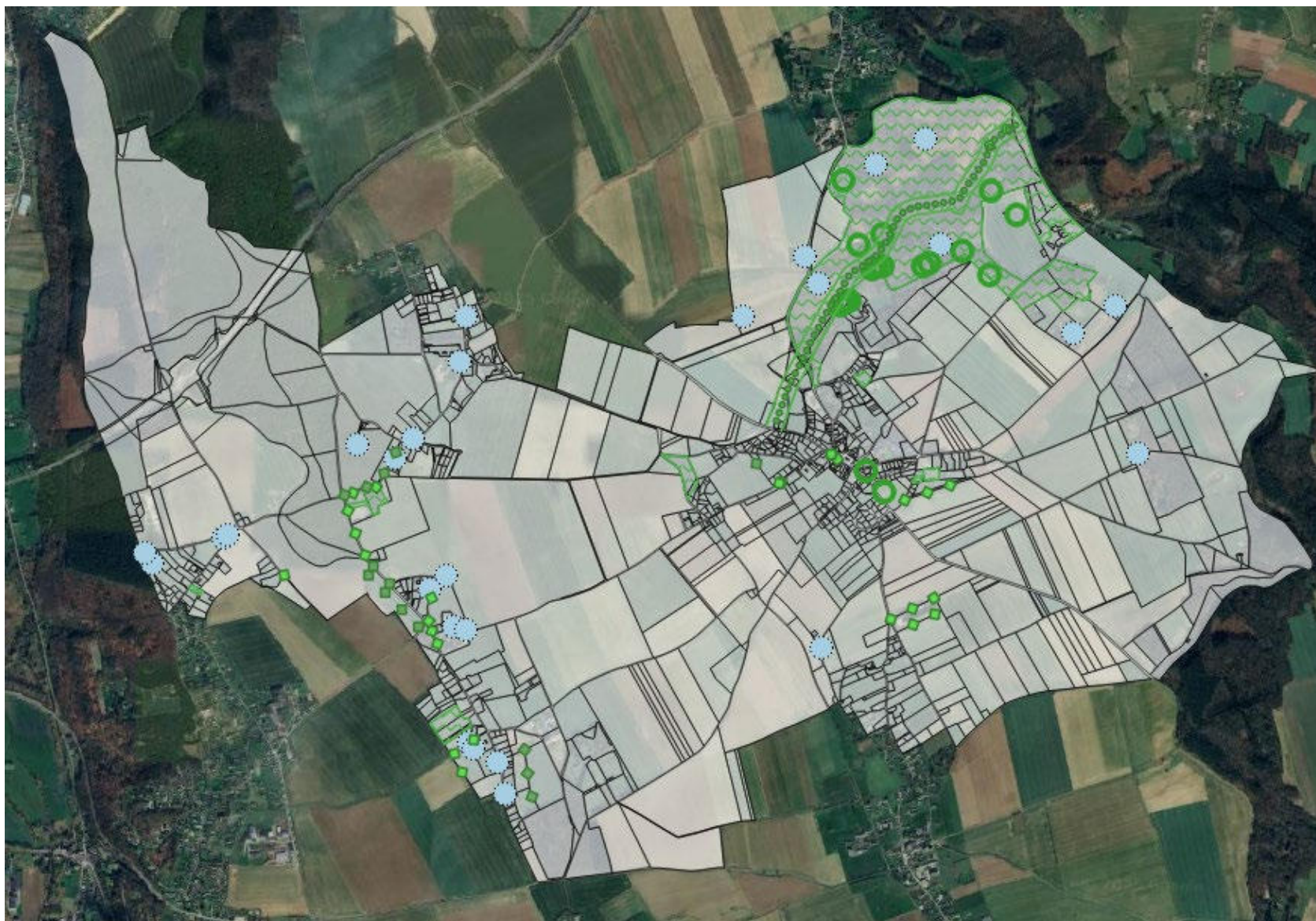
N°	Destinataire	Objet	Surface
1	Commune	Elargissement trottoir	1700m ²
2	Commune	Stationnement	1000m ²
3	Commune	Elargissement trottoir	430m ²
4	Commune	Sécurisation carrefour	670m ²
5	Commune	Elargissement trottoir	90m ²
6	Commune	Elargissement trottoir	160m ²
7	Commune	Création voie douce	2200m ²
8	Commune	Elargissement voirie	440m ²
9	Département	Elargissement voirie	1650m ²
10	Département	Elargissement voirie	400m ²
11	Département	Elargissement voirie	1800m ²
12	Département	Elargissement voirie	500m ²
13	Département	Elargissement voirie	2000m ²
14	Commune	Stationnement	1600m ²

Protection du patrimoine naturel

□ Les protections au titre des espaces boisés classés sont jugées réglementairement contraignantes. Le PLU a identifié les bois au titre du L.151-23 notamment pour apporter de la souplesse sur site du domaine d'Harcourt dans le cadre du projet porté par le département.

On retrouve au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les espaces boisés
- Les mares
- Les arbres remarquables
- Les haies bocagères
- Le thalweg
- Les verges



Les espaces boisés

Cas des boisements appartenant à un massif boisé ≥ 4 hectares :

Les massifs forestiers appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares sont protégés au titre du régime forestier, indépendamment du PLU.

Dans un souci de lisibilité, le PLU a identifié les espaces boisés les plus remarquables parmi ces grands massifs au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cas des boisements < 4 hectares :

Le PLU protège également au titre du L.151-23 des surfaces boisées de moins de 4 hectares pour leur intérêt écologique et paysager (hors régime forestier).

Surface protégée :

La surface des espaces boisés protégés au titre du L.151-23 est **de 334 hectares.**

Mesures de protection :

L'article L.151-23 permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

L'article 2.1 des dispositions générales définit les mesures de protection : « Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau boisement d'essences locales de surface comparable ».

Cette mesure permet d'allier protection (la surface boisée ne peut diminuer sur le territoire communal) et souplesse (un massif peut être déplacé au besoin).



Les mares

Inventaire :

Les mares identifiées sur le plan de zonage correspondent à des plans d'eau naturels. Elles sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique et paysager.

Nombre :

Le PLU protège **27 mares**.

Mesures de protection :

L'article L.151-23 permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

L'article 2.3 des dispositions générales définit les mesures de protection : « Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : leur rebouchage est interdit et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie) ».



Les arbres remarquables

Inventaire :

Les arbres isolés identifiés sur le plan de zonage correspondent à des sujets d'essences locales, de grand développement. Ils sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique et paysager.

Nombre :

Le PLU protège **17 arbres isolés**.

Mesures de protection :

L'article L.151-23 permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

L'article 2.5 des dispositions générales définit les mesures de protection : « Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la plantation d'un nouveau sujet d'essences locales. ».



Les haies bocagères

Inventaire :

Les haies bocagères identifiées sur le plan de zonage correspondent à des plantations d'alignement et des haies d'essences locales, de moyen ou de grand développement. Elles sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique et paysager.

Linéaire :

Le linéaire concerné est de **2,22 km** de haies bocagères.

Mesures de protection :

L'article L.151-23 permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

L'article 2.2 des dispositions générales définit les mesures de protection : « Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : elles ne pourront être supprimées (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie bocagère de longueur comparable, composée d'essences locales. Les haies bocagères jouant un rôle hydraulique doivent être conservées ».

Cette mesure permet d'allier protection (le linéaire protégé ne peut diminuer sur le territoire communal) et souplesse (possibilité de procéder à des remembrements et des coupes, à condition de prévoir les compensations – sauf en cas d'intérêt hydraulique afin de ne pas aggraver les risques d'inondation).



Le thalweg

Inventaire :

Le thalweg identifié sur le plan de zonage est protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour son intérêt écologique et paysager.

Nombre :

Le PLU protège 1 thalweg.

Mesures de protection :

L'article L.151-23 permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

L'article 2.6 des dispositions générales définit les mesures de protection : « Dans les secteurs urbains, naturels et agricoles ou situés à proximité de ces derniers et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance minimale de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs ».



Les vergers

Inventaire :

Les vergers identifiés sur le plan de zonage correspondent à des espaces plantés d'arbres fruitiers, d'essences locales. Ils

sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique et paysager.

Nombre :

Le PLU protège **1 verger**.

Mesures de protection :

L'article L.151-23 permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

L'article 2.4 des dispositions générales définit les mesures de protection : « Les vergers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu sera remplacé ».



Protection du patrimoine bâti

Inventaire :

Les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage sont des constructions anciennes, représentatives de l'architecture vernaculaire de l'Eure et de la riche histoire d'Harcourt.

Elles sont édifiées avec une large palette de matériaux : brique rouge, brique ocre, faïence, pierre, colombage, enduit, ardoise, tuile plate, tuile mécanique.

Elles sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt culturel, historique et architectural.

Méthodologie de l'inventaire :

L'inventaire se base sur une prospection de terrain avec les services de l'UDAP, qui a permis de localiser les constructions les plus intéressantes d'Harcourt (constructions visibles depuis les espaces publics, caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale).

Ce travail a été complété grâce à la bonne connaissance de leur commune par les élus (travail à dire d'élus), et enrichi à l'occasion des réunions publiques et de l'enquête publique (à dire d'usager).

Nombre :

Le PLU protège **38 constructions remarquables**.

Mesures de protection :

L'article L.151-19 permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...] ».

L'article 3 des dispositions générales définit les mesures de protection générales : « Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés sont soumis à autorisation / Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales / Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment (restitution de l'esprit de son architecture d'origine) ».

En outre, l'annexe 3 du règlement définit des mesures de protection spécifiques (tous types d'édifices / églises / châteaux, parcs et jardins). Les objectifs sont multiples :

- ➔ □ Maintien d'un aspect traditionnel : ces constructions font partie de l'image rurale que Harcourt souhaite protéger ;
- ➔ Respect de l'authenticité et l'intégrité de l'édifice : pas d'utilisation de matériaux inadaptés de type fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques, ni d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ; pas d'isolation thermique par l'extérieur ;
- ➔ Pérennisation des structures : l'emploi de matériaux contemporain peut entraîner des dégradations des matériaux anciens (par exemple, le jointoiement des briques au ciment crée des « points durs » dans les

joints – en cas de fissuration des murs, ce sont les briques qui casseront en premier) ;

- ➡ Respect du comportement hygrothermique des bâtiments anciens : les bâtiments anciens ont été construits à partir de matériaux naturels, locaux et peu transformés, tels que le bois, le silex, la brique, la chaux, l'ardoise, etc. ... Ils possèdent une capacité à évacuer naturellement l'humidité à travers leurs parois. Certaines interventions inappropriées peuvent bloquer les mécanismes d'évacuation de l'humidité, et entraîner rapidement l'apparition de pathologies dans les structures, et à terme la ruine du bâtiment (par exemple, l'application d'un enduit hydrofuge ou une isolation thermique par l'extérieur).

Des photographies des immeubles protégés sont données dans le règlement (Annexe 3).



Les risques liés aux cavités souterraines

Le règlement graphique du PLU fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites, ou soumises à des prescriptions particulières, les constructions et installations de toutes natures.

Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines issues de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure (cavités souterraines avérées, bétoires et indices non localisés précisément) sont reportées sur le plan de zonage sous la forme d'une trame surfacique (hachures verticales marron). A l'intérieur de cette trame, l'article 4 des dispositions générales du règlement précise que tous les projets dont les terrains toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes, qui sont autorisées dans la limite où la surface du projet est inférieure ou égale à 30% de la surface bâti initiale au sol.

Si des études ou des travaux sont intervenus depuis l'approbation du document levant la suspicion du risque, celui-ci n'est alors plus un motif de refus. Cette règle n'est applicable qu'en zone constructible.

Pour une bonne information du public, un lien vers l'atlas des cavités souterraines de l'Eure est rappelé dans la légende : (<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels>) où l'ensemble des

informations relatives aux cavités souterraines peut être consulté (y compris les indices de cavités souterraines non associées à des zones à risque d'effondrement).

Risque d'inondation

Aucun axe de ruissellement n'est officiellement identifié sur la commune. Cependant, un risque d'inondation par remontée de nappe est présent.

L'article 5 des dispositions générales définit les mesures de protection suivantes : « Dans les secteurs soumis à un risque moyen à fort et en secteurs de nappes affleurantes, les sous-sols et constructions en excavation du sol seront interdits afin d'éviter l'exposition des biens et personnes aux inondations ».

La commune d'Harcourt n'est pas concernée par un PPRI.

Le risque de retrait et gonflement des argiles

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

De manière générale, la création de butte ou la modification excessive de terrains naturels est interdite.

3. Dispositions relatives aux zones urbaines

Le code de l'urbanisme définit la zone urbaine comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R151-18).

Les secteurs à caractère résidentiel

La commune d'Harcourt est organisée autour d'un centre historique bien identifiable au cœur du centre-bourg. Une zone Up délimite ce centre historique alors que l'essentiel des extensions urbaines sont identifiées en zone Ub. La commune s'organise également autour de nombreux hameaux isolés dans la zone agricole.

Deux friches sont identifiées et sont identifiées en zone Uc et Ud puisque les possibilités d'évolution ne sont pas les mêmes.

- **Up est le centre historique de la commune.**

Ce secteur couvre les secteurs bâtis continus et homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle formés par l'ensemble des places autour de l'église et la mairie. Ce secteur présente un fort caractère patrimonial.

Recelant une large part des équipements, commerces et services, ce secteur constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité.

La confortation de l'animation de centre-ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain – sont recherchées.

- **Ub correspond à l'urbanisation générale de la commune, englobant l'arrière- centre et les secteurs d'extension résidentiels à caractère plus ou moins dense.**

La préservation des qualités résidentielles reconnues, une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération et la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée sont recherchées.



Remarques :

- Les sièges d'exploitations agricoles sont classés en zone agricole, même lorsqu'ils sont imbriqués avec la zone urbaine ;
- La carte précédente ne considère pas les espaces à vocation d'activités commerciales ou industrielles, ni les zones d'équipements publics. Ces points sont traités plus bas dans le document ;
- Le tracé de la zone urbaine du PLU ne suit pas systématiquement le découpage parcellaire. Il évite le plus possible les décrochés, et est positionné au plus près du bâti existant, afin de maintenir la compacité de l'urbanisation d'Harcourt.

Les dents-de-crues, les grands terrains divisibles et les friches urbaines sont tous intégrés dans la zone Ub, Uc et Ud (la zone Up est fortement construite et ne présente quasiment pas de possibilités d'évolution).

Le règlement des secteurs à caractère résidentiel

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Cet article stipule les constructions et installations interdites (qui sont apparues contraires à la vocation principale de la zone et à son caractère général) ou autorisées, soumises aux conditions spéciales prescrites par cet article et par les articles suivants.

Ces prescriptions permettent de bien prendre en compte toute la diversité des fonctions urbaines, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

L'article reprend ainsi la liste des constructions et installations autorisées, en précisant les conditions générales de cette autorisation, selon les destinations / sous-destinations définies par le code de l'urbanisme :

Exploitation forestière et agricole

- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites, car réservées aux zones agricoles.

Habitation

- L'habitation, représentant la vocation principale des secteurs Up et Ub est évidemment autorisée.

Commerce et activités de service

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés, mais ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...),
- Les restaurants sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les commerces de gros sont interdits.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, mais ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés sans condition car jugé non susceptible de générer des nuisances.
- Les cinémas sont interdits.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont globalement autorisés en Up ; toutefois, ceux qui sont susceptibles, par leur importance ou leur fonction, de générer des nuisances (salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public), ne seront autorisés qu'à la condition que ces dernières restent à un niveau raisonnable, ne créant pas de trouble incompatible avec le caractère résidentiel calme d'Harcourt ;

- Les possibilités sont plus souples en zone Ub car le tissu bâti est moins dense.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- Les activités industrielles sont interdites dans le cœur de ville (Up), mais de petites installations sont possibles dans la zone Ub à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les entrepôts sont interdits.
- Les locaux de bureau, jugés non susceptibles de générer des nuisances, sont autorisés sans condition ;
- Les centres de congrès et d'exposition sont interdits.

L'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts, casses auto, atelier de recyclage des matériaux, carrière, camping, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables, affouillements et les exhaussements de sol non liés à des constructions autorisées.

Les zones Uc et Ud sont des friches sans projet actuellement. La commune a souhaité laisser plusieurs opportunités d'usage et même inciter la mixité fonctionnelle future de ces sites. Seul le secteur de l'ancienne blanchisserie n'accepte pas les destinations liées à l'habitation.

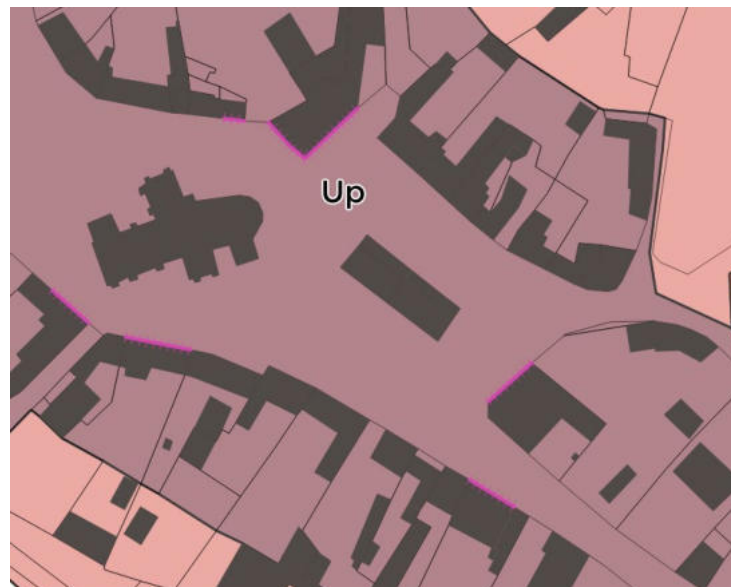
1.3 La mixité sociale

La commune d'Harcourt a des objectifs de mixités sociales mais seule la zone 1AUh aura des obligations chiffrées.

1.4 Protection de la diversité commerciale

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

Afin de lutter contre la concurrence du commerce avec les autres fonctions du bourg, notamment l'habitat lors des mutations (transformation de locaux commerciaux en habitations), la commune a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste de protection des locaux commerciaux.



Le changement de destination des commerces de détail

est interdit dans les linéaires ci-dessus. Afin de ne pas créer de blocage, si le local reste vacant et ne parvient pas à être vendu pendant 5 ans, la prescription précédente devient caduque, et un changement de destination sera alors accepté.

Cette protection de la diversité commerciale est uniquement exigée dans les linéaires ci-dessus, là où la diversité et la densité des commerces sont les plus importantes.

2.1 L'implantation des constructions

Cet article fixe les conditions d'implantation des constructions, adaptées aux caractéristiques morphologiques des secteurs. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines, les séquences végétales et les clôtures séparant les différentes constructions et l'ambiance des rues :

- Ainsi, le règlement du secteur Up (centre historique) est adapté aux formes urbaines historiquement denses d'Harcourt, avec le respect d'une implantation en ordre continu des constructions (implantation à l'alignement de la voie publique et d'une limite latérale à l'autre sur les côtés).

Les constructions en arrière de terrain, non attenantes à une construction principale implantée à l'alignement, seront édifiées en retrait de la limite séparative, sauf exceptions.

- Dans le secteur Ub, la règle générale est le retrait des constructions de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique, et le retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.2 Gabarit des constructions

Cet article encadre la volumétrie des constructions, adaptées selon les caractéristiques des secteurs : emprise au sol et hauteur.

Une 3ème valeur influant à la fois sur le gabarit des constructions et sur l'imperméabilisation maximale des sols, la « surface minimale de pleine terre ».

Zone	Emprise au sol	Espace de pleine terre	Hauteur
Up	-	-	14m
Ub	60%	40%	10m
Uc	-	-	14m
Ud	-	-	15m

La zone Up reste un secteur prioritaire de densification alors que la zone Ub doit rester sur un tissu plus lâche tout en ne freinant par les possibilités de densification identifiées.

Les secteurs Uc et Ud sont déjà bâtis.

2.3 Volumétrie des constructions

Cet article a pour but de définir la volumétrie des constructions en lien avec la morphologie du quartier et des constructions environnantes :

- Ainsi, dans le secteur patrimonial Up, il est demandé que les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins ne dépassent pas un niveau, afin de respecter le vélum bâti du centre-historique ;
- Dans le secteur patrimonial Up, on cherchera à maintenir le caractère de l'urbanisation traditionnelle

: ne pas créer d'alignements de façades trop imposants, marquer les composantes classiques de la façade (socle, corps d'étage et couronnement), maîtriser les proportions pleins / vides, les hauteurs d'étage, les modénatures et éléments d'ornementations ;

- Des dispositions plus simples ont été prises dans le secteur Ub, en demandant que les constructions neuves présentent un aspect « relationnel » direct avec les immeubles environnants, avec un soin aux éléments de raccordement (modénature des égouts de toiture, continuité des bandeaux de façade, altitude des étages et des ouvertures, ...) ;
- Dans le secteur Ub, une adaptation des constructions au terrain naturel est demandée (les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction).

Cet article encadre strictement les formes des couvertures, dans le respect des volumétries caractéristiques de chaque secteur :

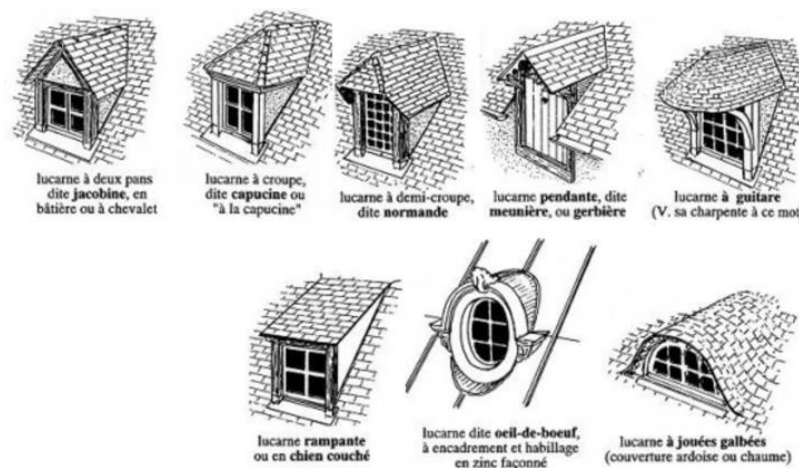
- Dans le secteur patrimonial Up, seules seront admises les toitures traditionnelles à forte pente ($\geq 40^\circ$), à 2 ou 4 pans ou à la Mansard ;

Des exceptions sont prévues pour les constructions accolées, pour les annexes, les garages et les parties basses de constructions en extension ;

- Dans le secteur Ub, les toitures pourront être traditionnelles ou contemporaines (notamment de type toitures-terrasses), à condition d'être justifiées par leur apport dans un projet architectural contemporain significatif ;

Des exceptions sont prévues pour les abris de jardins, les annexes et les extensions et annexes non visibles depuis l'espace public. Enfin, cet article définit des prescriptions spécifiques aux ouvertures et complications de toiture, dont la qualité est déterminante sur l'image générale des constructions :

Dans le secteur patrimonial Up, les lucarnes doivent être de type traditionnelle (le règlement donne la liste des types autorisés) ;



Les châssis de toit (vélux) sont limités en nombre, dimension et implantation, afin de limiter leur incidence sur l'architecture des immeubles (traditionnellement, les combles étaient éclairés par des lucarnes et non des châssis de toit ; ce sont donc les premières qu'il convient de privilégier pour les nouvelles ouvertures) ;

- Dans le secteur Ub, des dispositions plus simples sont données, visant à intégrer de manière satisfaisante les lucarnes et les châssis de toit aux constructions.

Dans les deux secteurs Up et Ub, la démolition des lucarnes et souches de cheminées anciennes est interdite, afin de maintenir ces éléments d'animation architecturale.

2.4 Aspect des constructions

Aspect général :

- Cet article contrôle l'aspect extérieur des constructions, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'harmonie d'un paysage bâti et naturel de qualité ;
- D'une manière générale, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions ;
- Dans le secteur patrimonial Up, l'architecture doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, matériaux et couleurs

; cela n'exclut pas les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.

Aspect des façades, en distinguant :

- Les façades à pan de bois / façades revêtues de bois (secteurs Up et Ub)

Les ossatures à pan de bois sont soit laissées apparentes, soit recouvertes de bois ou d'ardoise s'il est nécessaire de les protéger ;

Les nouvelles façades peuvent être revêtues en bois brut, lasuré ou peint (tons brun normand, pastel lavande, bleu-gris, vert-de-gris).

- Les façades de pierre ou de brique (secteurs Up et Ub)

On utilisera des pierres locales ou des briques rouges de pays non flammées ; Le choix est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations et de l'environnement construit immédiat pour les constructions neuves ;

Sur les constructions anciennes, les maçonneries de pierre ou de brique destinées à rester apparentes ne pourront pas être enduites ou masquées si elles sont en bon état de conservation.

- Les façades enduites (secteurs Up et Ub)

Les enduits seront lissés ou gratté, d'une tonalité traditionnelle (terre argileuse à bauge) ; Des tons plus

soutenus peuvent également être employés en référence à la brique de pays (rouge, rouge rosé) ; Dans tous les cas, l'emploi de tons blancs, proches du blanc, gris ou noirs est interdit ;

Pour la restauration des bâtiments anciens, la composition de l'enduit dépendra de l'époque de construction : plâtre et sable pour les bâtiments du XIXème siècle / chaux et sable pour les autres bâtiments ;

- □ Les façades constituées d'autres matériaux (secteur Uh uniquement).

Dans le secteur Ub, d'autres matériaux peuvent être admis en cas d'apport architectural significatif (béton architectonique, bois peint, métal).

Ouvertures en façade / menuiseries :

- □ Dans le secteur patrimonial Up, les persiennes et menuiseries anciennes seront conservées. Si leur état nécessite leur remplacement, celui-ci sera effectué en respectant leurs caractéristiques anciennes (dimensions, forme, découpage des meneaux / petits bois, matériau) ;
Les volets roulants ne sont pas autorisés, sauf si leur coffre est invisible ou dissimulé derrière un élément d'architecture (par exemple, un lambrequin) ;
- Dans le secteur patrimonial Up, les percements des constructions nouvelles doivent s'inspirer des

modèles traditionnels (en particulier, ils seront plus hauts que larges) ;

Les volets roulants sont admis pour les constructions nouvelles à condition que leur coffre reste invisible (la conception architecturale doit être adaptée à cette contrainte) ;

En cas de volets battants, ils seront pleins ou persiennés ;

- □ Dans le secteur Ub, les dispositions sont focalisées sur les constructions neuves :
 - ✓ Couleur des menuiseries extérieures en bois harmonisée avec les couleurs des matériaux en façade,
 - ✓ Menuiseries en PVC de ton clair (ex. : beige clair, gris, gris clair) autorisées ; elles auront sensiblement la même largeur que les menuiseries traditionnelles en bois,
 - ✓ Volets à battants en PVC interdits,
 - ✓ Les volets roulants sont admis pour les constructions nouvelles à condition que leur coffre reste invisible (la conception architecturale doit être adaptée à cette contrainte).

Aspect des toitures :

- Les couvertures doivent présenter un aspect en harmonie avec les bâtiments traditionnels, c'est-à-dire être couverts en ardoises ou en tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli au format minimum de 20 éléments au m² ; Le chaume est également admis.

Aspect des vérandas et verrières :

- Les dispositions édictées par le règlement ont pour objectif que ces extensions se greffent pour le mieux à la construction principale (raccord des couvertures, aspect des matériaux).

Devantures commerciales :

- Dans le secteur patrimonial et commercial Up, le règlement impose quelques règles de base pour les enseignes et les vitrines commerciales, afin que celles-ci s'intègrent harmonieusement aux immeubles, en respectant leur composition et leurs rythmes.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

- Les panneaux solaires sont autorisés, mais ils devront être correctement intégrés à la couverture (pose à fleur, respect de la composition de la construction, teinte en fondu avec les éléments de couvertures) ;

Ils ne sont admis dans le secteur patrimonial Up qu'à la condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique ; ils ne peuvent donc être posés que sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique, et disposés de manière à rester le plus discret possible ;

Les pompes à chaleur aérothermiques sont autorisées dans le secteur Ub, mais elles devront être conçues pour éviter la gêne aux voisins.

2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

□ Le règlement prescrit l'emploi d'essences végétales locales, respectueuses du cadre paysager et de l'environnement d'Harcourt. Ces essences sont listées en annexe 2.

2.6 Clôtures

Le règlement demande que les clôtures présentent un aspect en harmonie avec l'urbanisation traditionnelle.

On distingue les clôtures sur rue, devant faire l'objet de la plus grande attention, et des clôtures entre voisins (clôtures sur limite séparative).

Type	Up		Ub	
	Sur rue	En limite séparative	Sur rue	En limite séparative
Clôture				
Mur maçonné	Oui	Oui	Non	Non
Mur bahut	Oui	Oui	Oui	Oui
Haie vive	Non	Oui	Oui	Oui
Autre	Non	Non	Non	Oui

La zone Ub ayant de nombreuses limites avec les secteurs agricoles et naturels, la réglementation des clôtures est donc plus poussée. Les murs pleins, murs bahuts et soubassements bétons sont interdits en limite de zone A ou N du PLU. La clôture doit être végétale composée d'essences locales (liste fournie), éventuellement doublée d'un grillage à maille large (10x10 cm). Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15cm par 15 cm devra être créée sur chaque limite parcellaire.

2.7 Stationnement

Cet article fixe des règles relatives au stationnement des véhicules, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées.

Compte tenu de l'équipement important des ménages en véhicules, il est exigé 2 places par logement.

Afin d'encourager le petit commerce de proximité dans le secteur centre historique Up, aucune place exigée jusqu'à 150 m² de surface de plancher (artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Cet article prévoit les conditions d'accès, liées à la sécurité (visibilité, sécurité automobile sur les voies), ou liées à l'utilisation des véhicules de service public.

Les nouvelles voies doivent respecter les dimensions permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour, et ainsi d'accéder rapidement et facilement à tous les terrains et toutes les constructions nouvelles.

3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

- □Cet article prévoit l'obligation de branchement en eau potable et l'obligation de branchements électriques et téléphoniques enterrés, pour des raisons paysagères.

Assainissement des eaux usées :

- □Pour des raisons de bon fonctionnement des équipements sanitaires et de bonne gestion des eaux pluviales, il prévoit également, lorsque le réseau public d'assainissement existe, que le branchement est obligatoire.
- Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif, pour les raisons énoncées ci-devant.

L'attention des pétitionnaires est alertée sur le besoin en surface nécessaire au bon fonctionnement de l'assainissement individuel : lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...).

Pour information, la doctrine locale portée par l'Agence Régionale de Santé préconise généralement une surface supérieure à 1 000 m² pour le bon fonctionnement de ce dispositif. Cette surface permet la mise en œuvre d'un assainissement autonome pour une famille de taille moyenne, et permet d'envisager le renouvellement du drainage en cas de dysfonctionnement, dans de bonnes conditions sanitaires (sans pollution de la nappe phréatique).

Assainissement pluvial :

- Cet article précise également l'obligation de limiter les rejets pluviaux aux capacités du réseau récepteur. Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- L'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde par hectare aménagé.

Autres :

- Collecte des déchets avec un espace adapté à la collecte sélective.
- Branchements électriques et téléphoniques enterrés.
- Raccordement au réseau de communications numériques et à la fibre optique.

Détail de l'OAP sur la zone Ub

Données clés :

Surface : 2 400 m² dont 1 700m² réellement constructibles.

Objectif de densité nette : 12 log. /ha.

Nombre de logements souhaités : 2 logements

Objectif de mixité : Aucun.



Situation :

Le secteur d'OAP est situé à l'est du centre-historique le long de la rue principale (RD137). Le terrain est actuellement sans usage. La commune souhaite donc rendre ce terrain constructible au vu de sa localisation comme espace de densification. De plus, la commune a inscrit un emplacement réservé pour agrandir le trottoir et sécuriser les mobilités douces sur ce secteur de la commune c'est pourquoi nous passons d'une surface brute de 2 400m² à une surface nette de 1 700m².

Contraintes du site :

Il n'est pas concerné par le risque cavité, ni par le risque inondation ; par contre, il est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles.

Desserte par les voies et réseaux :

Le secteur est desservi par :



- La rue principale du centre-bourg (RD137).
- Le réseau d'adduction en eau passant sous la RD137 (canalisation $\Phi 110$) est adapté à l'alimentation en eau potable ;
- Il existe un hydrant incendie à proximité du terrain puisqu'il est situé en plein centre d'Harcourt.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées passant sous la RD137 (canalisation $\Phi 130$) est adapté à l'opération ;
- Le réseau d'électricité passe sur la RD137.

OAP n°3 : Rue de la Libération

1) Schéma de principe

Légende


Périmètre de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti



Éléments ponctuels

-  Arbre à prévoir
-  Arbre à conserver
-  Accès à réaliser

Éléments linéaires

-  Haie bocagère à prévoir

Éléments surfaciques

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante végétale à préserver ou à créer

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire



Orientation d'aménagement et de programmation :

L'OAP définit :

- L'objectif de densité d'au moins 12 logements nets par hectare ce qui respecte la morphologie urbaine des lieux. L'aménagement pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au coup par coup.
- Les principes de desserte de la zone sont simples avec la possibilité de réaliser un accès par logement même si la commune recommande un accès mutualisé.
- Les principes de découpage rationnel des lots (diversifier les formes et les dimensions des parcelles pour éviter un aspect monotone, privilégier les implantations sur limite afin d'optimiser les espaces libres privés) et d'implantation des constructions (optimiser les apports solaires) ;
- Les principes de végétalisation de la zone se retrouveront à travers la plantation de haies bocagères d'essences locales donnant sur l'espace public. De plus un arbre remarquable est à préserver sauf si son état de santé ne le permet pas.
- Les principes de gestion des eaux pluviales par des techniques douces, de manière à participer à l'ambiance urbaine d'Harcourt ;
- La prise en compte du risque argile (aléa faible).

Secteur d'équipements publics

Le secteur Ue est destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il regroupe les principaux établissements d'enseignement, de formation, culturels, de santé, sociaux, sportifs ou techniques de la commune :



- A l'ouest du bourg, on retrouve l'établissement scolaire.
- Au nord-ouest, la zone Ue délimite la station d'épuration.
- Au nord-est, on retrouve le stade et l'espace de stationnement pour camping-cars ainsi qu'un parcours santé situé à l'est du stade.

- A l'est on retrouve le cimetière communal et son extension possible sur 3100m².

Le règlement des secteurs à caractère d'équipement

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La vocation principale de la zone Ue est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

L'article reprend la liste des constructions et installations autorisées, en précisant les conditions générales de cette autorisation, selon les destinations / sous-destinations définies par le code de l'urbanisme :

Exploitation agricole et forestière

- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites, car réservées aux zones agricoles ;

Habitation

- Les logements sont interdits.
- L'hébergement (par exemple maison de retraite) est interdit car réservées aux zones résidentielles (Up et Ub ou Uc) ;

Commerce et activités de services

- L'artisanat et le commerce de détail sont interdits afin de ne pas concurrencer le commerce du centre ;
- Les restaurants sont interdits.

- Les commerces de gros sont interdits, car réservés aux zones d'activités ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits afin de ne pas concurrencer le commerce du centre ;
- L'hébergement hôtelier et touristique est interdit.
- Les cinémas sont interdits.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont évidemment autorisés ; ils correspondent à la vocation principale du secteur ;

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- Les activités industrielles sont interdites, car réservées aux zones d'activités industrielles (Uz) ;
- Les entrepôts sont interdits ; ils doivent être installés dans les zones d'activités industrielles (Uz) ;
- Les locaux de bureau sont interdits.
- Les centres de congrès et d'exposition sont interdits.

L'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts, décharges, carrière, camping, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables, affouillements et les exhaussements de sol non liés à des constructions autorisées.

Afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes relevant de destinations interdites dans le secteur

Ue, le règlement stipule que celles-ci pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

2.1 Implantation des constructions

Cet article n'est pas réglementé puisque l'intérêt général représenté par les zones Ue ne nécessite pas de règle particulière.

2.2 Gabarit des constructions

Dans les zones Ue seule la hauteur a été réglementée avec un maximum de 10 mètres au faîtage.

2.3 Volumétrie des constructions

Cet article a pour but de définir la volumétrie des constructions en lien avec la morphologie environnante.

L'architecture recherchée est contemporaine ; les couvertures terrasses seront privilégiées, car les grands volumes des constructions du secteur Ue risqueraient de conduire à la création de combles trop imposants ; un soin devra être apporté à la conception de ces toitures terrasses (dessin des acrotères, dissimulation des édicules techniques, intégration des installations liées à la production d'énergies renouvelables).

2.4 Aspect des constructions

Cet article contrôle l'aspect extérieur des constructions, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'harmonie d'un paysage bâti et naturel de qualité.

Le règlement est adapté à la recherche d'une architecture contemporaine (matériaux utilisés, volumétrie).

Des dispositions « garde-fou » sont inscrites dans le règlement, afin d'éviter la production d'édifices de qualité médiocre : pas de matériaux d'aspect provisoire (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non revêtus), pas de matériaux de couverture réfléchissants (sauf capteurs solaires), intégration / masquage des annexes ou ajouts techniques, ...

La sobriété et l'harmonisation avec le cadre environnant sont essentiels. La qualité des constructions doit avant tout résulter de la pertinence de leur conception, de l'élégance de leurs formes, du jeu des vides et des pleins, de la qualité des matières, etc. ...

2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Des haies bocagères devront être plantées sur les limites avec la zone agricole.

2.6 Clôtures

La commune souhaite, en dehors du centre historique, que les clôtures soient végétalisées. Les zones Ue, bien que d'intérêt général, ne dérogent pas à cette volonté.

Type	Ue	
	Sur rue	En limite séparative
Clôture		
Mur maçonné	Non	Non
Mur bahut	Oui	Oui
Haie vive	Oui	Oui
Autre	Non	Oui

2.7 Stationnement

Cet article n'est pas réglementé puisque la commune est propriétaire des zones Ue et elle adaptera le stationnement aux besoins des sites.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles sont sensiblement les mêmes que dans les zones Up et Ub.

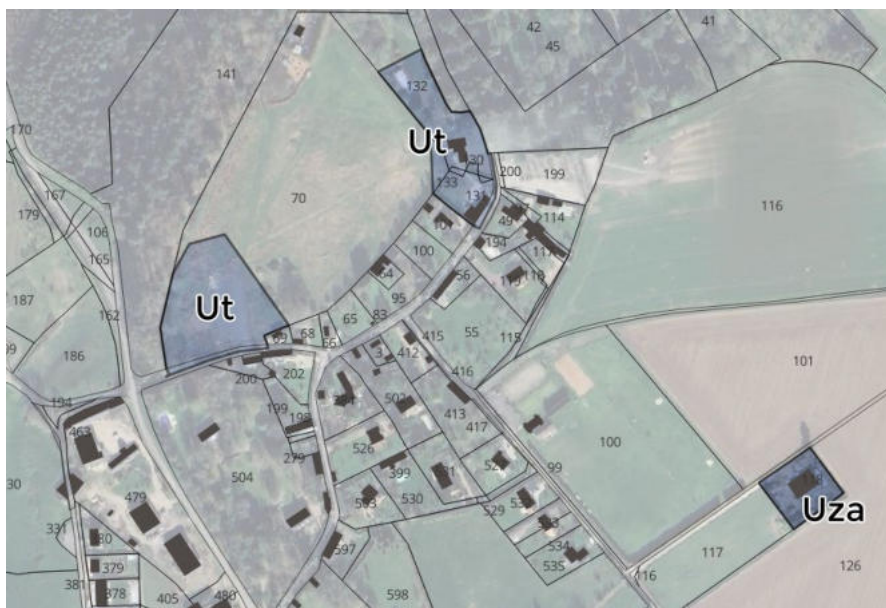
3.2 Desserte par les réseaux

Les règles sont sensiblement les mêmes que dans les zones Up et Ub.

Secteur dédié aux activités économiques

On retrouve dans le bourg d'Harcourt deux zones dédiées aux activités économiques :

- Une zone Ut située à l'entrée du site est dédiée au développement du domaine d'Harcourt sur le secteur de l'accueil.
- Une zone Ut, plus à l'ouest, est dédiée à la partie technique de la gestion du domaine.
- Une zone Uza sur une zone accueillant un bâtiment artisanal.



Le deuxième secteur accueillant de l'activité dédiée à l'économie est le silo situé à Tournay.



On notera sur les zones Uc et Ud peuvent accueillir des activités économiques mais avec la possibilité de mixités fonctionnelles. Ici, les zones Ut, Uza et Uz sont dédiées aux activités économiques seulement.

Règlement des secteurs dédiés aux activités économiques

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La vocation principale des zones Uz, Uza et Ut est l'accueil d'activités économiques.

L'article reprend la liste des constructions et installations autorisées, en précisant les conditions générales de cette autorisation, selon les destinations / sous-destinations définies par le code de l'urbanisme :

Exploitation agricole et forestière

- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites, car réservées aux zones agricoles ;

Habitation

- Le logement n'est admis **que dans la zone Uza** puisqu'il y a déjà un logement sur le site artisanal.
- L'hébergement est interdit car réservé aux zones résidentielles (Up et Ub) ;

Commerce et activités de services

- L'artisanat et le commerce de détail est interdit en zone Uz puisque le secteur est dédié aux activités industrielles.
- L'artisanat et le commerce de détail accepté sous-condition sur la zone Uza puisque le site accueil déjà un artisan mais aussi en zone Ut si le domaine d'Harcourt a besoin de développer un bâtiment pour de la vente notamment.
- La restauration est interdite dans les zones Uz et Uza mais autorisée en zone Ut car ce site est dédié à l'accueil de touristes.
- Le commerce de gros est interdit dans toutes les zones économiques.
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites dans les zones Uz et Uza mais autorisées en zone Ut car ce site est dédié à l'accueil de touristes.
- L'hébergement hôtelier et touristique n'est pas autorisé dans le secteur Ut car l'ABF ne le souhaite pas. Les zones Uz et Uza n'ont pas vocations n'ont plus à accueillir ce type d'activités.
- Les cinémas sont interdits.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les équipements sont en général interdits dans les zones Uz et Uza hormis les équipements techniques.

- En zone Ut les possibilités en équipements sont plus importantes sous réserve de ne pas remettre en cause les enjeux environnementaux et paysagers des sites.
- Les locaux de bureaux et de bâtiments techniques sont autorisés en zones Uz et Ut car il s'agit de sites stratégiques. Ils sont interdits en zone Uza.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- Les activités industrielles sont autorisées sous-conditions dans les zones Uz et Uza car ils sont jugés compatibles avec l'usage des lieux. Elles sont cependant interdites en zone Ut car cette zone est dédiée au développement touristique.
- Les entrepôts sont autorisés sous-conditions dans les zones Uz et Uza car ils sont jugés compatibles avec l'usage des lieux. Ils sont cependant interdits en zone Ut car cette zone est dédiée au développement touristique.
- Les locaux de bureau sont toujours autorisés car ils sont jugés compatibles avec l'usage des lieux en zones Uz, Uza et Ut.
- Les centres de congrès et d'exposition sont interdits.

L'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts, décharges, carrière, camping, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables, affouillements et les exhaussements de sol non liés à des constructions autorisées.

Afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes relevant de destinations interdites dans les secteurs Uz, Uza et Ut, le règlement stipule que celles-ci pourront faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension et d'édification d'annexes.

2.1 Implantation des constructions

- Dans les secteurs Uz et Uza, La règle générale est le retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.
- La règle est plus souple en zone Ut car le secteur est de petite taille et l'enjeu industriel n'est pas présent.
- Concernant les limites séparatives, il est possible en zones Uz, Uza et Ut (la règle est plus souple en Ut) de s'implanter en limite si la zone voisine est une zone A ou N. Si ce n'est pas le cas, la nouvelle construction doit observer une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction vis-à-vis de la limite séparative. Dans tous les cas, le retrait sera d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

2.2 Gabarit des constructions

- En zone Ut, L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Les espaces libres doivent représenter à minima 40% de la superficie du terrain dont 90% seront à minima de pleine terre. L'objectif ici est de conserver un espace bâti aéré.

- En zones Uz et Uza, L'emprise au sol n'est pas réglementée. Cependant, les espaces libres de pleine terre doivent représenter à minima 30% de la superficie du terrain. Ce choix permet beaucoup de souplesse pour les entrepreneurs tout en garantissant un « garde-fou » est limiter l'imperméabilisation abusive des sols.
- Sur la question des hauteurs les différentes zones économiques ont des activités bien différentes. Sur la zone Uz, la hauteur maximale est 15 mètres tandis qu'en zone Uza elle est de 10 mètres. En zone Ut les hauteurs peuvent avoir un impact visuel fort, s'est pourquoi elles sont limitées à 8 mètres.

2.3 Volumétrie des constructions

Cet article a pour but de définir la volumétrie des constructions en lien avec la morphologie environnante.

L'architecture recherchée est contemporaine ; les couvertures terrasses seront privilégiées, car les grands volumes des constructions des secteurs Uz et Uza risqueraient de conduire à la création de combles trop imposants ; un soin devra être apporté à la conception de ces toitures terrasses (dessin des acrotères, dissimulation des édicules techniques, intégration des installations liées à la production d'énergies renouvelables).

Pour rappel, la zone Ut est située dans le périmètre ABF. Les constructions contemporaines ne sont donc pas autorisées.

2.4 Aspect des constructions

Cet article contrôle l'aspect extérieur des constructions, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'harmonie d'un paysage bâti et naturel de qualité.

Le règlement est adapté à la recherche d'une architecture contemporaine (matériaux utilisés, volumétrie).

Des dispositions « garde-fou » sont inscrites dans le règlement, afin d'éviter la production d'édifices de qualité médiocre : pas de matériaux d'aspect provisoire (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings non revêtus), pas de matériaux de couverture réfléchissants (sauf capteurs solaires), intégration / masquage des annexes ou ajouts techniques, ...

Pour rappel, la zone Ut est située dans le périmètre ABF.

2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

Ils doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

2.6 Clôtures

- Pour les zones Uz et Uza, la réglementation sur les clôtures est plus souple notamment en limite de zones A et N car il s'agit d'emprise assez faible à

l'échelle de la commune contrairement aux zones Ub par exemple.

- En zone Ut, la qualité paysagère des lieux nécessite une réglementation des clôtures plus poussées qu'en zones Uz et Uza.

2.7 Le stationnement

Les secteurs Uz et Uza sont isolés et n'engendrent pas de grands enjeux de stationnement. La commune a donc choisi la souplesse. La zone Ut est gérée par le département avec une stratégie en place en matière de stationnement.

- D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera déterminé en prenant en compte la destination de la construction, sa situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Les règles sont sensiblement les mêmes que dans les zones Up et Ub.

3.2 Desserte par les réseaux

- Les règles sont sensiblement les mêmes que dans les zones Up et Ub.

Secteur dédié à l'ouverture à l'urbanisation (1AUh)

Le code de l'urbanisme définit la zone à urbaniser comme « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R151-20).

Le code de l'urbanisme stipule que « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » (article R151-20).

Le secteur 1AUh est destiné à accueillir une urbanisation à vocation principale d'habitat ; son aménagement doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



La zone 1AUh est couverte par une OAP qui s'applique dans un principe de compatibilité tandis que le règlement écrit de la zone 1AUh s'applique dans un principe de conformité.

A noter que deux autres OAP sont présentes sur les zones Ub et Ah.

Localisation	Surface totale	Surface constructible	Nombre de logements
Centre bourg	8 700m ²	5 700m ²	15
Tournay	5 800m ²	1 950m ²	2
Rue de la Libération	2 400m ²	1 700m ²	2

Détail de l'OAP sur la zone 1AUh

Données clés :

Surface : 8 700 m² dont 5700m² réellement constructibles.
Objectif de densité nette : 20 log. /ha.

Nombre de logements souhaités : 15 logements

Objectif de mixité : Logements seniors (minimum 8) et logements sociaux.



Situation :

Le secteur 1AUh est située au sud du centre-historique et à moins d'une minute à pied de la mairie et des commerces. Il est idéalement desservi puisqu'on peut y accéder depuis la rue principale de la commune mais aussi par la rue Vaurin.

Le terrain est actuellement agricole mais appartient à un bailleur social. La commune souhaite donc rendre ce terrain constructible au vu de sa localisation mais aussi diversifier son parc de logements à travers un bailleur social propriétaire. De plus, la situation excellente du site pourra permettre la création de places de stationnement public en lien avec le développement du domaine d'Harcourt qui rend compliquer le stationnement dans le centre bourg de la commune.

Contraintes du site :

Il n'est pas concerné par le risque cavité, ni par le risque inondation ; par contre, il est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles.

Le terrain est une prairie déclarée à la PAC.

Desserte par les voies et réseaux :

Le secteur 1AUh est desservi par :

- La rue Vaurin, dont l'emprise varie entre 6 et 8m ce qui est largement suffisant pour l'arrivée de nouveaux véhicules.

- L'accès direct au centre-bourg ne sera possible que pour les piétons.
- Le réseau d'adduction en eau passant sous la RD137 mais aussi sous la rue Vaurin (canalisation $\Phi 110$) est adapté à l'alimentation en eau potable ;
- Il existe un hydrant incendie à proximité du terrain puisqu'il est situé en plein centre d'Harcourt.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées passant sous la RD137 (canalisation $\Phi 130$) est adapté à l'opération ;
- Le réseau d'électricité passe rue Vaurin et sur la RD137.



Dans ces conditions, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble de ce secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n°1 : Centre-bourg

1) Schéma de principe

Légende




Périmètre de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti



Éléments ponctuels

-  Arbre
-  Accès
-  Stationnement public
-  Aire de retournement

Éléments linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Connexion piétonne à réaliser ou à préserver
-  Connexion routière future à prévoir

Éléments surfaciques

-  Secteur à dominante d'habitat mais de plus forte densité
-  Secteur à dominante végétale à préserver ou à créer



Orientation d'aménagement et de programmation :

L'OAP définit :

- Les objectifs de mixité sur la zone (8 logements seniors minimum et des logements sociaux), répondant à l'objectif de diversifier son parc de logement.
- L'objectif de densité d'au moins 20 logements nets par hectare, assurant une compatibilité avec le SCoT.
- Les principes de desserte de la zone permettant un aménagement en profondeur de la zone avec un accès piéton sur la RD137 et un accès routier par la rue Vaurin. La projection à plus long terme doit envisager la création d'un accès en direction de la rue Taurin.
- La création d'un espace public, destiné à devenir un nouveau lieu de centralité à l'échelle du quartier (espace vert, mobilier urbain, ...) ;
- L'obligation de prévoir du stationnement collectif en plus du stationnement privatif, permettant de réguler le stationnement des visiteurs notamment pour désengorger le stationnement du centre-bourg lors d'évènements sur le domaine d'Harcourt.
- Les principes de découpage rationnel des lots (diversifier les formes et les dimensions des parcelles pour éviter un aspect monotone, privilégier les implantations sur limite afin d'optimiser les espaces libres privatifs) et d'implantation des constructions (optimiser les apports solaires) ;

- Les principes de végétalisation de la zone (haies, espaces verts collectifs et verger en entrée de zone) de manière à participer à l'ambiance urbaine.
- Les principes de gestion des eaux pluviales par des techniques douces, de manière à participer à l'ambiance urbaine d'Harcourt ;
- La prise en compte du risque argile (aléa moyen).

Règlementation du secteur dédié à l'ouverture à l'urbanisation (1AUh)

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Cet article stipule les constructions et installations interdites (qui sont apparues contraires à la vocation principale de la zone et à son caractère général) ou autorisées, soumises aux conditions spéciales prescrites par cet article et par les articles suivants.

Ces prescriptions permettent de bien prendre en compte toute la diversité des fonctions urbaines, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

L'article reprend ainsi la liste des constructions et installations autorisées, en précisant les conditions générales de cette autorisation, selon les destinations / sous-destinations définies par le code de l'urbanisme :

Exploitation forestière et agricole

- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites, car réservées aux zones agricoles.

Habitation

- L'habitation, représentant la vocation principale du secteur est évidemment autorisée.

Commerce et activités de service

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés, mais ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, pollution lumineuse, etc. ...),
- Les restaurants sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les commerces de gros sont interdits.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, mais ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage,
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés.
- Les cinémas sont interdits.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont globalement autorisés ; toutefois, ceux qui sont susceptibles, par leur importance ou leur fonction, de générer des nuisances (salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public), ne seront autorisés qu'à la condition que ces dernières restent à un niveau raisonnable, ne créant pas de trouble incompatible avec le caractère résidentiel calme d'Harcourt ;

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- Les activités industrielles sont interdites.
- Les entrepôts sont interdits.
- Les locaux de bureau, jugés non susceptibles de générer des nuisances, sont autorisés sans condition ;
- Les centres de congrès et d'exposition sont interdits.

L'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts, casses auto, atelier de recyclage des matériaux, carrière, camping, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables, affouillements et les exhaussements de sol non liés à des constructions autorisées.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article renvoie au secteur Ub, car l'objectif est que les constructions obéissent aux mêmes règles que dans les autres parties de la ville.

3. Equipements et réseaux

L'article renvoie au secteur Ub, car l'objectif est que les constructions obéissent aux mêmes règles que dans les autres parties de la ville.

4. Secteurs dédiés aux espaces agricoles

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

La zone agricole comprend différents secteurs :

- Le secteur A strict, englobant la majeure partie des espaces agricoles ;
- Le secteur Ap correspondant aux espaces cultivés et pâturés à forte valeur paysagère, situés autour du bourg et à proximité du domaine d'Harcourt ;
- La zone agricole Ah correspondant à des espaces bâtis agglomérés et desservis par les réseaux où quelques terrains sont constructibles uniquement en densification de ces espaces bâtis.

La protection de l'agriculture est un axe majeur des élus d'Harcourt. Cette préservation recouvre de multiples objectifs :

- Les terres agricoles sont le support indispensable à l'activité des agriculteurs ;
- L'agriculture a toujours tenu une place importante dans l'histoire d'Harcourt et fait partie de son avenir. A ce titre, le PLU classe tous les corps de ferme en zone agricole ;

- Le caractère rural du paysage d'Harcourt est hérité de pratiques agricoles traditionnelles qu'il est important de pourvoir perpétuer : gestion des haies bocagères, maintien des prairies, cultures céréalières, ...

Remarque :

Plusieurs écarts d'urbanisation (habitations isolées ou petits regroupements d'habitations ne formant pas un espace urbanisé en raison de leur taille limitée) ont été intégrés à la zone agricole. Au sein de ces écarts, seules les extensions et les annexes aux habitations existantes peuvent être autorisées, mais pas les projets de construction de nouveaux logements.



Règlementation des secteurs agricoles (A et Ap)

Remarque : les règles spécifiques au STECAL Ah sont traitées dans le chapitre dédié ci- dessous (« Secteurs à vocation spécifique délimités à l'intérieur des zones agricoles, naturelles et forestières »).

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

	A	Ap
Construction nécessaire à l'activité agricole	Autorisé	Interdit
Habitation des agriculteurs	Autorisé sous conditions	Interdit
Transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles	Autorisé	Interdit
Activités d'accueil et de services touristiques / logements hors agriculture	Autorisé sous conditions	Interdit

Habitation des non-agriculteurs	Uniquement extensions et annexes	Interdit
Equipements collectifs	Autorisé sous conditions	Interdit

L'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts, décharges, carrière, camping, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables, affouillements et les exhaussements de sol non liés à des constructions autorisées.

Remarque :

Dans la zone agricole, les habitations existantes peuvent faire l'objet de travaux d'extension et d'annexes (même si elles ne sont pas liées à une activité agricole : habitation des non-agriculteurs).

La taille et l'implantation de ces extensions et ces annexes sont limitées afin d'éviter d'aggraver le mitage des zones agricoles :

- Extension : Les extensions sont limitées à 20% de surface de plancher à partir du moment où elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole. La hauteur devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

- Annexes: La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être admis, mais doivent respecter des conditions très strictes (ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées / ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Ainsi, un petit transformateur, un surpresseur, etc. peuvent être autorisés ; mais cette disposition ne saurait conduire à accepter un équipement important, telle qu'une salle des fêtes, puisque la vocation agricole du terrain d'assiette ne serait pas maintenue.

2.1 Implantation des constructions

Cet article fixe les conditions d'implantation des constructions, adaptées aux caractéristiques morphologiques de la zone agricole, de l'importance des voies et de leur trafic :

- La règle générale est le retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

- Le retrait est de minimum 100 mètres par rapport à l'A28 (hors bâtiments techniques liés à la gestion de l'infrastructure autoroutière).

Un recul par rapport aux limites séparatives est demandé afin de respecter les caractéristiques morphologiques de la zone agricole (\geq h ou 8 mètres). Une implantation en limite séparative est tolérée dans certains cas (constructions adossées, petits bâtiments).

Le règlement fixe des reculs par rapport à la végétation protégée, afin de se prémunir des risques de chute de branches : les constructions à destination de logement de plus de 40 m² d'emprise au sol doivent observer un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des espaces boisés et des haies bocagères protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Enfin, le règlement impose un recul vis-à-vis des mares, pour permettre à la fois leur mise en valeur et leur maintien comme élément nécessaire aux continuités écologiques.

2.2 Gabarit des constructions

Cet article encadre la volumétrie des constructions, adaptées selon les caractéristiques de la zone agricole : emprise au sol et hauteur.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Il est estimé que cet outil n'est pas pertinent au regard de la variabilité des dimensions des parcelles de cette zone, et pourrait bloquer des projets, notamment liés aux exploitations agricoles, sans

présenter de réel intérêt pour le cadre de vie. Dans le même esprit, la « surface minimale de pleine terre » n'est pas règlementée.

La hauteur :

- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.
- Pour les bâtiments non agricoles, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (un seul niveau de combles) et 10 mètres au faîtage. La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

2.3 Volumétrie des constructions

Cet article contrôle la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'harmonie d'un paysage bâti et naturel de qualité.

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

2.4 Aspect des constructions

Les règles sont simples, afin de s'adapter aux caractéristiques des bâtiments techniques liés à l'agriculture ; il s'agit avant tout d'éviter l'édification de bâtiments mal intégrés au cadre rural environnant.

2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

2.6 Clôtures

Le règlement demande que les clôtures soient composées de haies vives ou bien de mur-bahut de maximum 60cm. L'idée est de ne pas accepter les clôtures pleines.

2.7 Le stationnement

Cet article fixe des règles relatives au stationnement des véhicules, à déterminer selon la nature des projets.

3. Equipements et réseaux

Les dispositions sont très proches de celles édictées pour les secteurs résidentiels U.

5. Secteurs dédiés aux espaces naturels et forestiers

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Si la zone naturelle intègre quelques habitations isolées (dont l'évolution est encadrée par les mêmes règles qu'en zone agricole : uniquement extensions et annexes aux habitations existantes).

Le secteur N strict est protégé en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages.

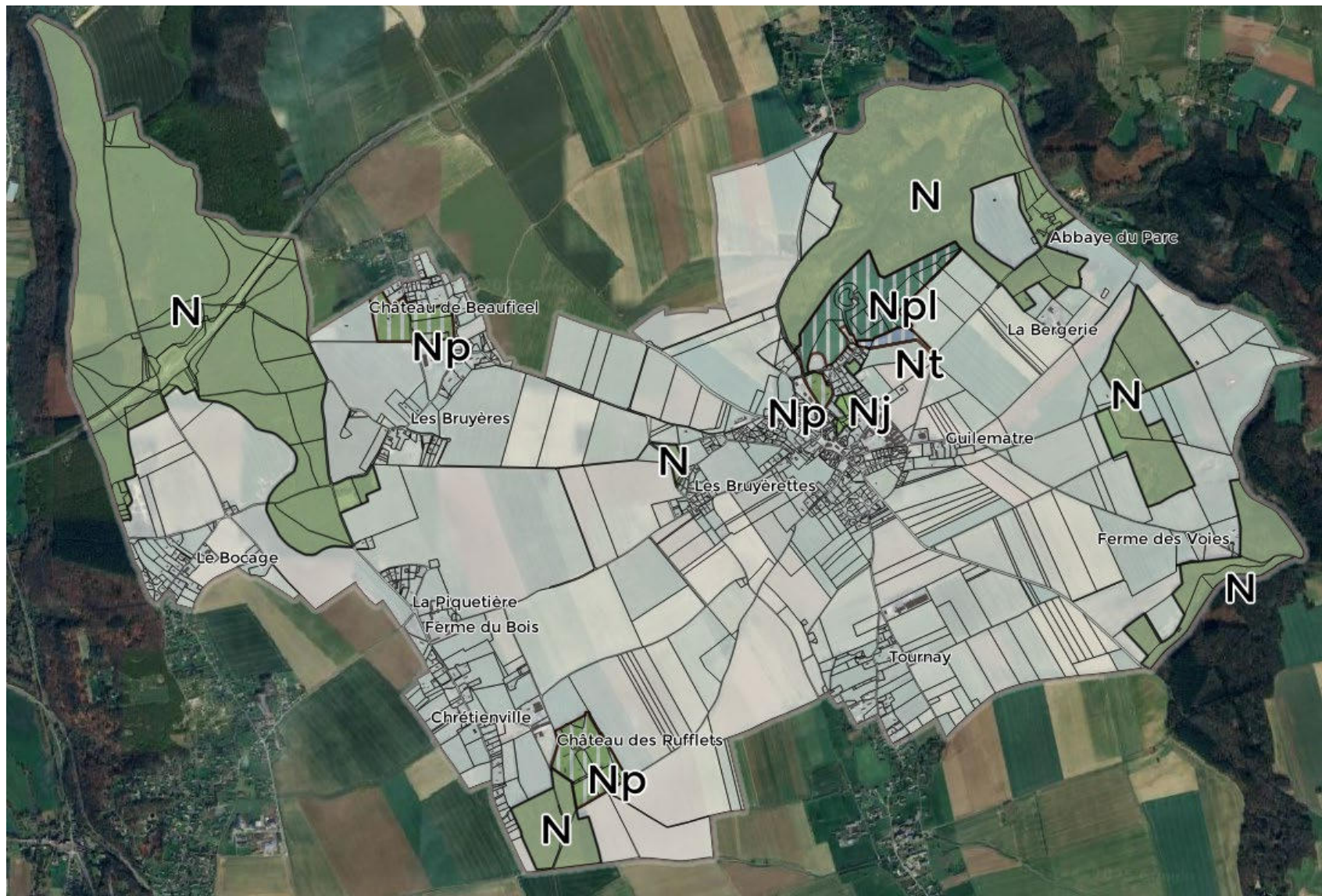
La zone naturelle et forestière inclut les secteurs suivants (voir paragraphe suivant « Secteurs à vocation spécifique délimités à l'intérieur des zones agricoles, naturelles et forestières ») :

- Le secteur Np est délimité autour des belles propriétés constituées de châteaux ou manoirs de qualité jouxtés par de beaux espaces verts.
- Le secteur Npl désigne le domaine d'Harcourt. Il est concerné par le projet du département.
- Le secteur Nt désigne un espace aménageable pour du stationnement et des bâtiments techniques dans le cadre du développement du domaine d'Harcourt.
- Le secteur Nj désigne des espaces de surfaces importantes constitués de fonds de jardins.

Les zones naturelles et agricoles assurent la protection des fonctionnalités écologiques de la commune. Les réservoirs de biodiversité y sont intégralement classés en zone naturelle. Les corridors boisés sont eux aussi classés en zone naturelle.

Remarque :

Il ne semble avoir aucun écart d'urbanisation (habitations isolées ou petits regroupements d'habitations ne formant pas un espace urbanisé en raison de leur taille limitée) dans la zone naturelle. Si cela était le cas, au sein de ces écarts, seules les extensions et les annexes aux habitations existantes peuvent être autorisées, mais pas les projets de construction de nouveaux logements.



Règlementation des secteurs naturels (N strict)

Remarque : Les règles spécifiques aux secteurs Np, Npl, Nj, et Nt sont traitées dans le chapitre dédié ci-dessous (« Secteurs à vocation spécifique délimités à l'intérieur des zones agricoles, naturelles et forestières »).

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

	N (strict)
Construction nécessaire à l'activité agricole	Autorisé sous condition
Construction nécessaire à l'activité forestière	Autorisé
Habitation	Uniquement extensions et annexes
Abris pour animaux	Autorisé
Equipements collectifs	Autorisé sous conditions

L'article précise les occupations toujours interdites, car jugées inadaptées au caractère général de la zone : dépôts, décharges, carrière, camping, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, résidences démontables,

affouillements et les exhaussements de sol non liés à des constructions autorisées.

Remarque :

Dans la zone naturelle, les habitations existantes peuvent faire l'objet de travaux d'extension et d'annexes (même si elles ne sont pas liées à une activité agricole : habitation des non-agriculteurs).

La taille et l'implantation de ces extensions et ces annexes sont limitées afin d'éviter d'aggraver le mitage des zones agricoles :

- Extension : Les extensions sont limitées à 20% de surface de plancher à partir du moment où elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole. La hauteur devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.
- Annexes : La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être admis, mais doivent respecter des conditions très strictes (ne pas être

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées / ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Ainsi, un petit transformateur, un surpresseur, etc. peuvent être autorisés ; mais cette disposition ne saurait conduire à accepter un équipement important, telle qu'une salle des fêtes, puisque la vocation agricole du terrain d'assiette ne serait pas maintenue.

2.1 Implantation des constructions

Cet article fixe les conditions d'implantation des constructions, adaptées aux caractéristiques morphologiques de la zone naturelle, de l'importance des voies et de leur trafic.

- La règle générale est le retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Le retrait est de minimum 100 mètres par rapport à l'A28 (hors bâtiments techniques liés à la gestion de l'infrastructure autoroutière).

2.2 Gabarit des constructions

Cet article encadre la volumétrie des constructions, adaptée selon les caractéristiques de la zone naturelle : emprise au sol et hauteur.

Comme pour la zone agricole, l'emprise au sol et la « surface minimale de pleine terre » ne sont pas règlementées.

La hauteur :

- La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux bâtiments agrandis, afin de marquer un rapport de hiérarchie avec ceux-ci.

2.3 Volumétrie des constructions

Cet article contrôle la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, de manière à ce que chacune d'entre elles participe à l'harmonie d'un paysage bâti et naturel de qualité.

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ni à la conservation des perspectives.

2.4 Aspect des constructions

Les règles sont simples, afin de s'adapter aux caractéristiques des bâtiments techniques liés à l'exploitation forestière ; il s'agit avant tout d'éviter l'édification de bâtiments mal intégrés au cadre naturel environnant.

2.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe.

2.6 Clôtures

Le règlement demande que les clôtures soient composées de haies vives ou bien de mur-bahut de maximum 60cm. L'idée est de ne pas accepter les clôtures pleines.

2.7 Le stationnement

Cet article fixe des règles relatives au stationnement des véhicules, à déterminer selon la nature des projets.

3. Equipements et réseaux

Les dispositions sont très proches de celles édictées pour les secteurs résidentiels U.

6. Secteurs à vocation spécifique délimités à l'intérieur des zones agricoles, naturelles et forestières

Le PLU d'Harcourt délimite plusieurs secteurs à vocation spécifique au sein des zones agricoles, naturelles et forestières :

- La zone agricole Ah correspondant à des espaces bâtis agglomérés et desservis par les réseaux où quelques terrains sont constructibles uniquement en densification de ces espaces bâtis.
- Le secteur Np est délimité autour des belles propriétés constituées de châteaux ou manoirs de qualité jouxtés par de beaux espaces verts.
- Le secteur Npl désigne le domaine d'Harcourt. Il est concerné par le projet du département.
- Le secteur Nt désigné un espace aménageable pour du stationnement et des bâtiments techniques dans le cadre du développement du domaine d'Harcourt.
- Le secteur Nj désigné des espaces de surfaces importantes constitués de fonds de jardins.

Les zones Ah

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ah sont délimités autour d'espaces bâtis agglomérés pourvus en réseaux. Certains d'entre eux sont la continuité bâtie des bourgs voisins.

Le développement de l'habitat n'apparaît pas dans les travaux prévus par le code de l'urbanisme en zone agricole au terme des articles L.151-11, L.151-12 ou R.151-23. Ainsi, le PLU d'Harcourt a institué le STECAL Ah en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La commune d'Harcourt est constituée de 7 espaces urbanisés en dehors du centre-bourg. La commune a fait le choix de permettre la densification de seulement 5 de ces espaces bâtis en priorisant les hameaux en continuité des bourgs des communes voisines de Perriers la Campagne ou Thibouville mais aussi d'ancienne commune comme Chrétienville. Les hameaux densifiables sont :

- Beauficel
- Les Bruyèrettes
- Le Bocage
- Tournay
- Chrétienville

Une étude précise du potentiel de densification est présente dans le rapport de présentation.

Beauficel (zone Ah de 2,8ha)

Le hameau de Beauficel est un espace bâti commun avec la commune de Calleville sur une étendue de plus de 7ha.

Une zone Ah permettant la densification a été délimitée sur la partie sud avec une emprise de 2,8ha. L'objectif est de

permettre l'urbanisation uniquement sur quelques parcelles cadastrées et vierges de constructions actuellement (2500m² au total). Le reste du hameau n'est pas constructible et aucune extension de l'enveloppe bâtie n'est possible sur des terrains naturels et/ou agricoles.



Les Bruyèrettes (zone Ah de 3,1 ha)

Cet espace bâti est composé d'une vingtaine de constructions et situé à moins de 250m du bourg. Ce choix de cibler ce hameau est justifié pour l'urbanisation du dernier terrain accessible (1300m²) et construit de chaque côté. Aucune extension de l'enveloppe bâtie n'est possible.

L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.



Le Bocage (zone Ah de 5,8ha)

Le hameau du Bocage est en réalité la continuité du bourg de la commune de Perriers la Campagne. Ce secteur est concerné par un permis d'aménager pour un lotissement depuis plusieurs années. La commune souhaite que les terrains prévus au permis d'aménager et situés en densification du tissu puissent être construits (5000m²).



Cependant, la commune a exclu les terrains contenus dans le permis d'aménager qui sont situés en extension et sur la lisière forestière afin de ne pas étendre ce hameau. L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.

Tournay (zones Ah de 3,2ha et 2,2ha)

Le hameau de Tournay est également un espace bâti en continuité d'un bourg, celui de Thibouville. La commune a souhaité permettre l'urbanisation d'un ancien corps de ferme avec l'accompagnement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La commune ne s'oppose pas à la densification de cet espace faisant parti du bourg de Thibouville.

L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.



Détail de l'OAP sur la zone Ah

Données clés :

Surface : 5 800 m² brutes soit 1 800m² nettes puisque le terrain est déjà bâti sur une partie.

Objectif de densité nette : 12 log. /ha.

Nombre de logements souhaités : 2 logements

Objectif de mixité : Aucun.



Situation :

Le secteur d'OAP est situé dans le hameau de Tournay en continuité du bourg de Thibouville. Le site est un ancien corps de ferme aujourd'hui habité par des tiers non agricoles. La commune souhaite permettre au site de muter avec la construction de nouveaux bâtiments mais en intégrant les risques routiers et en garantissant une intégration paysagère de qualité.

Contraintes du site :

Il n'est pas concerné par le risque cavité, ni par le risque inondation ; par contre, il est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles.

Desserte par les voies et réseaux :

Le secteur est desservi par :



- La rue de Thibouville (RD25).
- Le réseau d'adduction en eau passant sous la RD25 (canalisation $\Phi 125$) est adapté à l'alimentation en eau potable ;
- Il existe un hydrant incendie à proximité du terrain puisqu'il est situé sur la rue principale de Thibouville.
- L'assainissement est individuel sur le secteur.
- Le réseau d'électricité passe sur la RD25.

OAP n°2 : Tournay




1) Schéma de principe

Légende



Périmètre de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti



Eléments ponctuels

-  Arbre à prévoir
-  Arbre à conserver
-  Accès mutualisé à réaliser
-  Aire de retournement à prévoir

Eléments linéaires

-  Voie de desserte locale
-  Haie bocagère à prévoir

Eléments surfaciques

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante végétale à préserver ou à créer

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire



Orientation d'aménagement et de programmation :

L'OAP définit :

- L'objectif de densité d'au moins 12 logements nets par hectare ce qui respecte la morphologie urbaine des lieux. Les 5800m² brut sont réduits à une surface nette de 1 800m² si l'on retire l'obligation de recul mais aussi le fait qu'une partie du terrain est déjà construit. L'aménagement pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au coup par coup.
- Les principes de desserte de la zone sont simples avec l'obligation de réaliser un accès mutualisé sur la rue de Thibouville. Un important recul est demandé pour des questions de sécurités routières.
- Les principes de découpage rationnel des lots (diversifier les formes et les dimensions des parcelles pour éviter un aspect monotone, privilégier les implantations sur limite afin d'optimiser les espaces libres privés) et d'implantation des constructions (optimiser les apports solaires) ;
- Les principes de végétalisation de la zone se retrouveront à travers la plantation de haies bocagères d'essences locales donnant sur l'espace public. De plus des arbres remarquables sont à préserver sauf si leur état de santé ne le permet pas. Un important retrait est attendu pour des questions sécurités routières et ce recul permettra une intégration paysagère végétalisée du projet.

- Les principes de gestion des eaux pluviales par des techniques douces, de manière à participer à l'ambiance urbaine d'Harcourt ;
- La prise en compte du risque argile (aléa faible).

Chrétienville (zone Ah de 8,5ha)

Cette ancienne commune est organisée en « village rue ». La commune d'Harcourt ne souhaite pas étendre l'urbanisation sur cet espace mais elle souhaite permettre le comblement de certaines dents creuses (4000m²). L'activité agricole n'est pas présente au sein de cet espace bâti.



Les zones Np

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Np sont délimités autour de belles propriétés constituées de château ou manoir joutés par de beaux espaces verts.

L'objectif de ces STECAL est de préserver les lieux et limiter fortement les possibilités de constructions.

Le règlement rend interdit les extensions mais permet uniquement les annexes avec les règles suivantes :

- La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.
- La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres à l'égout du toit.

Le volet principal du règlement de la zone Np porte sur l'aspect des constructions qui seront attendues de qualité par rapport aux enjeux patrimoniaux des lieux.

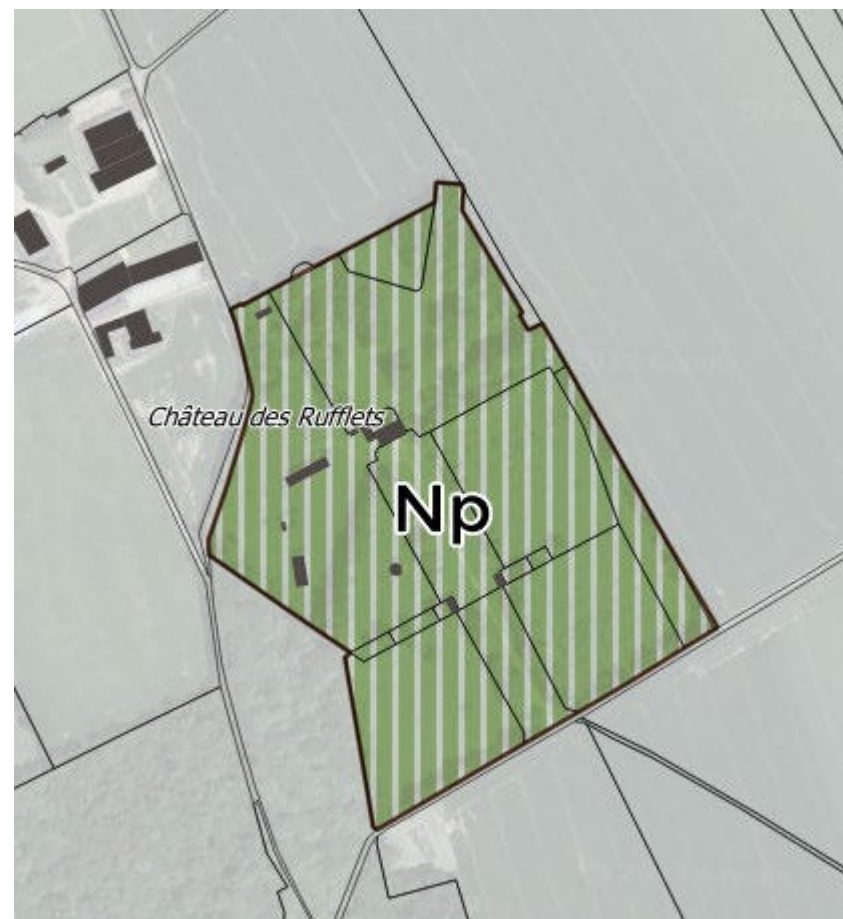
Zone Np dans le bourg sur 1,7ha



Zone Np sur le château de Beauficel sur 8,2ha



Zone Np sur le château des Rufflets sur 11ha



La zone Nj

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nj est délimité autour d'espaces de jardins situés à l'arrière de propriétés résidentielles au nord du bourg.

Le développement de l'habitat n'apparaît pas dans les travaux prévus par le code de l'urbanisme en zone naturelle au terme des articles L.151-11, L.151-12 ou R.151-23. Ainsi, le PLU d'Harcourt a institué le STECAL Nj en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Cette zone est dédiée à un usage de jardin avec commune unique possibilité la création d'annexes de jardins.

- Les extensions sont interdites.
- La création d'annexes est limitée à un total par unité foncière de 40 m² de surface de plancher hors piscine (ouvrage et équipement d'entretien) à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

La zone Nj sur 1,9ha



La zone Npl

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Npl est délimité sur le domaine d'Harcourt. Cet espace est au cœur d'un projet de développement porté par le département et encadré par les services de l'UDAP au regard des enjeux patrimoniaux majeurs.

Le développement du tourisme, du commerce et d'équipements techniques n'apparaît pas dans les travaux prévus par le code de l'urbanisme en zone naturelle au terme des articles L.151-11, L.151-12 ou R.151-23. Ainsi, le PLU d'Harcourt a institué le STECAL Npl en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Cette zone Npl a pour objectif de permettre l'installation de plusieurs bâtiments/éléments techniques de moins de 20m² sur l'ensemble de la zone.

Les serres sont autorisées.

Les extensions et les nouvelles annexes du château sont interdites.

Zone Npl sur 22,1ha



La zone Nt

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nt est délimité à proximité immédiate du domaine d'Harcourt. Cet espace est au cœur d'un projet de développement porté par le département puisqu'il vient d'être acheté pour réaliser un grand espace de stationnement et notamment pour les cars. Cet espace servira également pour l'installation de bâtiments techniques.

Le développement du tourisme et d'équipements techniques n'apparaît pas dans les travaux prévus par le code de l'urbanisme en zone naturelle au terme des articles L.151-11, L.151-12 ou R.151-23. Ainsi, le PLU d'Harcourt a institué le STECAL Nt en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

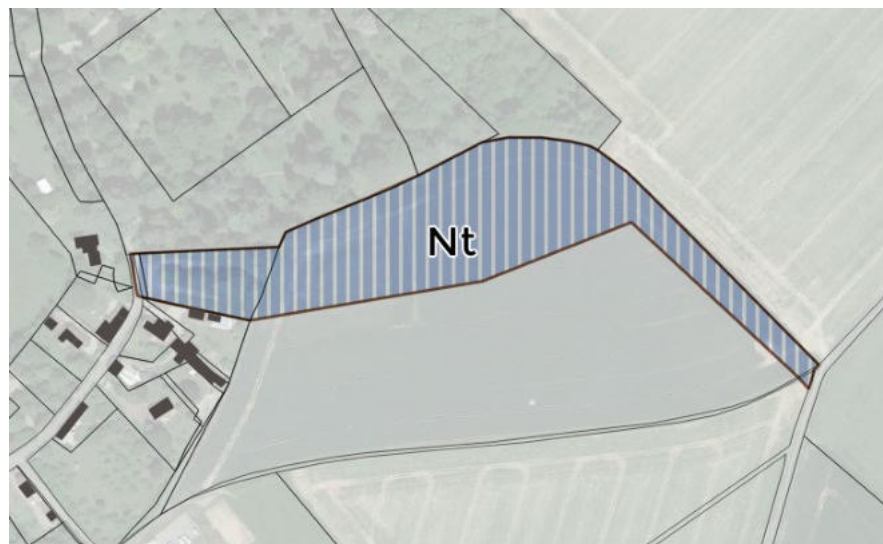
Seuls sont autorisés sur cette zone :

- Les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement technique du domaine du château d'Harcourt dans une limite de 200m² d'emprise au sol au total.
- L'aménagement d'un espace de stationnement en lien direct avec l'accueil des touristes.

La hauteur maximale des bâtiments techniques est de 10 mètres au faîtage.

Les extensions et annexes sont interdites.

La zone Nt sur 1,9ha



Justifications du département

La création d'une aire de stationnement pour le Domaine d'Harcourt est directement liée à l'activité du site en tant que lieu culturel, touristique et espace naturel remarquable. Le parc du Domaine et son arboretum sont labélisés Jardin Remarquable et font partie d'un Espace Naturel Sensible départemental. A ce double titre, la mise en accès au public nécessite l'extension de l'aire de stationnement qui est actuellement insuffisante pour la fréquentation du site, d'autant plus que celle-ci augmente régulièrement. Cet aménagement se fait en aire naturelle puisqu'il sert la mise en valeur d'une zone naturelle.

7. Changement de destination

Un ancien bâtiment de qualité a été repéré dans la zone agricole. Son changement de destination (en logement, en gîte touristique, en local économique, etc. ...) est autorisé par le règlement, en application du 2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination devra impérativement maintenir les caractéristiques qui ont justifié l'identification du bâtiment (nature des matériaux, composition des façades, etc. ...). Il devra bien sûr être conforme avec les dispositions du règlement de la zone et les lois en vigueur (notamment, ne pas compromettre une exploitation agricole et respecter le principe de recul réciproque entre les bâtiments agricoles et les tiers).

Ce recensement permet notamment de préserver, en lui donnant de nouveaux usages, le patrimoine bâti agricole de qualité, et d'éviter l'abandon ou la ruine de bâtiments devenus inutiles ou inadaptés aux usages modernes.



Une ancienne grange en colombage est identifiée.

Elle est constituée de murs en colombages, remplissage en enduit, en bon état de conservation. La couverture est en ardoise et l'état général du bâtiment est très bon.



Photo du bâtiment identifié pour un éventuel changement de destination

8. Tableau des surfaces

Zones urbanisées (ha)	
Ub	25,8
Uc	0,4
Ud	0,7
Ue	4,4
Up	12,0
Ut	1,2
Uz	2,0
Uza	0,2
Total	46,9
% de la commune	3,06%
Zone à urbaniser (ha)	
1AUh	0,9
Total	0,9
% de la commune	0,06%

Zones agricoles (ha)	
A	994,6
Ah	25,9
Ap	54,1
Total	1 074,5
<i>% de la commune</i>	<i>70,20%</i>
Zones naturelles (ha)	
N	361,2
Nj	1,9
Np	21,0
Npl	22,2
Nt	2,0
Total	408,3
<i>% de la commune</i>	<i>26,68%</i>
TOTAL commune	1 530,5

La commune ne possédait pas de document d'urbanisme avant ce PLU. Il n'y a donc pas de bilan possible des surfaces. On peut tout de même noter que la seule extension de l'urbanisation envisagée avec la zone 1AUh ne représente que 0,06% du territoire communal.

9. Les indicateurs de suivi

Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci indique en effet que « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29 ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R. 151-4, fixe le fait que « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des Transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- 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. »

Les indicateurs de suivi et d'évaluation

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la commune d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur la commune de Launay grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU.

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Les indicateurs de suivi du PLU d'Harcourt

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Valeur de référence	Fréquences	Sources
Construction de logements et évolution démographique						
Construction de logements	Le rythme de construction est-il conforme aux prévisions ?	Construction de logements	Nombre de logements	3 logements par an	Tous les 3 ans	INSEE et service instructeur
	La densité des opérations a-t-elle atteint le niveau souhaité ?	Densité de logements	Densité dans la zone AU et dans les OAP	20 logts/ha en zone 1AU et 15 logts/ha dans les OAP	Tous les 6 ans	Service instructeur
Démographie	L'accueil de nouveaux habitants correspond-t-il aux objectifs ?	Evolution de la population	Population communale	1086 hab. en 2019 1165 hab. en 2033	Tous les 6 ans	INSEE

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Valeur de référence	Fréquences	Sources
Activités économiques						
Commerce	Le commerce de centre-bourg s'est-il développé ou a-t-il régressé ?	Attractivité commerciale du centre-bourg	Nombre de commerces	6 commerces sont identifiés et protégés au règlement graphique	Tous les 3 ans	Commune
Agriculture	Le nombre d'exploitants agricoles en activité a-t-il évolué ?	Pérennité des exploitations agricoles	Nombre d'exploitations	5 exploitations en 2023	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Valeur de référence	Fréquences	Sources
Environnement et patrimoine						
Risques et nuisances	Prendre en compte les risques d'inondation dans les réflexions d'aménagement	Risques d'inondation	Recensement des incidents liés aux risques d'inondation	-	Tous les 6 ans	Commune
	Prendre en compte le risque de mouvements de terrain dans les réflexions d'aménagement	Risques de mouvements de terrain	Reecensement des incidents liés aux mouvements de terrain	-	Tous les 6 ans	Commune
	Prendre en compte le risque de remontées de nappe dans les réflexions d'aménagement	Risques de remontées de nappe	Recensement des incidents liés aux risques de remontée de nappe	-	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Valeur de référence	Fréquences	Sources
Environnement et patrimoine						
Patrimoine naturel	Préserver la trame verte	Massifs boisés	Surface des massifs boisés protégés au titre du L.153-23 du CU	334ha	Tous les 6 ans	Commune
	Préserver la trame verte	Linéaire de haies bocagères	Linéaires de haies protégés au titre du L.153-23 du CU	20 haies identifiées	Tous les 6 ans	Commune
	Préserver la trame verte	Arbres isolés	Arbres isolés protégés au titre du L.153-23 du CU	17 arbres identifiés	Tous les 6 ans	Commune
	Préserver la trame bleue	Mares	Mares protégées au titre du L.153-23 du CU	26 mars identifiées	Tous les 6 ans	Commune



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE