Plan d'urbanisme

Elbeuf-en-Bray



Rapport de présentation

Tome 2 : Justifications

Document approuvé le 8 septembre 2026

chargé d'études

Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

5, Impasse du Coquetier

76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

4ÈME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET 5

I. Justification du PADD 5
I.1. Du diagnostic au PADD 6
I.2. Orientation n°1 : Préserver les ressources, le cadre de vie champêtre et l'environnement verdoyant de la commune 10
I.2.1. Objectif n°1 : Protéger les zones Natura 2000 10
I.2.2. Objectif n°2 : Protéger les zones humides 11
I.2.3. Objectif n°3 : Prendre en compte la présence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique 12
I.2.4. Objectif n°4 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue 14
I.2.5. Objectif n°5 : Protéger la ressource en eau 17
I.2.6. Objectif n°6 : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage 19
I.2.7. Objectif n°7 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village ... 19
I.2.8. Objectif n°8 : Valoriser l'architecture et le patrimoine 20
I.2.9. Objectif n°9 : Protéger les habitants des risques naturels 21
I.2.10. Objectif n°10 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique 22
I.3. Orientation n°2 : Organiser un développement modéré de la commune, respectueux de son caractère campagnard affirmé 23
I.3.1. Objectif n°11 : Prévoir la construction d'environ 2 nouveaux logements par an 24
I.3.2. Objectif n°12 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles, des friches) 28
I.3.3. Objectif n°13 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de 10-15 nouveaux logements en confortement des urbanisations existantes 29
I.3.4. Objectif n°14 : Accueillir en priorité des jeunes couples 30
I.3.5. Objectif n°15 : Faciliter la rénovation énergétique des logements dans le respect de l'architecturale et des paysages brayons 31
I.4. Orientation n°3 : Maintenir une ruralité animée 32
I.4.1. Objectif n°16 : Protéger et développer l'activité agricole 32
I.4.2. Objectif n°17 : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes 35
I.4.3. Objectif n°18 : Faciliter l'évolution de l'hippodrome du Mont Louvet 35
I.4.4. Objectif n°19 : Déployer des installations de défense incendie permettant de protéger la population et les biens 36
I.4.5. Objectif n°20 : Conforter l'attractivité du territoire en développant les communications numériques 36
I.5. Orientation n°4 : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette » 36
I.5.1. Objectif n°21 : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette » et en compatibilité avec le SCOT 36
I.5.2. Objectif n°22 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité minimale de 12 logements / hectare pour les zones d'extension de l'urbanisation 39

II. Justification du règlement et des OAP 40
II.1. Du PADD au règlement et aux OAP 40
II.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation 44
II.2.1. Orientation d'aménagement sectorielle de la « Rue de la Liberté » 44
II.2.2. Orientation d'aménagement thématique : « protection et développement de la trame verte et bleue » 47
II.2.3. Échéancier prévisionnel 49
II.3. Justification du règlement graphique (plan de zonage) 50
II.3.1. Découpage en zones / tableau des surfaces 50
II.3.2. Zones urbaines 51
II.3.3. Zones à urbaniser 55

II.3.4. Zones agricoles, naturelles et forestières 57
II.3.5. Autres prescriptions graphiques 60
II.4. Justification du règlement écrit 87
II.4.1. Dispositions générales 87
II.4.2. Dispositions spécifiques aux différentes zones et secteurs 91
II.5. Évolutions par rapport à l'ancienne carte communale 99
II.5.1. A l'échelle de la commune entière 99
II.5.2. Dans le bourg 100
II.5.3. Dans les hameaux et les secteurs diffus 102

5ÈME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL 106

I. Contexte règlementaire 106

II. Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de l'évaluation environnementale et articulation avec les autres documents d'urbanisme 107
II.1. Objectifs de l'évaluation 107
II.2. Articulation avec les documents de planification supra-communaux 107
II.2.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027 108
II.2.2. Plan de gestion des risques Inondations (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 108
II.2.3. Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie 109
II.2.4. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 109
II.2.5. Plan Climat Energie Territorial (PCET) 110
II.2.6. Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) 110
II.2.7. Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux (PDPGDND) 111
II.2.8. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Bray 111

III. État actuel et état futur en l'absence de mise en œuvre du projet 113

IV. Justifications du projet : choix retenus, solutions de substitutions raisonnables 117
IV.1. Présentation du projet 117
IV.2. Besoins de la commune 117
IV.3. Solutions de substitution raisonnables 117
IV.4. Exposé des motifs pour lesquels l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été retenue 118

V. Caractérisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU 119

VI. Analyse des incidences notables prévisibles 121
VI.1. Incidences : définition et présentation 121
VI.1.1. Cadrage de l'analyse des incidences 121
VI.1.2. Les incidences générales envisageables 121
VI.1.3. Les effets notables probables sur l'environnement 121
VI.2. Analyse des orientations du PADD 121
VI.3. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le milieu physique 122
VI.3.1. Climat et qualité de l'air 122
VI.3.2. Qualité des sols 122
VI.3.3. Captage d'alimentation en eau potable 123
VI.3.4. 6.3.4. Eaux superficielles 124
VI.4. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel 125
VI.4.1. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel (hors Natura 2000) 125

VI.4.2. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur les sites Natura 2000 128
VI.5. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le milieu humain 136
VI.5.1. Nuisances 136
VI.6. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur les risques naturels et anthropiques 136
VI.6.1. Le risque inondation 136
VI.6.2. Le risque mouvement de terrain 138
VI.6.3. Le risque technologique 139
VI.6.4. Le risque transport matières dangereuses 139
VI.7. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie 141
VI.7.1. Enjeux environnementaux 141
VI.7.2. Projet 141
VI.7.3. Effets probables 141
VI.7.4. Mesures 141

VII. Mesures prises pour Éviter-Réduire-Compenser 143

VIII. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement 145

IX. Description de la méthodologie 148

4ÈME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

I. Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Il définit, pour les **15 prochaines années**, la **stratégie de développement du territoire** répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire communal en tenant compte des spécificités de la commune et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions règlementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un **projet global, cohérent et adapté au territoire**. D'après l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Lorsque le territoire [...] exposé au recul du trait de côte, les orientations générales [...] prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».

L'élaboration du projet de développement communal doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le **respect des objectifs de développement durable** à savoir :

« *1° L'équilibre entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ».

L'exposé et la justification des choix retenus pour établir le PADD, objets du présent chapitre, sont rédigés dans les pages qui suivent selon la trame du PADD (4 orientations générales regroupant les différents objectifs).

I.1. Du diagnostic au PADD

Le tableau ci-dessous montre à quels enjeux du territoire répondent les différents objectifs du PADD :

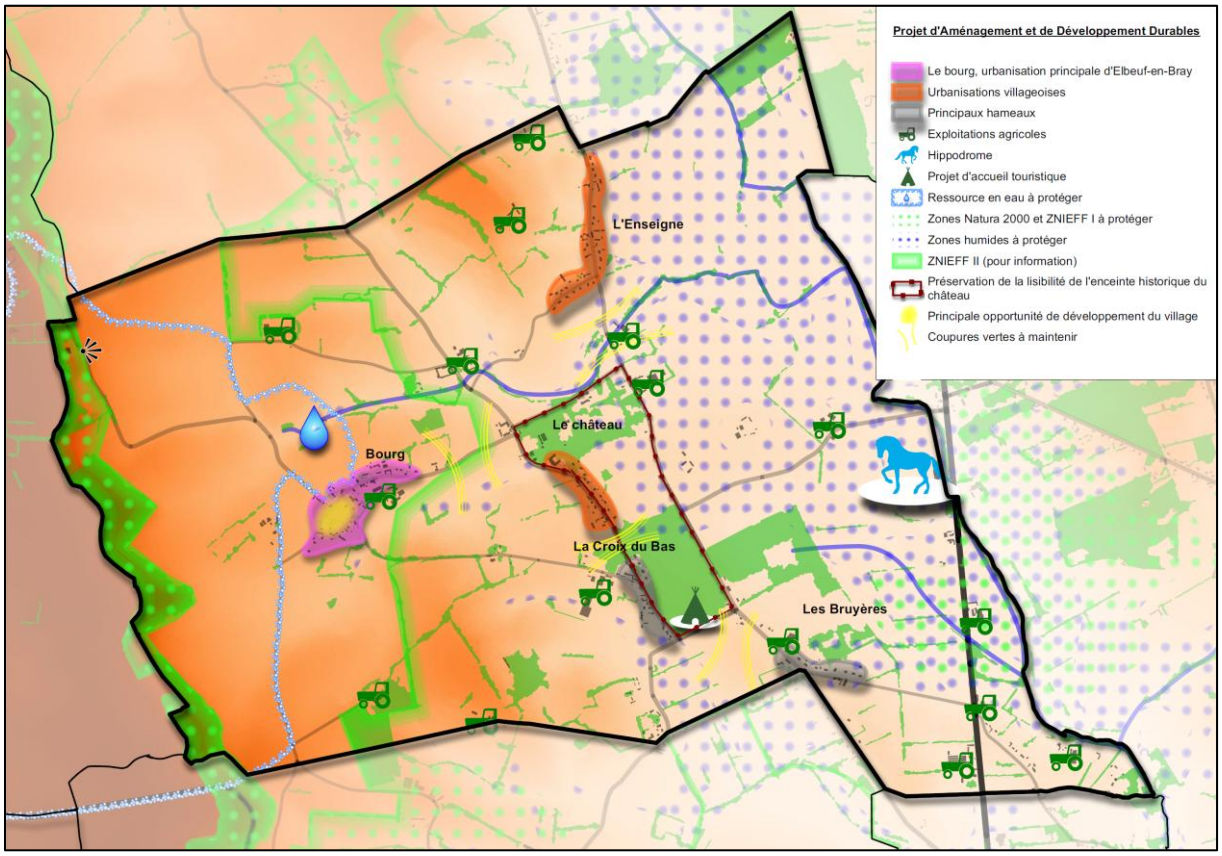
Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
Orientation n°1 : Préserver les ressources, le cadre de vie champêtre et l'environnement verdoyant de la commune	Objectif n°1 : Protéger les zones Natura 2000	Présence de milieux naturels remarquables sur la commune, avec : - 2 zones Natura 2000 - 3 ZNIEFF couvrant quasiment tout le territoire communal - De vastes zones humides dans le fond de vallée, au nord
	Objectif n°2 : Protéger les zones humides	
	Objectif n°3 : Prendre en compte la présence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique	
	Objectif n°4 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue	Une trame verte et bleue fonctionnelle, reliant entre eux les milieux remarquables et garantissant la perméabilité du territoire communal aux déplacements de la faune et de la flore

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
	Objectif n°5 : Protéger la ressource en eau	Présence d'un captage d'eau potable près du bourg
	Objectif n°6 : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage	Présence de nombreux éléments naturels, dont l'intérêt est capital pour le bon fonctionnement des continuités écologiques et pour la qualité des paysages (forêts, bosquets d'arbres, vergers, alignements d'arbres, haies basses, mares et cours d'eau)
	Objectif n°7 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village	Présence de belles perspectives paysagères depuis le rebord de la cuesta Des entrées de village de qualité variable (de « bonne » à « en cours de banalisation »)
	Objectif n°8 : Valoriser l'architecture et le patrimoine	Quelques constructions remarquables et un patrimoine bâti vernaculaire modeste, mais participant à la qualité du cadre de vie et à l'identité du village
	Objectif n°9 : Protéger les habitants des risques naturels	De nombreux risques naturels : risque d'inondation, d'effondrement de cavités souterraines, de retrait-gonflement des argiles
	Objectif n°10 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique	Le changement climatique se manifeste par des phénomènes de plus en plus fréquents et intenses (canicules, sécheresses, inondations, retrait-gonflement des argiles, etc.), impactant directement le cadre de vie des habitants Dès aujourd'hui, il est important d'anticiper les évolutions climatiques à venir et de préparer le village à leurs effets
Orientation n°2 : Organiser un développement modéré de la commune, respectueux de son caractère campagnard affirmé	Objectif n°11 : Prévoir la construction d'environ 2 nouveaux logements par an	Un territoire où l'arrêt des constructions a entraîné un déclin démographique et un vieillissement ces dernières années Des effets démographiques pesant sur l'évolution de la population communale (desserrement des ménages,

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
		renouvellement du parc de logements, etc.)
	Objectif n°12 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles, des friches)	Une consommation d'espace à modérer Une ressource en terres agricoles et naturelles non renouvelable, à préserver
	Objectif n°13 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de 10-15 nouveaux logements en confortement des urbanisations existantes	Des opportunités de construction mobilisables en renouvellement de la trame urbaine existante (dents-creuses, grands terrains divisibles, friches), mais insuffisantes pour répondre seules au besoin de construction
	Objectif n°14 : Accueillir en priorité des jeunes couples	Freiner le vieillissement de la population Continuer de favoriser l'accès au logement des jeunes
	Objectif n°15 : Faciliter la rénovation énergétique des logements dans le respect de l'architecturale et des paysages brayons	Une majorité de constructions édifiées à une époque où les modes de constructions ne privilégiaient pas une isolation renforcée Diminuer les besoins énergétiques du territoire
Orientation n°3 : Maintenir une ruralité animée	Objectif n°16 : Protéger et développer l'activité agricole	Un territoire marqué par l'agriculture (importantes surfaces agricoles, nombre élevé d'exploitants) Importance des activités d'élevage
	Objectif n°17 : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes	Diversifier l'activité locale en évitant l'écueil du « village dortoir »
	Objectif n°18 : Faciliter l'évolution de l'hippodrome du Mont Louvet	L'hippodrome du Mont Louvet, un équipement à rayonnement infrarégional positionné sur Elbeuf-en-Bray, avec des besoins d'évolution pour répondre au bien-être animal et aux nouvelles attentes des utilisateurs

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
	Objectif n°19 : Déployer des installations de défense incendie permettant de protéger la population et les biens	Un réseau de points de défense incendie à conforter pour répondre aux nouvelles exigences des services de secours
	Objectif n°20 : Conforter l'attractivité du territoire en développant les communications numériques	Déploiement récent de la fibre
Orientation n°4 : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »	Objectif n°21 : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette » et en compatibilité avec le SCOT	Une consommation d'espace à modérer
	Objectif n°22 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité minimale de 12 logements / hectare pour les zones d'extension de l'urbanisation	Une ressource en terres agricoles et naturelles non renouvelable, à préserver

I.2. Orientation n°1 : Préserver les ressources, le cadre de vie champêtre et l'environnement verdoyant de la commune



I.2.1. Objectif n°1 : Protéger les zones Natura 2000

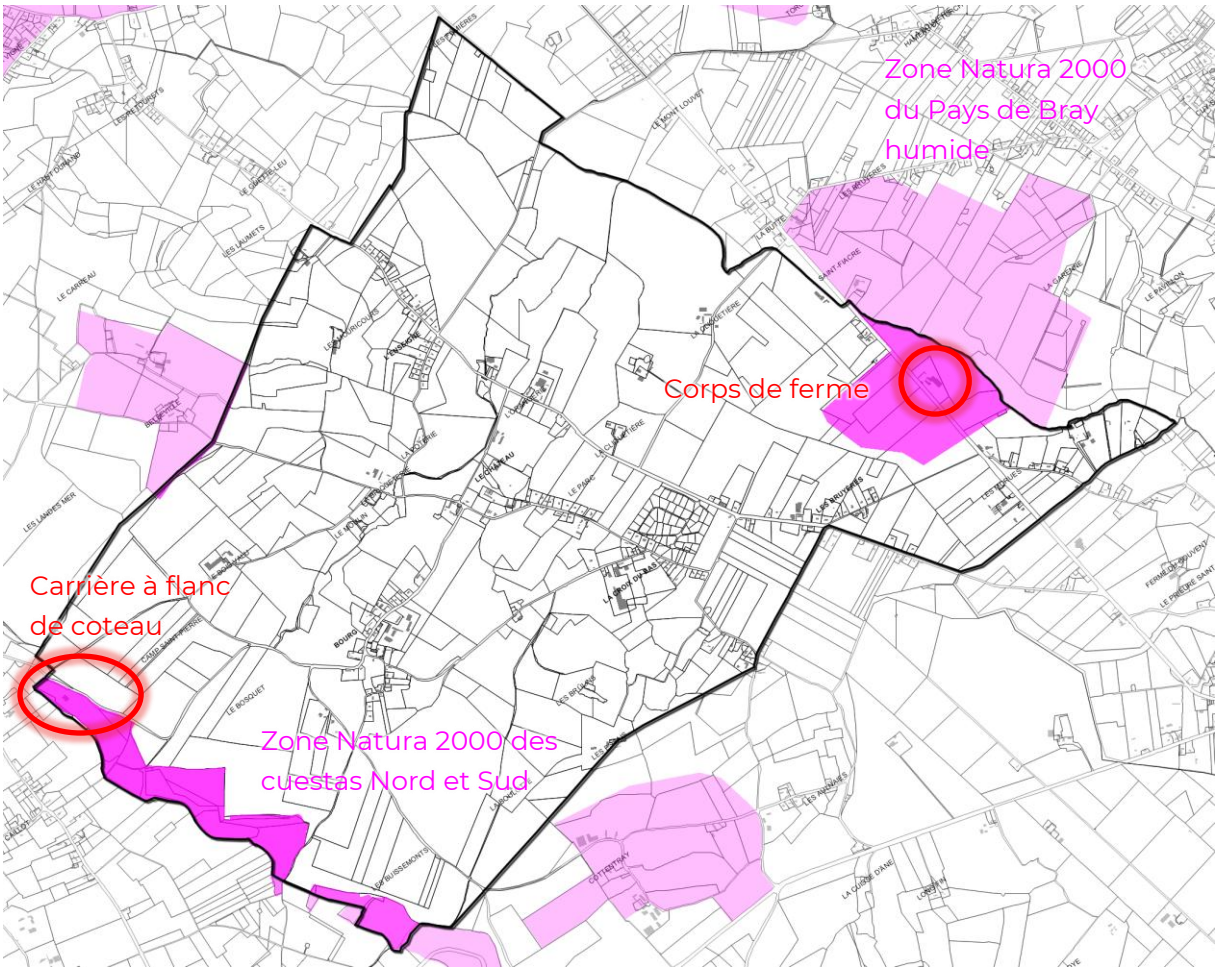
Le territoire d'Elbeuf-en-Bray est concerné par **2 sites Natura 2000** (zones spéciales de conservation), qui font l'objet d'une protection stricte dans le PLU :

- Pays de Bray humide (37,3 hectares sur Elbeuf-en-Bray) ;
- Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud (32,6 hectares sur Elbeuf-en-Bray) ;

Il s'agit d'espaces naturels de grande qualité, destinés à être classés en **zone non constructible du PLU**.

Deux activités sont présentes dans ces sites Natura 2000 :

- Une carrière de marne sur la cuesta sud, que le PLU délimite de manière à en circonscrire l'activité à la partie déjà exploitée (pas de nouvelle extension) ;
- Un corps de ferme d'élevage, dont la poursuite voire l'extension de l'activité est permise par le règlement. Cette autorisation est d'autant plus importante que la qualité des espaces naturels d'Elbeuf-en-Bray tient grandement à la présence de prairies pour l'élevage, pratiqué par les fermes comme celle-ci.



Zones Natura 2000

I.2.2. Objectif n°2 : Protéger les zones humides

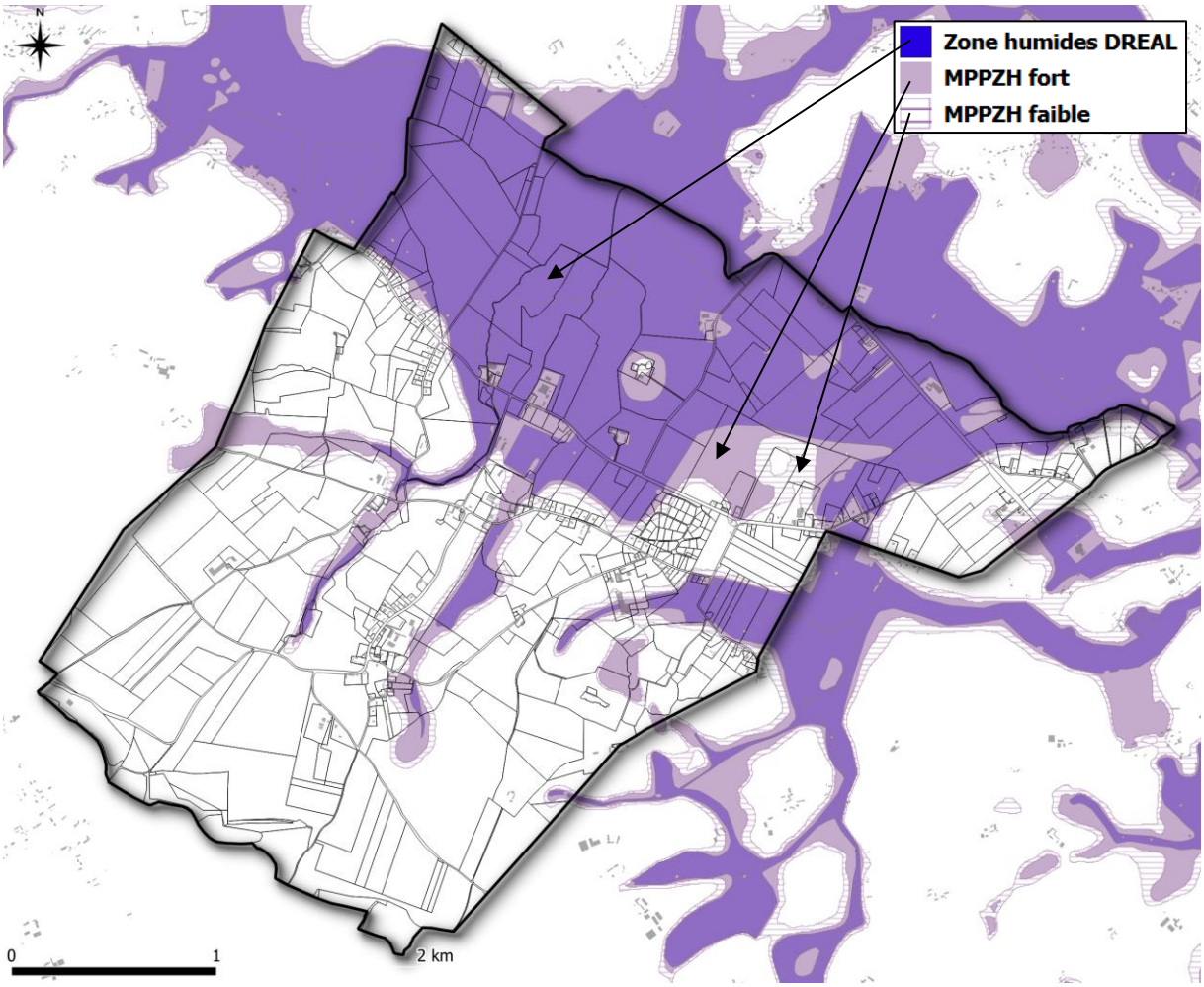
Les zones humides sont **très présentes** à Elbeuf-en-Bray. L'inventaire des zones humides de Normandie est le fruit d'un partenariat coordonné par la DREAL, qui distingue :

- Les zones humides caractérisées par photo-interprétation et par étude de terrain, qui doivent être protégées ;
- Les milieux prédisposés à la présence de zones humides, correspondant à une zone de vigilance où des zones humides non caractérisées à ce jour peuvent exister.

Il y a **330,3 hectares de zones humides avérées** sur le territoire communal, qui sont **protégées par le PLU**. C'est une surface considérable, car cela représente 30% de la superficie totale de la commune.

Pour information, les milieux prédisposés à la présence de zones humides sont vastes, avec 475,5 hectares (dont 423,55 hectares fortement prédisposés), soit 44% de la surface communale. Ils ne sont pas directement protégés par le PLU, mais sont des zones de vigilance.

À Elbeuf-en-Bray, les zones humides sont très étendues et couvrent une large partie de la commune dans la partie nord (fond de la vallée de la Boutonnière). Les règles de protection de ces espaces sont très strictes et sont incompatibles avec la présence d'activités ou de logements. Les maisons existantes, mais surtout les exploitations agricoles qui participent à leur gestion, doivent pouvoir continuer d'exister et d'évoluer : le tracé des zones humides est détouré pour les écarter.



Zones humides et MPPZH (source DREAL Normandie)

L'**hippodrome** du Mont Louvet est un cas à part. Il s'agit d'un équipement public et sportif à rayonnement infrarégional, qui a dû s'adapter (fusion avec la société des courses de Mauquenchy, réhabilitation de la piste) et doit continuer à évoluer pour répondre au **bien-être animal** et aux **nouvelles attentes** des utilisateurs (exemples de besoins identifiés : construction de box, aménagement d'une zone de lavage et de refroidissement, d'espaces de présentation, de restauration, etc.).

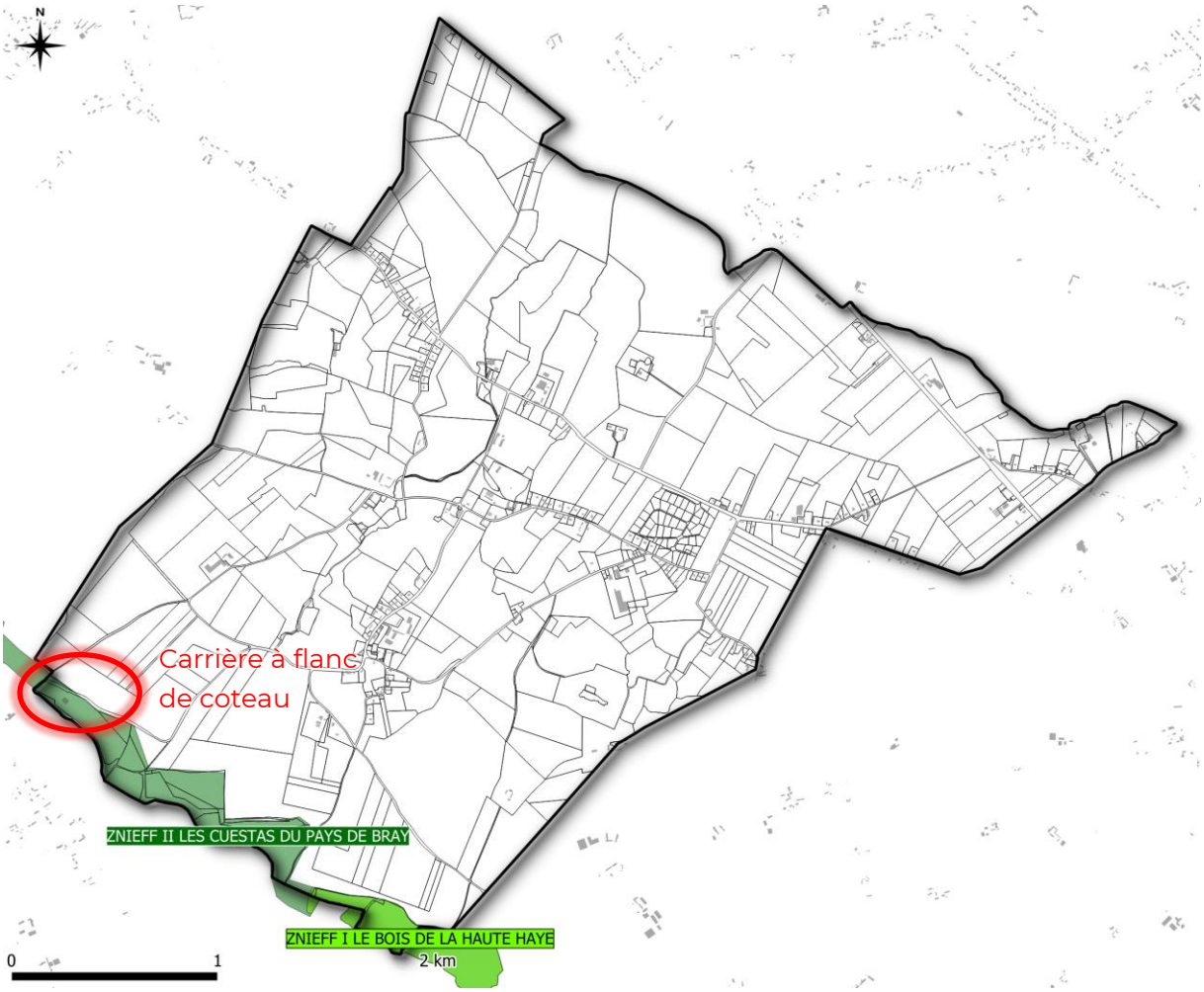
Il est situé en zone humide ; les projets n'y sont pas interdits comme dans le reste des zones humides, mais pourront être menés dans le cadre d'une démarche « Éviter – Réduire – Compenser » encadrée par le règlement du PLU.

I.2.3. Objectif n°3 : Prendre en compte la présence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Le territoire d'Elbeuf-en-Bray est concerné par plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Les **ZNIEFF de type I du Bois de la Haute Haye** et la **ZNIEFF de type II des Cuestas du Pays de Bray** correspondent à des milieux originaux, liés à la géologie singulière du Pays de Bray. Ils font l'objet d'une **protection stricte dans le PLU**.

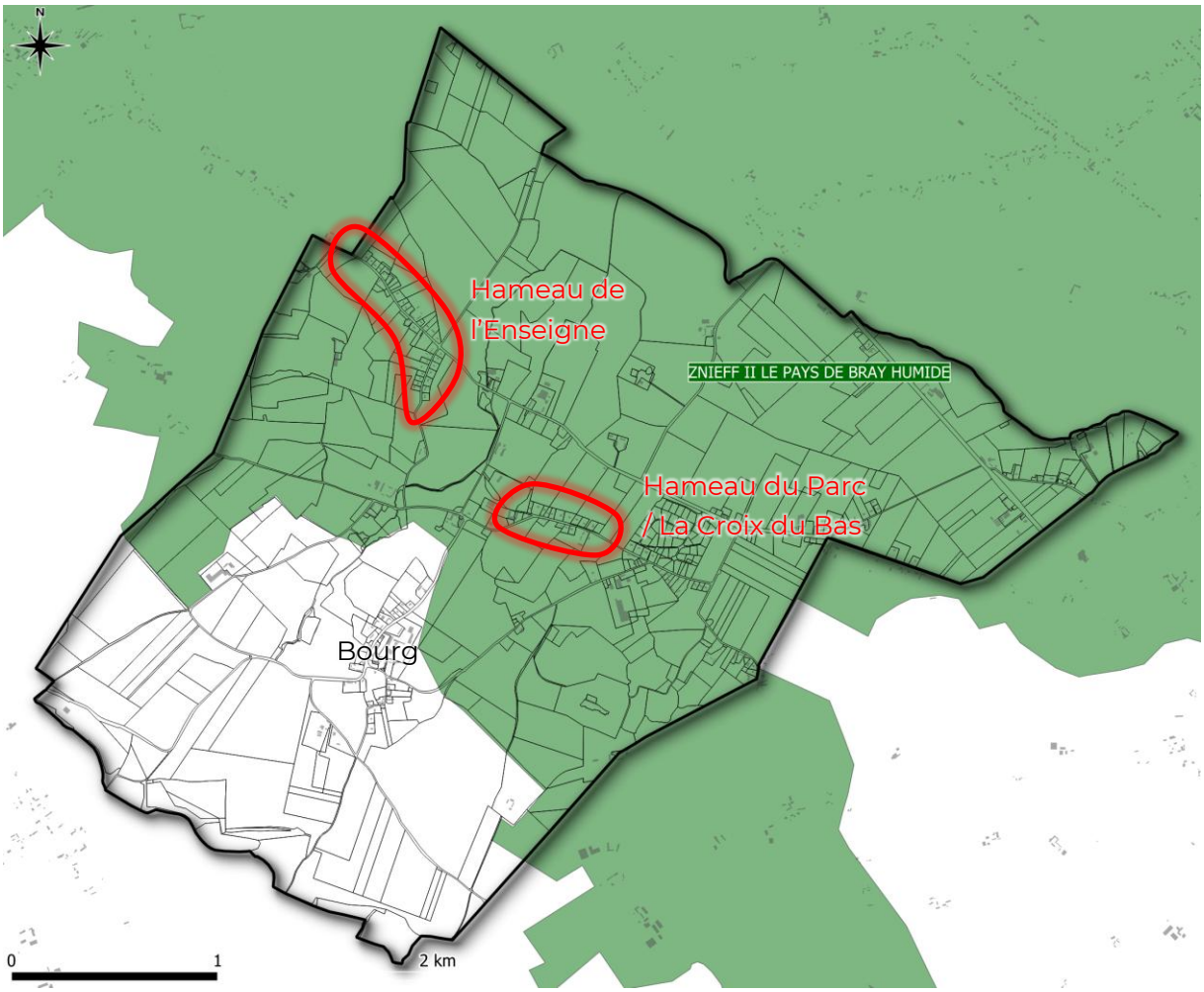
À noter : une carrière de marne est présente sur la cuesta sud (ZNIEFF de type II), que le PLU délimite de manière à en circonscrire l'activité à la partie déjà exploitée (pas de nouvelle extension).



Emprise de la ZNIEFF de type I du Bois de la Haute Haye et la ZNIEFF de type II des Cuestas du Pays de Bray

La **ZNIEFF de type II du Pays de Bray humide** est une zone de très grande dimension (31 430 hectares). Elle recouvre plus des 2/3 du territoire communal d'Elbeuf-en-Bray, y compris les hameaux de l'Enseigne, du Parc, de la Croix du Bas, des Bruyères, de l'Orangerie, du Château et des Morues.

Les terrains inscrits dans cette ZNIEFF ne sont pas inconstructibles (les grands hameaux sont classés en zone urbaine : L'Enseigne et Le Parc / La Croix du Bas). Par contre, les projets rechercheront le **maintien de fonctionnalités écologiques** : végétalisation, maintien de surfaces de pleine terre, perméabilité des clôtures au passage de la petite faune, etc. Ces obligations sont traduites dans le règlement écrit.



Emprise de la ZNIEFF de type II du Pays de Bray Humide

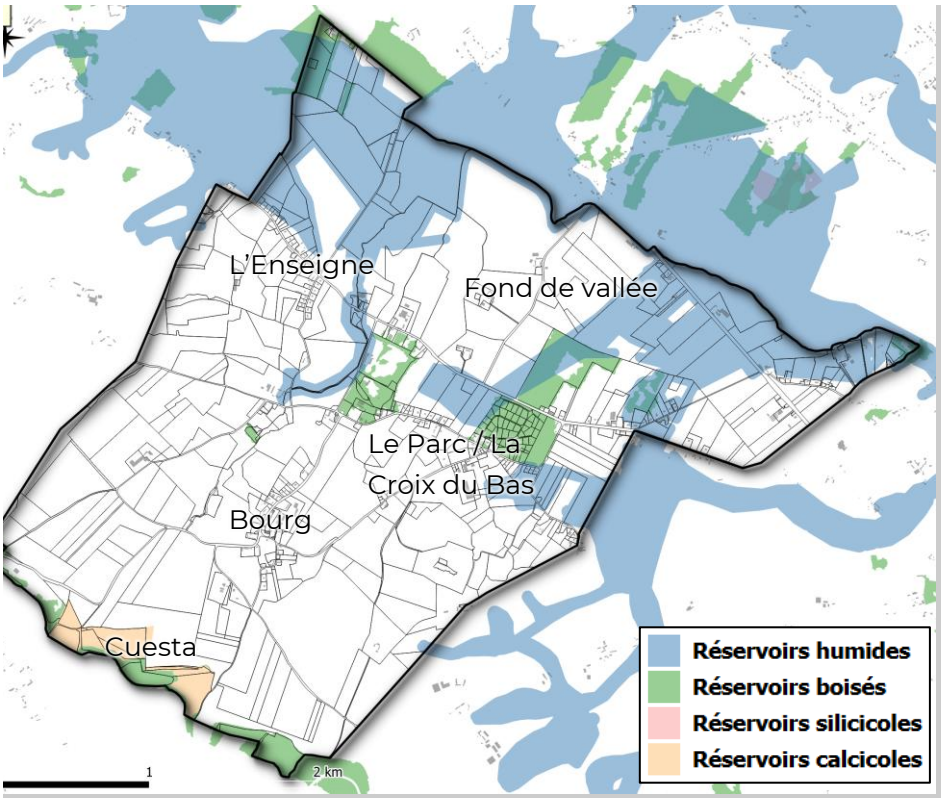
I.2.4. Objectif n°4 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue

Tout au long de leur vie, les animaux ont besoin de se déplacer pour se nourrir, se reproduire ou conquérir de nouveaux territoires. Les plantes aussi se propagent par leur pollen ou leurs graines. La conservation de la biodiversité s'oriente de plus en plus vers une **approche globale**, intégrant ces déplacements d'un milieu à un autre : c'est le concept de « **continuités écologiques** ».

Pour préserver la biodiversité, il faut **réduire la fragmentation des milieux et préserver les continuités écologiques** (réservoirs de biodiversité et corridors qui les relient). L'ensemble constitue la trame verte et bleue.

Le PADD pose les principes directeurs de ces politiques environnementales sur le territoire d'Elbeuf-en-Bray :

Protection des réservoirs de biodiversité	Le PLU **protège les réservoirs de biodiversité**, à savoir les lieux d'habitat et de reproduction faunistique et floristique, par un classement en zone non constructible (zone naturelle ou agricole, en fonction de l'usage des sols).



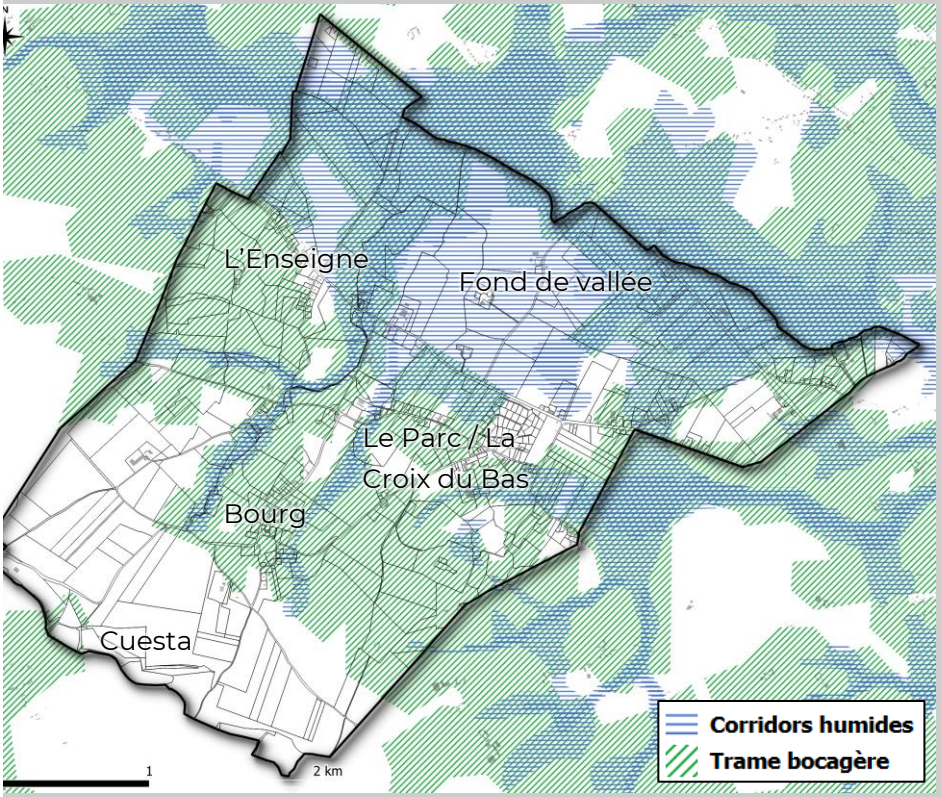
Réservoirs boisés à Elbeuf-en-Bray

À Elbeuf-en-Bray, les réservoirs de biodiversité sont situés d'une part sur les **coteaux de la cuesta** (réservoirs boisés et réservoirs calcicoles), et d'autre part **en fond de vallée** (boisements de l'ancien parc du château et milieux humides).

Ils sont, sauf rares exceptions, protégés en tant que zones agricoles ou naturelles. Quelques constructions sont présentes dans les réservoirs : dans des secteurs bâtis diffus, mais aussi à l'extrémité des grands hameaux classés en zone urbaine : L'Enseigne et Le Parc / La Croix du Bas.

De manière systématique, les **boisements et les zones humides caractérisées sont protégés** par le PLU en tant que milieux-supports à la biodiversité.

Maintien des coupures d'urbanisation	L'urbanisation d'Elbeuf-en-Bray est repartie en plusieurs entités bâties : - Le Bourg ; - Deux grands hameaux : L'Enseigne, d'une dimension équivalente au bourg, et Le Parc / La Croix du Bas ; - Les petits hameaux : Les Bruyères, Le Château, L'Orangerie, Les Morues, etc. ; - De nombreux écarts bâtis ou/et lieux-dits habités. Ces **différentes entités urbaines sont séparées les unes des autres par des espaces naturels ou agricoles**, formant des transitions paysagères et des espaces favorables à la biodiversité. Cette séparation est également observée vis-à-vis des urbanisations des villages limitrophes, à l'écart d'Elbeuf-en-Bray.

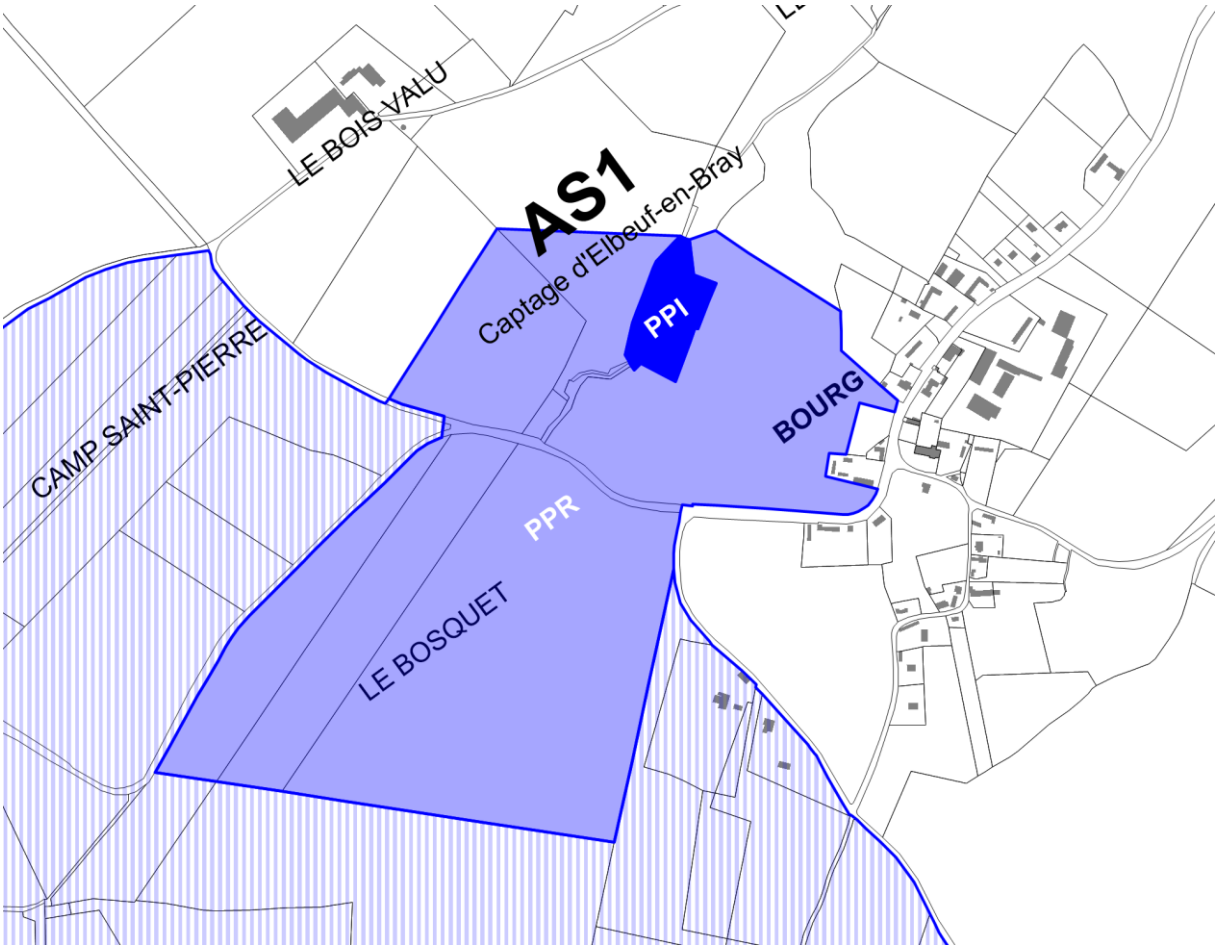
	Ces espaces de transition sont préservés par le PLU, qui ne **classe en zone constructible que le bourg et les deux grands hameaux de L'Enseigne et Le Parc / La Croix du Bas**. Tous les petits hameaux, lieux-dits habités et écarts bâtis sont protégés par un classement en espace agricole ou naturel du PLU.
Pas de fragmentation des corridors écologiques	**Les corridors écologiques** enrobent les réservoirs de biodiversité et concernent la majeure partie du territoire communal.  *Corridors de biodiversité à Elbeuf-en-Bray* Les évolutions de la commune ne doivent pas conduire à leur fragmentation. Les mesures de végétalisation, de maintien de surfaces de pleine terre, de perméabilité des clôtures au passage de la petite faune formulées dans le règlement écrit et les OAP, permettent de maintenir des fonctionnalités afin de ne pas fragmenter les corridors écologiques.
Préservation des éléments naturels relais de déplacement écologiques	Grâce au PLU, les élus souhaitent **protéger le patrimoine naturel, relais des déplacements écologiques** : forêts, bosquets d'arbres, vergers, alignements d'arbres, haies basses, mares et cours d'eau. Ce patrimoine naturel forme un maillage écologique constitutif du bocage brayon. Il est le support privilégié pour la mobilité des espèces (oiseaux, mammifères, insectes, pollens, etc.). Signalons que ces éléments présentent non seulement un intérêt écologique, mais sont essentiels à la qualité des paysages et sont bénéfiques pour la lutte contre les inondations.

Développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue	Au-delà des principes de protection énoncés précédemment, les élus souhaitent **améliorer les fonctionnalités de la trame verte et bleue** communale, car c'est une condition essentielle pour participer, à l'échelle de chaque commune, à la préservation et la restauration de la biodiversité ainsi qu'à l'adaptation aux changements climatiques.  Voir l'OAP TVB.
Le règlement et les opérations d'aménagement conçus de manière à participer à la trame verte et bleue	Les outils du PLU (règlement et OAP) concourent à la **création d'un urbanisme qualitatif et respectueux de l'environnement**, en : - Conservant des surfaces de pleine terre fonctionnelles ; - Confortant le maillage bocager (nouvelles plantations prévues) ; - Gérant les eaux pluviales grâce à des techniques douces (noues enherbées, mares naturelles).
Utilisation d'essences végétales locales et lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Le PLU veille à l'utilisation d'essences végétales locales, grâce aux obligations fixées par le règlement (avec liste d'essences en annexe). Le PLU proscrit l'emploi des espèces invasives (liste d'espèces invasives en annexe).

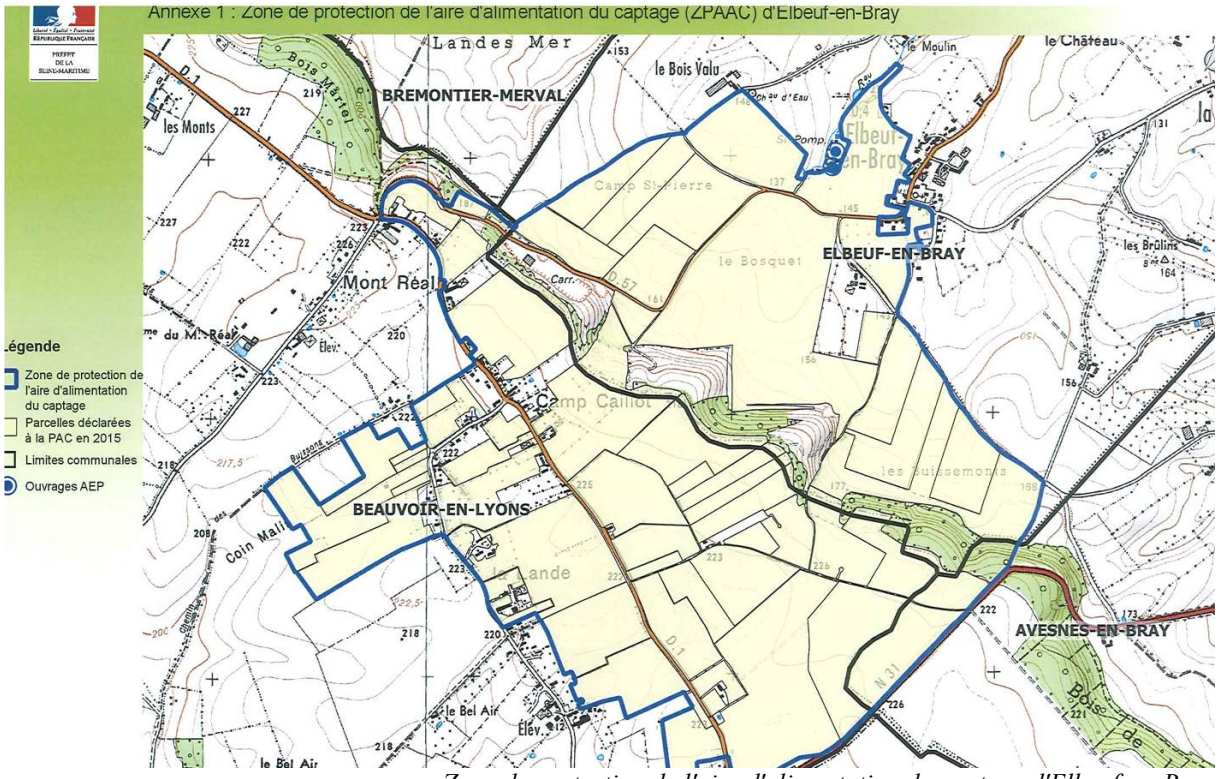
I.2.5. Objectif n°5 : Protéger la ressource en eau

Le **captage d'Elbeuf-en-Bray**, situé à l'ouest du bourg, est **protégé par une DUP** du 9 août 1993 et d'une zone de protection de l'**aire d'alimentation du captage** d'Elbeuf-en-Bray par arrêté du 24 juillet 2019. Le développement urbain doit tenir compte des mesures de protection associées aux périmètres définis autour des captages.

Cela concerne notamment le sud-ouest du bourg, où les terrains inscrits dans le périmètre de protection rapproché devront conserver un caractère naturel / agricole. Autrement dit, le captage d'Elbeuf-en-Bray interdit tout développement urbain vers l'ouest du bourg.



Le périmètre de protection rapproché touche le bourg



Zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'Elbeuf-en-Bray

Plus globalement, le **projet d'urbanisme communal est adapté aux capacités de la ressource en eau**.

Sur la commune, l'**alimentation en eau potable** est évidemment assurée depuis le captage d'Elbeuf-en-Bray. Le débit moyen journalier relevé dans les derniers rapports de gestion est de 547 m³/j, alors que la DUP permet un prélèvement beaucoup plus important de 3 960 m³/j. Le captage n'aura aucune difficulté à répondre aux évolutions de la demande, d'autant que le projet de PLU d'Elbeuf-en-Bray ne prévoit qu'une faible croissance de la population (+0,1%/an).

En matière d'**assainissement**, le recours aux dispositifs individuels est la norme en l'absence de station d'épuration collective. Ces dispositifs sont contrôlés par le SPANC du SAEPA du Bray Sud.

I.2.6. Objectif n°6 : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage

Le PADD indique la nécessité de préserver les éléments remarquables du paysage (forêts, bosquets d'arbres, vergers, alignements d'arbres, haies basses, mares et cours d'eau) pour leur :

- Valeur **paysagère** : ces éléments forment l'identité paysagère du bocage brayon ;
- Intérêt pour la **biodiversité** : confer objectif n°4 ci-dessus pour leur rôle de vecteur de la trame verte et bleue ;
- Participation au **cadre de vie** : les éléments remarquables du paysage, qu'ils soient localisés sur les espaces publics ou dans les emprises privées, contribuent au caractère rural du village et bénéficient à tous les habitants ;
- Capacité à tempérer les effets du **changement climatique**, par des effets brise-vent, d'ombrage ou d'évapotranspiration (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés et vergers) ;
- **Réduction des risques d'inondation**, grâce à l'infiltration des eaux dans les sols et la formation d'obstacles aux ruissellements.



Éléments remarquables du paysage : verger / mare

I.2.7. Objectif n°7 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village

Les reliefs et la morphologie paysagère sont à l'origine de **panoramas spectaculaires** à Elbeuf-en-Bray, depuis le coteau sud marquant la limite avec Beauvoir-en-Lyons. Par conséquent, la préservation de la qualité des silhouettes urbaines du bourg et des hameaux revêt ici une importante toute particulière pour conserver la qualité des paysages.

À une échelle plus proche, les **entrées de village** constituent des points de vue stratégiques, où les paysages ruraux entrent en contact avec les espaces urbains. À Elbeuf-en-Bray, certaines offrent une belle image champêtre de la commune, quand d'autres sont malheureusement en cours de banalisation.

Le PLU prend soin des lisières végétales autour des zones urbanisées, grâce à des mesures de protection des structures bocagères (alignements d'arbres, vergers) ou à des obligations de plantation en accompagnement des nouveaux projets.

En matière d'architecture, les matériaux des toitures et des façades, ainsi que les clôtures, devront être choisis de manière à s'inscrire harmonieusement dans l'environnement rural. Ces obligations sont traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.



Panoramas depuis les coteaux de la cuesta

I.2.8. Objectif n°8 : Valoriser l'architecture et le patrimoine

Les élus ont pour ambition de définir, avec le PLU, un **cadre de référence pour la préservation du patrimoine vernaculaire** :

- Protection et valorisation du patrimoine bâti vernaculaire (églises, maisons en colombage, en brique, anciennes fermes, petits édifices, etc.) ;

- Identification d'anciens bâtiments situés en zone agricole ou en zone naturelle, susceptibles de changer de destination, afin d'éviter leur dégradation et de préserver le patrimoine local grâce à de nouveaux usages (par exemple, transformations d'anciennes fermes en gîtes, en chambres d'hôtes ou en habitations) ;
- Attention aux opérations de rénovation du bâti existant, qui devront s'insérer correctement dans le paysage, en respectant l'identité brayonne ;
- Accompagnement de la densification de l'urbanisation (constructions en dent-creuse, réhabilitation de bâtiments existants, etc.) ;
- Encadrement des nouvelles constructions, avec une architecture cohérente avec les tissus bâtis existants et leurs spécificités patrimoniales : cohérence des implantations, des gabarits et des formes architecturales, qualité des matériaux, harmonie des couleurs, traitement soigné des clôtures, etc.

À noter : l'importance du petit patrimoine rural des zones agricoles est rappelée ici (confer objectif n°16), car les opérations de reconversion d'anciens bâtiments agricoles par changement de destination sont également bénéfiques à la préservation de l'identité architecturale du village.



Château d'Elbeuf-en-Bray

I.2.9. Objectif n°9 : Protéger les habitants des risques naturels

Elbeuf-en-Bray est soumis à différents risques naturels :

- Effondrement de cavités souterraines ;
- Inondation et ruissellements ;
- Retrait / gonflement des argiles ;
- Glissement de terrain.

Les risques d'effondrement de **cavités souterraines et d'inondation** sont directement traduits dans le règlement du PLU, où des limitations des droits des sols sont prévues de manière à **ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens**.

L'aléa de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des dégâts aux ouvrages, mais avec une intensité et une soudaineté moins importante que les aléas « cavités souterraines » et « inondation ». À ce jour, la doctrine préfectorale de gestion des risques n'implique pas de limitations des droits des sols dans les secteurs exposés. Le règlement du PLU se contente donc d'informer les pétitionnaires.

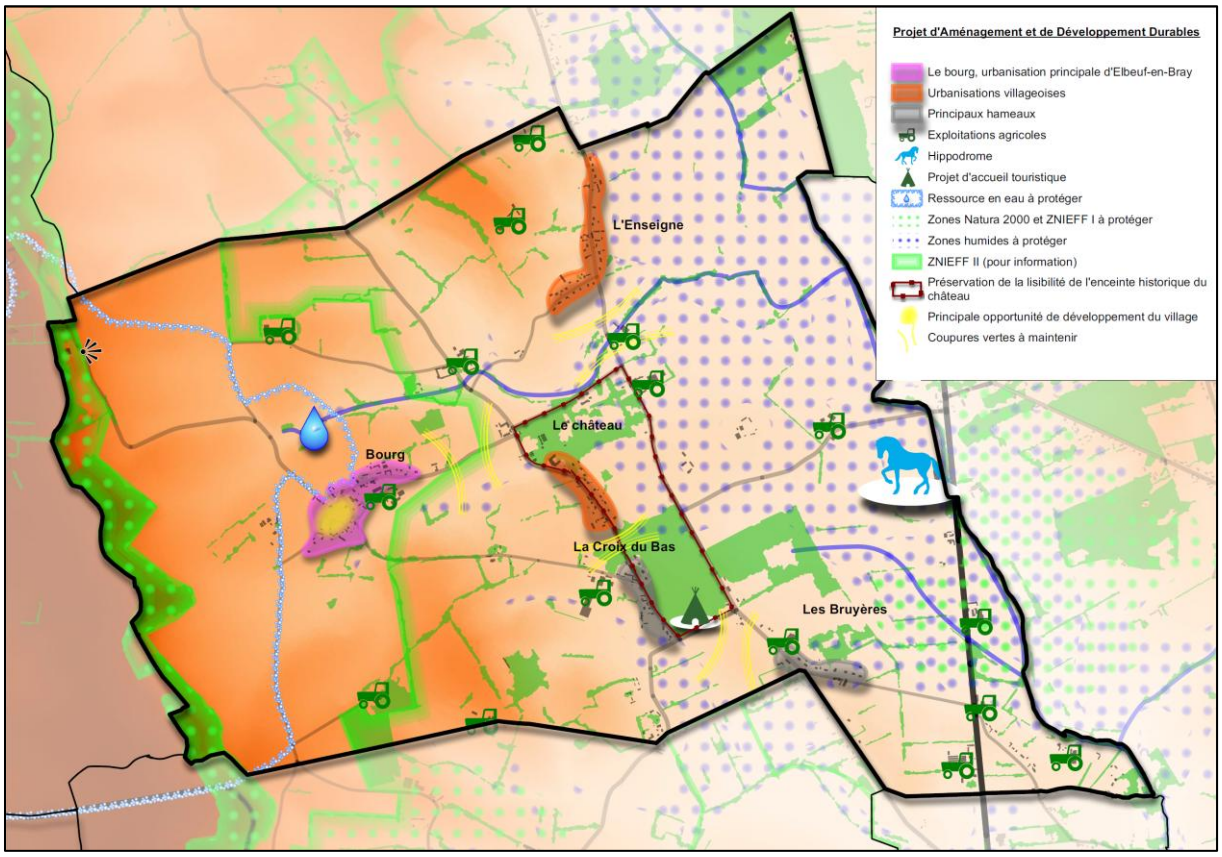
I.2.10. Objectif n°10 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique

L'adaptation au changement climatique constitue un défi majeur qui exige de repenser en profondeur nos modes de vie, nos infrastructures et notre rapport à l'environnement. Il est possible de **mener cette transformation tout en s'appuyant sur les forces existantes du territoire** :

Profiter des bénéfices climatiques apportés par les éléments naturels présents sur la commune (haies d'arbres, massifs boisés, cours d'eau, mares, etc.)	Les éléments naturels tels que les **forêts, bosquets d'arbres, vergers, alignements d'arbres, haies basses, mares et cours d'eau** constituent des atouts majeurs pour l'adaptation au changement climatique, et méritent à ce titre d'être **protégés par le PLU**. Ils jouent plusieurs rôles essentiels : - Régulation du climat en période de canicule grâce à la capacité à absorber la chaleur et à fournir de l'ombre ; - Effet brise-vent ; - Les arbres stockent du carbone, ce qui contribue à atténuer les émissions de gaz à effet de serre ; - Les écosystèmes naturels offrent un habitat aux espèces locales, favorisant ainsi la résilience de la biodiversité face aux perturbations climatiques.
Protéger le réseau de ruisseaux et de mares pour réguler les ruissellements	Les ruisseaux et les mares jouent un rôle crucial dans la gestion de l'eau. Ils agissent comme des **réservoirs** temporaires, absorbant l'excédent d'eau et favorisant la recharge des nappes phréatiques. Signalons également l'effet bénéfique des **haies** face aux fortes pluies, jouant le rôle de barrières naturelles, ralentissant les ruissellements et réduisant ainsi les risques d'inondation et d'érosion des sols.
Éviter la construction sur les secteurs susceptibles d'être touchés par un risque naturel	Le changement climatique accentue la fréquence et l'intensité des risques naturels (inondations, glissements de terrain, etc.). Dans ce contexte, il est essentiel de préserver les zones à risque en **interdisant les nouvelles constructions** et en **limitant l'évolution des constructions existantes** dans ces secteurs vulnérables, afin de protéger les populations et les biens.
Encourager les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, y compris sur les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère	L'amélioration de la performance énergétique des logements permet de **réduire les émissions de CO_2**. Pour être efficaces, ces rénovations énergétiques doivent porter sur tous les types de logements, y compris les constructions anciennes.

	Cependant, pour ces dernières, il est important de **respecter leur caractère patrimonial**, en privilégiant des matériaux et des techniques respectueux de l'architecture locale.
Faciliter la mise en place de circuits courts des denrées alimentaires	En favorisant les circuits courts (vente directe, marchés locaux, partenariats avec des producteurs), il est possible de réduire la dépendance du territoire. Les circuits courts permettent de limiter l'empreinte carbone liée au transport des denrées, tout en soutenant l'économie locale et en offrant aux habitants des produits frais, de saison, souvent plus sains. À ce titre, les nouvelles possibilités offertes par la loi ELAN en faveur de la diversification des activités agricoles sont implémentées dans le PLU d'Elbeuf-en-Bray.
Soutenir l'essor des nouvelles mobilités, notamment les déplacements doux à l'échelle villageoise	Les modes de transport doux (vélo, marche, etc.) permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre. À son échelle, la commune encourage ces mobilités actives en cherchant à améliorer les infrastructures de déplacements doux.

I.3. Orientation n°2 : Organiser un développement modéré de la commune, respectueux de son caractère campagnard affirmé



I.3.1. Objectif n°11 : Prévoir la construction d'environ 2 nouveaux logements par an

Un tel rythme s'inscrit dans la **continuité des décennies passées**, qui ont vu la population communale évoluer en douceur. **À l'horizon 2040**, on estime que la population pourrait revenir se stabiliser à **400 habitants** (contre 393 en 2021, soit une croissance de +0,1%/an).

Avant de fixer ce rythme de construction en lien avec l'évolution démographique souhaitée, plusieurs scénarii prospectifs ont été explorés. Ils définissent des volontés de développement plus ou moins prononcées, des évolutions différentes de la structure de la population et permettent de comprendre les conséquences sur la trame urbaine des villages.

I.3.1.1. *Hypothèses de calcul*

Point de départ des calculs démographiques

Les scénarii développés ci-dessous se basent sur les derniers recensements publiés par l'INSEE. Au moment où est rédigé ce dossier, il s'agit du recensement de la population de 2021.

Les projections démographiques sont donc établies sur la période 2021-2040.

Selon la base de données des permis de construire (Sit@del2), il y a eu 2 logements construits (1 en 2021 et 1 en 2023) depuis 2021, qui doivent être pris en compte dans les calculs démographiques ci-dessous.

Notons que ces 5 dernières années ont été marquées par un rythme de construction atone (conséquence du vieillissement de la carte communale, avec peu de terrains constructibles bien positionnés) et que l'ambition du PLU est de créer les conditions d'une reprise de la construction à Elbeuf-en-Bray. En particulier, l'évolution du village a longtemps été freinée par les problèmes de rétention foncière sur la zone AUh, que l'intervention de l'EPF et le classement en zone à urbaniser devrait permettre de juguler. C'est donc de manière logique que le nouveau PLU anticipe un niveau de construction plus élevé que la tendance observée ces 5 dernières années.

Taille moyenne des ménages

Les scénarii analysés ci-dessous reposent sur l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages au rythme de -0,5%/an (desserrement).



Alors qu'en 2021, le nombre **moyen de personnes par ménage** s'élevait à 2,25 (à comparer à la moyenne française déjà descendue à 2,16), on estime qu'il **chutera à 2,04 d'ici 2040**.

L'évolution de la taille moyenne des ménages dépend de nombreux paramètres, et est notamment corrélée à l'intensité des dynamiques démographiques communales. Mais afin de faciliter les calculs, cette valeur de 2,04 personnes par ménage en 2040 sera retenue pour l'ensemble des scénarii.

À noter : la commune a estimé un rythme de desserrement plus faible que celui généralement retenu (le desserrement est estimé par l'INSEE à -0,6%/an à l'échelle nationale). En effet, la taille moyenne des ménages a déjà beaucoup diminué au regard du caractère rural de la commune et de la structuration de son parc de logements (attractif pour des familles). Il semble donc raisonnable de tabler sur un desserrement un peu moindre dans les prochaines années.

Ratio des résidences principales / évolution de la vacance des logements

Le parc de logements est composé des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, répartis comme suit en 2021 :

RP = 89,3%	RS = 7,1%	LV = 3,6%

Le taux de vacance des logements (3,6% en 2021) est en dessous de la fourchette ordinaire de la vacance (il est communément admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 5 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements). Il est probable, et même souhaitable (pour retrouver plus de fluidité du parc de logements), que le taux de vacance remonte légèrement dans les prochaines années. Nous ferons l'hypothèse d'un **retour à un taux de vacance de 4,0% en 2040**.

La progression du nombre de résidences secondaires est difficile à anticiper, car elle repose sur l'évolution des facteurs d'attractivité du territoire (environnement rural à forte aménité, offre de loisirs, réseaux de promenades, etc.) et sur des choix individuels (télétravail, investissement immobilier pré-retraite, réaction aux crises sanitaires, etc.). Par souci de simplification, on estime que le ratio de résidences secondaires restera stable, avec un taux à 7,1% en 2040.

Compte tenu des taux de résidences secondaires et logements vacants estimés en 2040, les calculs démographiques vont reposer sur un **taux de résidences principales de 88,9% en 2040**.

Renouvellement du parc de logements

Il est courant de prendre en compte le besoin en renouvellement naturel du parc de logements dans les calculs de projections population / logements. Il s'agit d'anticiper les désaffectations et démolitions de logements qui s'opèrent à travers des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre de logements vétustes sortis du parc (incendie, ruine des bâtiments, constructions délaissées, etc.).

Toutefois, ce besoin est généralement faible (on peut l'estimer à environ 0,15%/an). Même si ce taux est faible, cela représente tout de même, pour la période 2021-2040, un besoin de **6 logements à compenser**.

I.3.1.2. *Scénarii démographiques étudiés, mais non retenus*

Plusieurs scénarii de développement démographique, basés sur des hypothèses variées, ont été étudiés, avant de retenir le scénario répondant le mieux aux besoins de la commune.

Scénario	Année	Population totale	Variation annuelle population	Résidences principales	ΔRP	Total logements	Δlog.	Nb log./an	Nombre de personnes par ménag	Desserrement annuel
	1968	277	-	86	-	98	-	-	3,22	-
	1975	240	-2,03%	76	-10	114	16	2,3	3,16	-0,28%
	1982	259	1,09%	86	10	115	1	0,1	3,01	-0,68%
	1990	314	1,81%	113	37	141	27	1,8	2,78	-0,85%
	1999	359	1,50%	128	15	160	19	2,1	2,80	0,10%
	2010	398	0,94%	150	22	178	18	1,6	2,65	-0,50%
	2015	418	0,99%	167	17	201	23	4,6	2,50	-1,16%
	2021	393	-1,02%	175	8	196	-5	- 0,8	2,25	-1,79%
Réalisé 2021-2024 (données Sit@del2)	2025				2		2			
Arrêt des constructions	2040	349	-0,62%	171	-6	192	-4	- 0,2	2,04	-0,50%
Point mort démographique 15 ans	2040	393	0,00%	192	16	217	24	1,6	2,04	-0,50%
Croissance 0,10% / 15 ans	**2040**	**401**	**0,10%**	**196**	**19**	**221**	**28**	**1,9**	**2,04**	**-0,50%**
Croissance 0,30% / 15 ans	2040	416	0,30%	204	27	229	37	2,5	2,04	-0,50%

Remarques :

En noir, les données connues — Le ratio résidences principales / résidences secondaires est supposé constant.

En vert, les hypothèses — Le desserrement se maintient au rythme actuel.

En rouge, les données calculées

Taux de renouvellement du parc	0,15% /an
Renouvellement parc entre 2021 et 2040	6 log.
Vacance 2021	3,6%
Vacance 2040	4,0%
Tx RP 2021	89,3%
Tx RP 2040	88,9%

1er scénario non retenu : arrêt des constructions

En l'absence de constructions, la population baisserait sous l'effet du desserrement des ménages (-0,5%/an) et du renouvellement du parc (désaffectations ou démolitions de logements vétustes : 6 logements perdus d'ici 2040). Les 2 logements déjà réalisés depuis 2021 sont injectés dans ce calcul.

Dans un tel scénario, la population chuterait à 349 personnes en 2040 (44 personnes en moins), avec une accélération du vieillissement et un recul de la vie sociale locale.

2ème scénario non retenu : point mort démographique

Ce scénario identifie le niveau de construction nécessaire au maintien du même nombre d'habitants entre 2021 et 2040 : 24 nouveaux logements devraient être construits d'ici 2040 uniquement pour maintenir le niveau démographique actuel (notion de point mort).

Ce scénario présente un bilan environnemental intéressant, car il nécessite une faible mobilisation foncière. En effet, on estime qu'une quinzaine de logements peuvent être réalisés en renouvellement urbain (dents-creuses / friches / grands terrains divisibles), ce qui couvrirait une bonne partie du besoin en logements sans nécessiter d'extensions de l'urbanisation (incidence faible sur les paysages, pression limitée sur la ressource en eau et faible évolution des déplacements).

Mais les élus souhaitent organiser une évolution démographique plus vigoureuse, afin d'engager un meilleur renouvellement générationnel. La rotation des ménages dans le parc de logements existants étant lente (à Elbeuf-en-Bray, les propriétaires occupent en moyenne leur logement depuis 20,4 ans), ce scénario est jugé insuffisant pour réellement juguler le vieillissement de la population, la diminution du nombre de jeunes et la baisse de la population active.

3ème scénario non retenu : croissance de +0,30%/an

Ce scénario analyse les conséquences d'une croissance calquée sur la moyenne française (croissance actuelle de la France de +0,3%/an, à comparer avec la démographie du département de la Seine-Maritime, qui a stagné à 0,0%/an au cours de la même période).

Dans un tel scénario, la population atteindrait 416 personnes en 2040 (23 habitants supplémentaires). Il faudrait construire environ 37 nouveaux logements, correspondant à un accroissement du parc de +16% d'ici 2040.

Ce scénario entraîne une croissance qui ne semble pas excessive au premier regard, mais qui est tout de même trop importante au regard de la capacité d'accueil d'Elbeuf-en-Bray et de la volonté de préserver la ressource foncière (dans le cadre du « zéro artificialisation nette ») :

- Le besoin foncier associé à ce scénario est élevé (environ 35 logements à trouver, dont une vingtaine en extension urbaine). Il générerait nécessairement un étalement urbain significatif, avec une incidence paysagère dommageable à la qualité paysagère du territoire et non compatible avec la politique du ZAN déclinée dans le SCOT ;
- Cette augmentation du parc de logements aurait un impact sur les paysages naturels et urbains, avec de nouvelles constructions en périphérie des zones actuellement urbanisées et avec la création de nouvelles franges urbaines au contact des espaces naturels et agricoles ;
- Compte tenu des contraintes limitant les possibilités d'extension du bourg, des ouvertures à l'urbanisation auraient certainement dû être trouvées dans les grands hameaux, ce qui aurait contribué à poursuivre une logique d'aménagement territorial dispersé ;

- Cette croissance de la population aurait pour effet d'augmenter les besoins de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre, car Elbeuf-en-Bray reste largement dépendant des bassins d'emplois et de services extérieurs.

I.3.1.3. *Scénario démographique retenu*

Les élus ont retenu un développement intermédiaire, avec une croissance modérée de +0,10%/an (inférieure à la moyenne nationale, mais supérieure à celle du département, dont la population a stagné entre 2015 et 2021).

En appliquant les hypothèses « taille moyenne des ménages », « ratio des résidences principales » et « renouvellement du parc de logements », ce scénario permettrait d'atteindre une population de **401 habitants en 2040** (+8 personnes) en construisant **28 logements**.

Le nombre de logements à construire peut sembler élevé au regard du faible accroissement de population escompté. Mais la contradiction apparente réside dans le fait qu'une majeure partie de la production de logements ne servira qu'à :

- Compenser les logements qui disparaîtront par renouvellement du parc (6 logements selon l'hypothèse faite plus haut) ;
- Lutter contre le desserrement des ménages (24 logements, mesurés par le scénario n°2).

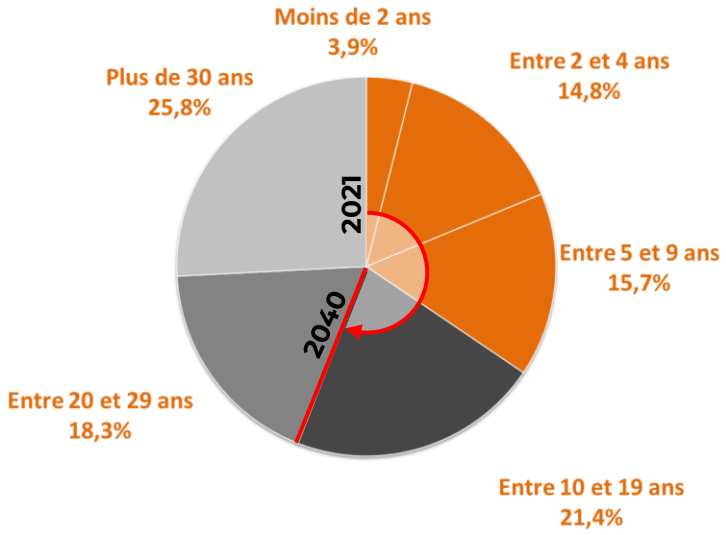
Ces objectifs d'accueil d'habitants et de construction de logements apparaissent bien adaptés aux besoins et à la capacité d'accueil d'Elbeuf-en-Bray.

En effet, les **opérations de constructions en renouvellement urbain assureront l'essentiel de la réponse au besoin en logements** (on estime qu'une quinzaine de logements seront réalisés en dents-creuses / friches / grands terrains divisibles). La surface nécessaire en extension urbaine restera très limitée et compatible avec la trajectoire du « zéro artificialisation nette » déclinée dans le SCOT, d'autant qu'un **grand terrain libre est disponible dans le cœur du bourg**.

Ce scénario conserve une **incidence faible sur les paysages** (surface limitée en extension urbaine, bien positionnée et déjà encadrée par le bâti existant). Il exerce une **pression modérée sur la ressource en eau** (+8 personnes, soit une augmentation de 2% de la population en 15 ans) et n'entraîne qu'une **faible évolution des déplacements** (estimation de +4 actifs occupés, avec l'hypothèse d'un ratio stable « actifs occupés / population totale »).

Cette croissance devrait permettre un **renouvellement de la population**, avec l'arrivée de nouveaux ménages (19 résidences principales supplémentaires entre 2021 et 2040).

L'analyse du graphique d'ancienneté d'emménagement de l'INSEE permet d'estimer que d'ici 2040, environ 60% de la population d'Elbeuf-en-Bray aura été renouvelé (renouvellement interne).



Ancienneté d'emménagement des ménages à Elbeuf-en-Bray (source INSEE)

En additionnant le renouvellement externe (nouvelles résidences principales) et le renouvellement interne (rotation des occupants dans le parc de logements existants), le scénario retenu va organiser un bon brassage de la population (environ 2/3 des habitants entre 2021 et 2040), afin de **contenir les phénomènes de vieillissement** observés sur la commune.

Ce scénario offre un donc un bon compromis entre renouvellement démographique et évolution du parc de logements : renouvellement d'environ 2/3 des ménages d'ici 2040 pour un accroissement de 12% du parc de logements.

À noter : Le rythme de constructions de logements envisagé par le PLU est supérieur à celui du SCOT du Pays de Bray, tout en restant dans la marge de compatibilité :

- Rappelons que le SCOT a appuyé sa trajectoire démographique sur les périodes 2022-2032 et 2032-2042 : la comparaison doit donc se faire au regard de ses périodes ;
- Lissé entre 2022 et 2040, le scénario de construction envisagé par le PLU (221 logements pour 401 habitants en 2040) est associé à un rythme annuel de +1,6 logement ;
- Le SCOT affiche un objectif global de 92,5 log./an pour l'ensemble des villages (101 villages), mais ne décline pas cet objectif par commune (pas d'objectif opposable par commune) ;
- Si toutefois on tente d'extrapoler par ratio démographique les prévisions globales du SCOT, on obtient l'ordre de grandeur suivant : +1,2 log./an pour Elbeuf-en-Bray. L'écart avec le rythme de construction envisagé par le PLU (environ 33%) est raisonnable au regard du lien de compatibilité qui unit le PLU au SCOT, ainsi qu'au regard du caractère globalisant des objectifs opposables du SCOT.

I.3.2. Objectif n°12 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles, des friches)

À partir du scénario démographique retenu, le PLU doit définir une programmation adaptée en foncier résidentiel.

La réponse du PLU au besoin en logements est la somme des composantes suivantes :

- Les **projets déjà réalisés** entre 2021 et 2025 : 2 logements ;

- Les **logements vacants à remettre sur le marché** : à Elbeuf-en-Bray, on n'en comptera aucun, car le taux de vacance est très faible, en dessous de la fourchette « ordinaire » (entre 5 et 7%), et devrait selon toute logique remonter un peu (estimation d'un taux à 4% en 2040) ;
- Le potentiel d'accueil en **renouvellement urbain** : 15 logements d'ici 2040 ;



Ce potentiel a été quantifié dans la 3ème partie du rapport de présentation (tome 1 / la consommation de l'espace par l'urbanisation), en distinguant :

  - Les dents-creuses : parcelles vierges, enclavées à l'intérieur des zones urbanisées. Elles sont directement disponibles pour accueillir de nouvelles constructions,
  - Les grands terrains divisibles : parfois appelées parcelles mutables, il s'agit de grands terrains déjà urbanisés, mais pouvant être redécoupés afin d'accueillir de nouvelles constructions,
  - Les constructions à réhabiliter : ces constructions existantes sont soit d'anciens logements insalubres qui pourraient être remis sur le marché après travaux de réhabilitation, soit d'anciens bâtiments (bâtiment de ferme, activité économique, etc.) qui pourraient être transformés en logements,
  - Les terrains en friche : espaces autrefois occupés et dont l'utilisation a conduit à une artificialisation, mais désormais laissés à l'abandon ;



- Le potentiel d'accueil en **extension urbaine** (confer objectif n°13 ci-dessous) : 13 logements.

L'objectif prioritaire du PLU est d'intensifier l'urbanisation existante, en optimisant les disponibilités foncières pour l'accueil de logements, de commerces ou de petites activités économiques (dents-creuses, grands terrains divisibles, constructions à réhabiliter et terrains en friche). En effet, cette logique de renouvellement concourt à un développement vertueux et économe en ressource.

À Elbeuf-en-Bray, **ces opportunités de renouvellement urbain pourraient couvrir un peu plus de la moitié du besoin en logements**.

I.3.3. Objectif n°13 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de 10-15 nouveaux logements en confortement des urbanisations existantes

En complément des opérations de renouvellement urbain ciblées à l'objectif n°12, la commune fait le choix de :

- Positionner ses extensions des zones urbanisées de manière à assurer la juste réponse au besoin en logements ;



- Dimensionner la surface mobilisée pour se placer sur une trajectoire « zéro artificialisation nette » (confer objectif n°21).

Le PLU porte une **opération d'habitat**, susceptible d'être complétée par une composante « équipements publics », destinée à **renforcer la centralité du bourg** (dans le prolongement de l'ensemble salle des fêtes, crèche, terrains sportifs et église), pour une **surface de 12 111 m²** (potentiel de 11 logements).

Cette opération permettra de **conforter le bourg dans son rôle de centralité villageoise**. Le **terrain est remarquablement positionné**, à proximité de tous les équipements communaux, et entouré par des constructions existantes.

Cette situation permettra de **mieux structurer la trame urbaine du bourg**, actuellement distendue avec un noyau urbain le long de la rue des Bons Enfants et deux habitations à la sortie sud-ouest sur la rue de la Liberté. L'aménagement de ce terrain permettra de raccrocher ces lieux bâtis avec le bourg, tout en créant de nouvelles liaisons viaires dans cette partie du bourg.

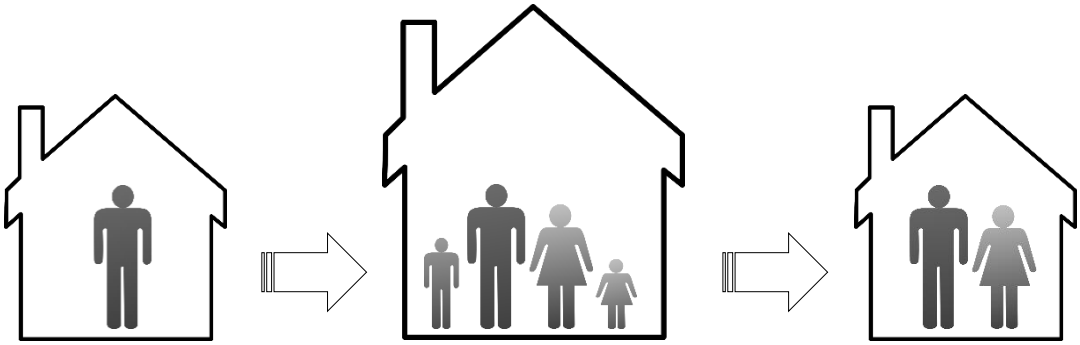
De plus, les élus ont souhaité intégrer à la zone urbaine des terrains de la rue des Bons Enfants, dont une partie est déjà occupée, afin de porter une **opération mixte extension / recyclage foncier**. Cet ensemble foncier cohérent représente une surface de 4 126 m², dont 2 217 m² en extension, permettant de renforcer le village en complément de la zone AUh.



Opérations en extension du bourg

I.3.4. Objectif n°14 : Accueillir en priorité des jeunes couples

Lorsque l'on définit des objectifs démographiques, il est bon de se référer à la notion de parcours résidentiel, illustrant l'évolution des besoins en logement des personnes au cours de leur vie :



- Une personne jeune, débutant dans la vie active, aura besoin d'un logement relativement petit et bon marché.

  Ce type de logements présente un intérêt limité à Elbeuf-en-Bray, car les jeunes célibataires préfèrent généralement habiter dans les centres urbains actifs, où l'offre en activités et animations est plus importante.

- Avec la formation d'un couple ou l'arrivée d'enfants, le besoin évoluera pour un logement plus grand.

Elbeuf-en-Bray offre un cadre champêtre agréable, qui pourra séduire des jeunes couples à la recherche d'un environnement sain et calme. La présence d'une MAM sur le village et d'une école à Cuy-Saint-Fiacre (RPI) est un atout.

L'accueil de familles avec enfants recherchant de grands espaces et un environnement naturel préservé implique une **orientation de la production vers les grands logements**.

- Avec l'âge, les seniors peuvent rechercher des logements plus petits et plus faciles à entretenir.

  Compte tenu du vieillissement de la population, une diversification de la production vers ce type de logements pourrait être intéressante. D'autant que par effet « domino », lorsque des personnes âgées quittent un grand logement pour s'installer dans un plus petit, le grand logement libéré redevient disponible pour accueillir un nouveau couple avec enfants.

I.3.5. Objectif n°15 : Faciliter la rénovation énergétique des logements dans le respect de l'architecturale et des paysages brayons

En France, 7 millions de logements sont mal isolés et 14 % des occupants ont froid dans leur logement. Face à ces chiffres, l'état a engagé un vaste plan de rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

La commune d'Elbeuf-en-Bray s'inscrit dans cette dynamique, avec une règle d'urbanisme facilitant les projets de rénovation thermique des logements existants. Une attention forte est portée aux architectures remarquables ; en particulier, l'isolation thermique par l'extérieur des immeubles remarquables est proscrite, car elle leur ferait perdre leurs qualités esthétiques et leur ferait courir des risques de désordres hydriques (avec une isolation qui enfermerait les maçonneries anciennes, au lieu de les laisser respirer).

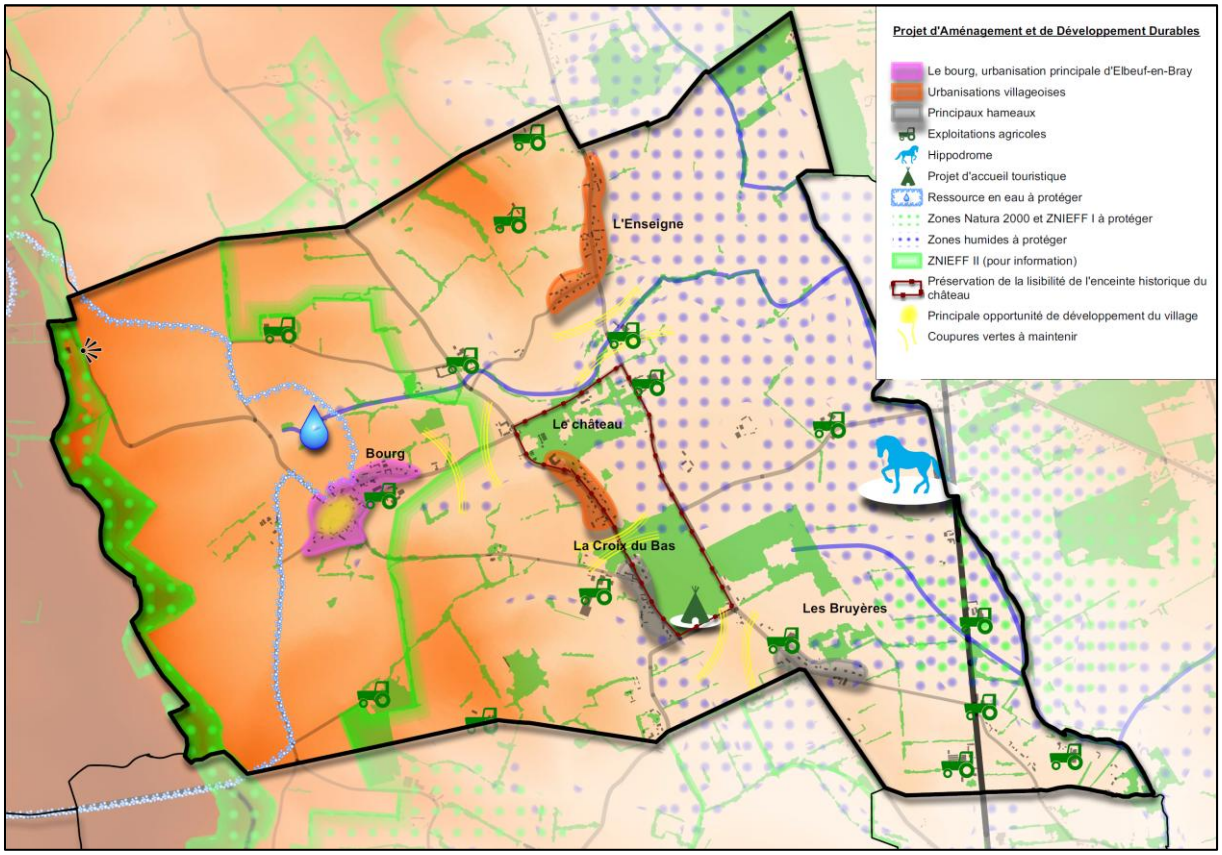
Le PLU encourage la production d'énergie locale d'énergie. Cela concerne notamment :

- Les panneaux solaires, dont l'acceptabilité sera facilitée par la mise en place d'une règlementation respectueuse de l'architecture et du cadre de vie. Une attention forte sera portée aux architectures remarquables.

  En particulier, le PLU encourage la pose de toitures solaires sur les bâtiments agricoles, car cela offre de grandes potentialités en matière de production d'électricité.

- La géothermie (ces installations ayant l'avantage d'être discrètes – même si c'est moins vrai avec les pompes à chaleur).

I.4. Orientation n°3 : Maintenir une ruralité animée



I.4.1. Objectif n°16 : Protéger et développer l'activité agricole

Le maintien d'une agriculture forte est crucial pour répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux d'un territoire rural comme Elbeuf-en-Bray. En effet, l'agriculture y rend un nombre important de services :

Préservation de la qualité des paysages ruraux	Une agriculture active joue un rôle fondamental dans la gestion et la structuration des paysages. Les exploitations agricoles façonnent les territoires à travers la diversité des cultures, les haies, les prairies et les vergers, qui contribuent à l'identité visuelle et culturelle locale. C'est particulièrement vrai dans le Pays de Bray, où l'élevage est intimement associé au dessin des paysages bocagers.
La régulation des cycles de l'eau	Les pratiques agricoles ont un impact sur la régulation des cycles de l'eau (ruissellements / infiltration des eaux pluviales). Attention, le recul de l'agriculture constaté depuis des décennies se traduit par une diminution des surfaces en herbe, ce qui a un effet délétère sur le cycle de l'eau.
La séquestration du carbone	Les terres agricoles, notamment les prairies et les vergers, jouent un rôle important dans la captation du CO_2, participant ainsi à la lutte contre le changement climatique.
Alimentation durable et locale	Une agriculture forte garantit une production alimentaire de qualité, adaptée aux attentes des consommateurs en termes de santé et de durabilité. En soutenant les circuits courts et l'agriculture locale, on réduit l'empreinte écologique liée aux transports et on favorise l'accès à des produits sains et diversifiés.

Maintenir une agriculture forte est un enjeu central pour l'avenir de la commune. Elle est non seulement **garante de la qualité des paysages et du maintien des écosystèmes**, mais elle joue aussi un **rôle économique et social majeur**.

Malgré la tendance générale au recul de l'agriculture, Elbeuf-en-Bray a conservé 21 sites d'exploitation, répartis sur son territoire et mettant en valeur 861 hectares en 2022.

Le PLU doit assurer le maintien des activités agricoles en place, voire faciliter les nouvelles implantations. Une **attention particulière sera portée aux activités d'élevage**, dont l'influence sur le paysage et l'environnement locaux est décisive (gestion des prairies, entretien des vergers, mares, haies, etc.), mais pour lesquelles il existe un réel enjeu du « vivre ensemble à la campagne », avec la proximité des espaces résidentiels.



L'objectif des élus, au travers du PLU, est de définir les conditions de maintien et de développement des activités agricoles, et d'améliorer la cohabitation entre les habitants et le monde agricole : respect des marges de **recul entre les structures d'élevage et les tiers**, **préservation du foncier agricole**, et notamment les terres les plus productives, **développement résidentiel priorisé sur le bourg**, préservation des voies assurant la circulation des engins agricoles.

Les élus ont cherché à éviter **les terrains déclarés comme exploités par l'agriculture** (source Registre Parcellaire Graphique[1] 2023), mais cela n'a pas toujours été possible :

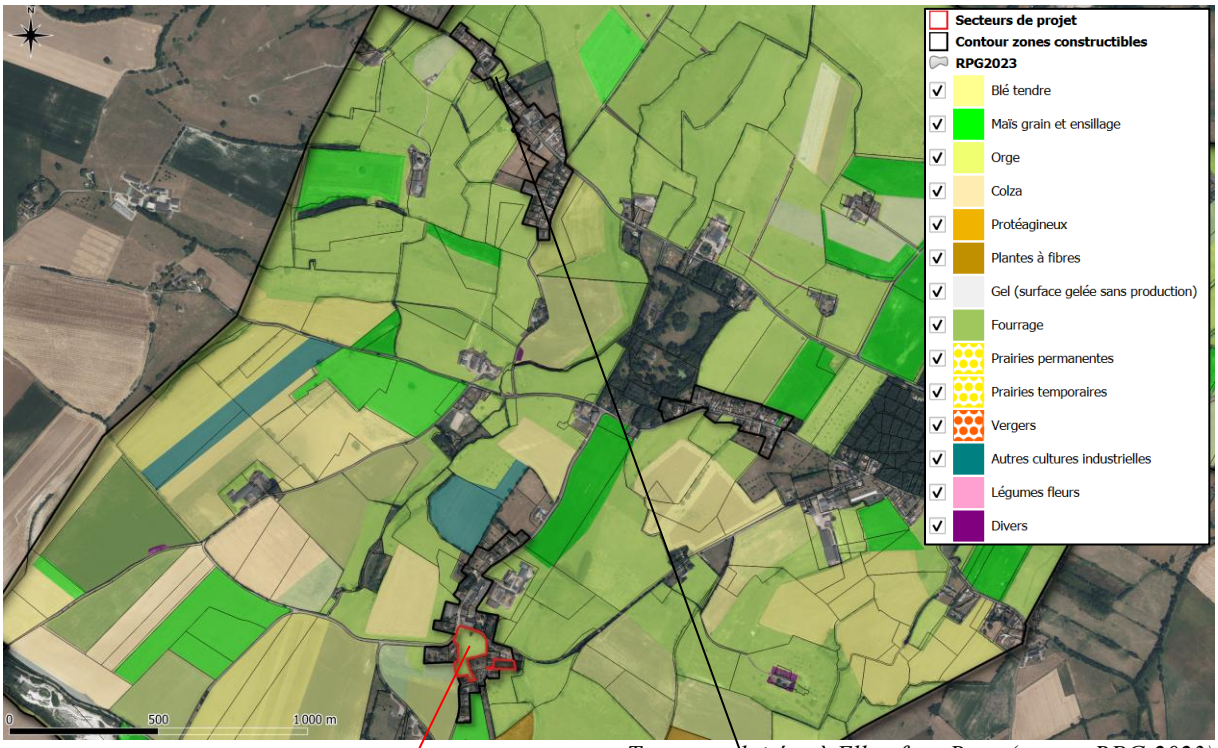
- Le terrain central réservé pour le développement urbain du bourg (12 111 m²), bien qu'entièrement cerné par des habitations existantes, a fait l'objet d'une déclaration d'exploitation agricole.

  Il faut toutefois rappeler que ce terrain était autrefois bâti avec une habitation aujourd'hui en ruine, qu'il était déjà constructible dans l'ancienne carte communale, mais qu'il n'a jamais été aménagé en raison de blocages (rétention foncière).

- Trois petits terrains contigus formant une dent-creuse dans le hameau de l'Enseigne (1 150 m², 1 150 m² et 665 m²).

Enfin, les élus souhaitent encourager, grâce aux nouvelles possibilités offertes par la loi ELAN et grâce à l'autorisation de changement de destination de bâtiments ciblés par le PLU, les projets de **diversification d'activités pour valoriser le terroir** (vente directe, transformation, accueil touristique, etc.).

[1] Le Registre Parcellaire Graphique est une représentation graphique de l'ensemble des parcelles contiguës (ou îlots culturaux) des exploitations agricoles.



Terres exploitées à Elbeuf-en-Bray (source RPG 2023)



Zoom sur le terrain central réservé pour le développement urbain du bourg et les 3 petites parcelles contiguës formant une dent-creuse dans le hameau de l'Enseigne

I.4.2. Objectif n°17 : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes

Le PLU d'Elbeuf-en-Bray encourage la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, c'est-à-dire l'**installation d'activités non nuisantes** (petit artisanat, services, etc. ...) au sein des zones résidentielles dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

L'intégration d'activités économiques légères (artisans locaux, services à la personne, etc.) dans les quartiers résidentiels contribue à créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'animation diurne, et évitent l'écueil de village-dortoir.

Ces activités **favorisent l'entrepreneuriat local**. Par exemple, des petits artisans, commerçants et travailleurs indépendants peuvent ainsi trouver un espace d'activité au cœur des villages sans devoir s'établir dans des zones industrielles ou commerciales éloignées. Cette dynamique aide à renforcer la diversité économique et facilite l'accès à l'emploi pour les habitants.

Cette mixité fonctionnelle au sein des zones résidentielles est conditionnée à la compatibilité des activités économiques avec le cadre de vie des habitants. Cela signifie que seules les activités non nuisantes peuvent s'installer au sein des quartiers résidentiels sans perturber la tranquillité du voisinage (c'est-à-dire sans nuisances importantes de type sonores, olfactives, etc.). Par exemple, des bureaux, des ateliers d'artisans, ou des commerces de proximité sont des activités généralement bien acceptées et pouvant coexister avec les habitations.

À l'inverse, les entreprises générant des nuisances importantes (bruit, trafic intense, pollution) seront exclues de ces zones, afin de préserver la qualité de vie des résidents.

Pour les activités existantes situées à l'écart des zones urbanisées, le PLU déploie des outils spécifiques pour permettre leur fonctionnement, voire leur développement si nécessaire :

- Hippodrome du Mont Louvet, qui doit pouvoir évoluer pour assurer son bon fonctionnement (confer objectif n°18) ;
- Menuisier / ébéniste / charpentier implanté au sud du bourg. Il s'agit d'une implantation de dimension limitée (5 832 m²), mais dont les structures doivent pouvoir évoluer au sein de son site actuel selon les besoins de l'activité.

En intégrant des activités artisanales et de services dans les zones résidentielles, ainsi qu'en permettant le bon fonctionnement des activités existantes (y compris celles à l'écart des zones urbanisées), le PLU d'Elbeuf-en-Bray contribue à **soutenir l'économie locale** et à **créer des emplois de proximité**.

I.4.3. Objectif n°18 : Faciliter l'évolution de l'hippodrome du Mont Louvet

L'hippodrome du Mont Louvet est l'un des six hippodromes seinomarins. Il accueille des courses hippiques tous les ans entre mars à octobre.

C'est un équipement historique, créé en 1888, qui doit pouvoir faire l'objet de travaux dans les années à venir, notamment pour **améliorer l'accueil du public, des professionnels et des chevaux**. Plusieurs travaux sont envisagés à court ou moyen terme :

- Box pour les chevaux ;
- Zone de lavage et de refroidissement des chevaux ;
- Espaces de présentation pour le public ;
- Restauration sur place.

Attention, cet équipement est situé en zone humide. Les projets devront être menés dans le cadre d'une démarche « Éviter – Réduire – Compenser » encadrée par le règlement du PLU.



Hippodrome du Mont Louvet (source IGN) et localisation indicative des projets

I.4.4. Objectif n°19 : Déployer des installations de défense incendie permettant de protéger la population et les biens

La commune devra installer des réserves incendie, car le réseau d'eau public n'est pas en capacité d'assurer seul une défense incendie répondant aux exigences règlementaires.

Les installations envisagées sont indiquées dans le tome 1 du rapport de présentation, dans le paragraphe « XII. Réseaux ».

I.4.5. Objectif n°20 : Conforter l'attractivité du territoire en développant les communications numériques

La desserte en réseaux numériques est bonne à Elbeuf-en-Bray :

- La fibre a été déployée à partir de 2023 ;
- La couverture téléphonique est bonne, avec 4 opérateurs accessibles en 4G (mais pas de 5G).

Si peu d'évolutions sont à envisager à court terme, la commune affiche sa volonté d'encourager les opérations futures de déploiement et d'amélioration des réseaux de communications numériques permettant d'améliorer les conditions d'accès aux ressources de la société d'information.

I.5. Orientation n°4 : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »

I.5.1. Objectif n°21 : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette » et en compatibilité avec le SCOT

L'article L151-5 du code de l'urbanisme demande que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. A Elbeuf-en-Bray, ils ont été fixés dans le cadre suivant :

- Le PLU d'Elbeuf-en-Bray est tenu de **fixer un objectif de modération de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédant l'entrée en**

vigueur du PLU. Pour rappel, les opérations en extension de l'urbanisation ont consommé un total de 2,6 hectares entre 2015 et 2024 (cf. 3ème partie du tome 1 du rapport de présentation) ;

- La loi Climat et Résilience du 4 mai 2021 a introduit le principe du **Zéro Artificialisation Nette** et la loi « ZAN » du 20 juillet 2023 en a précisé les dates butoirs de mise en application :
  - Avant le 22 novembre 2024 pour le SRADDET,
  - Avant le 27 février 2027 pour les SCOT,
  - Avant le 22 février 2028 pour les PLU ;

  Rappelons que le SRADDET de la Normandie a fait l'objet d'une modification le 28 mai 2024 pour territorialiser les objectifs du « ZAN » (pour le Pays de Bray : taux de réduction de -54,6% et déduction de -15% pour l'enveloppe foncière mutualisée régionale).

  Le Pays de Bray s'est doté d'un SCOT, mais la déclinaison de la territorialisation à l'échelle du Pays reste à faire (révision récemment lancée). Nous sommes donc dans une situation transitoire, avec des objectifs ZAN traduits dans le SRADDET mais pas encore dans le SCOT.

  Les opérations en extension de l'urbanisation (au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers) ont consommé un total de 3,2 hectares entre 2011 et 2020 (valeur de référence pour la consommation passée « ZAN », cf. 3ème partie du tome 1 du rapport de présentation).

  L'application des objectifs territorialisés par le SRADDET pour le Pays de Bray donne pour Elbeuf-en-Bray une **enveloppe « ZAN » maximale d'espace naturels, agricoles et forestiers consommables de 1,23 ha entre 2021 et 2030**.

- Le PLU d'Elbeuf-en-Bray, dont les objectifs sont posés à l'horizon 2040, est concerné par deux décennies ZAN :
  - 2021-2030 (1ère étape du ZAN, analysée ci-dessus),
  - 2031-2040 (2ème étape du ZAN) ;

  Cette seconde étape de la trajectoire ZAN issue de la loi Climat et Résilience consiste à réduire d'au moins de moitié le rythme d'artificialisation nette des sols pour la décennie 2031 à 2040.

  À ce jour, en l'absence de visibilité sur les données de référence pour l'application de cette limitation de l'artificialisation, nous nous réfèrerons simplement à l'objectif décennal précédent, divisé par deux, ce qui donne **environ 0,6 ha entre 2031 et 2040**.

- Le SCOT du Pays de Bray, s'il ne territorialise pas strictement le ZAN dans le sens de la loi « ZAN » du 20 juillet 2023, fixe tout de même des objectifs fonciers. Ces objectifs ne sont pas rédigés commune par commune, mais globalisés par groupes issus de la hiérarchisation territoriale ou par EPCI.

  L'analyse des objectifs du SCOT, en les croisant avec la place d'Elbeuf-en-Bray, permet de raisonnablement dégager, dans le cadre du rapport de compatibilité qui lit le PLU au SCOT, une **enveloppe de 1,2 ha pour la réalisation de logements en extension de l'urbanisation à Elbeuf-en-Bray d'ici 2040** (cf. 1ère partie du tome 1 du rapport de présentation : articulation avec les documents supra-communaux).

C'est dans ce cadre que les élus d'Elbeuf-en-Bray ont défini un **objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à 1,75 hectare pour les 15 prochaines années**, décliné comme suit :

- 1,25 hectare pour l'habitat ;
- 0,5 hectare pour les activités et les équipements.

Cet objectif est compatible avec :

- L'obligation de modérer la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédant l'entrée en vigueur du PLU ;
- Le principe du Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et Résilience pour la période 2021 à 2040, et notamment sa mise en œuvre dans le SRADDET de Normandie ;
- Les objectifs fonciers du SCOT du Pays de Bray.

Les opérations en extension de l'urbanisation à prendre en compte pour la réalisation de cet objectif sont les suivants :

- L'opération d'habitat / mixte sur un terrain central du bourg de 12 111 m² (cf. objectif n°13) ;
- Une parcelle de 2 217 m² rue des Bons Enfants ;
- L'observatoire de l'occupation des sols « Occupation du sol à grande échelle » (OCSGE) considère que toute l'emprise de l'hippodrome (13,5 ha) est déjà artificialisée. En conséquence, les constructions sur les secteurs Nc1 et Nc2 n'entraîneront pas de consommation foncière.

La surface cumulée de ces opérations (1,43 ha) est inférieure à l'objectif fixé dans le PADD.



Consommation foncière dans le bourg

I.5.2. Objectif n°22 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité minimale de 12 logements / hectare pour les zones d'extension de l'urbanisation

Le PLU d'Elbeuf-en-Bray, parce qu'il répond aux injonctions du code de l'urbanisme à modérer la consommation d'espace, **ouvre une faible surface à l'urbanisation**. Dans ces conditions, il est impératif que les surfaces disponibles pour l'accueil de nouvelles constructions soient utilisées de manière efficace, avec une densité supérieure à celles pratiquées par le passé.

En effet, durant la dernière décennie, les constructions ont consommé d'importantes emprises foncières (2 000 m² en moyenne par logement). Une faible densité contribue à la disparition des terres agricoles et au gaspillage du foncier mobilisé (par exemple, avec une surface moyenne de 2 000 m² par logement, le grand terrain central du bourg n'accueillerait que 5 à 6 logements, ce qui ne permettrait pas de répondre aux besoins en logements calculés précédemment – cf. objectif n°11). C'est pourquoi la commune souhaite rompre avec ces logiques en encourageant la densification des nouveaux projets.

Pour rappel, le SCOT du Pays de Bray demande une densité moyenne minimale pour les zones en extension des villages de 12 logements / hectare, prenant en compte les voiries et les espaces communs.

Les élus ont choisi de reporter cet objectif de **densité minimale de 12 logements / hectare pour les zones d'extension de l'urbanisation**, mais en excluant les voiries et les espaces communs (généralement estimées à 20% de la surface des terrains). Cela permet de mieux tenir compte du caractère très rural du village et de maintenir l'esprit « aéré » de son urbanisation.

II. Justification du règlement et des OAP

II.1. Du PADD au règlement et aux OAP

Le tableau ci-dessous montre à quels enjeux du territoire répondent les différents objectifs du PADD :

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
Orientation n°1 : Préserver les ressources, le cadre de vie champêtre et l'environnement verdoyant de la commune	Objectif n°1 : Protéger les zones Natura 2000	Classement en zone N Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) OAP thématique « TVB »
	Objectif n°2 : Protéger les zones humides	Protection des zones humides L151-23 CU
	Objectif n°3 : Prendre en compte la présence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique	Délimitation des zones A et N Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) OAP thématique « TVB »
	Objectif n°4 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue	Délimitation des zones A et N Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) OAP thématique « TVB » Prescription de nouvelles plantations / gestion hydraulique douce dans l'OAP sectorielle
	Objectif n°5 : Protéger la ressource en eau	Délimitation des zones A / U dans le bourg
	Objectif n°6 : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage	Protections L151-23 CU : forêts, bosquets d'arbres, vergers, alignements d'arbres, haies basses, mares et cours d'eau Article IV des dispositions générales « Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L151-23 »
	Objectif n°7 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village	Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) Protection du patrimoine bâti (L151-19 CU)

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
		Articles II.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale Articles II.3 du règlement relatifs au traitement des abords des constructions
	Objectif n°8 : Valoriser l'architecture et le patrimoine	Protection du patrimoine bâti (L151-19 CU) Article III des dispositions générales « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 » Articles III.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale
	Objectif n°9 : Protéger les habitants des risques naturels	Report des secteurs à risque d'inondation et des secteurs à risque d'effondrement de cavité souterraine Article II des dispositions générales « Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations) »
	Objectif n°10 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique	Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) Report des secteurs à risque d'inondation et des secteurs à risque d'effondrement de cavité souterraine Règlement adapté à la mise en œuvre des travaux d'amélioration des performances énergétiques des constructions et de l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable Objectifs de performances énergétiques et de bioclimatisme dans l'OAP sectorielle
Orientation n°2 : Organiser un développement modéré de la commune,	Objectif n°11 : Prévoir la construction d'environ 2 nouveaux logements par an	Délimitation des zones U et AU Objectif de densité dans l'OAP sectorielle

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
respectueux de son caractère campagnard affirmé		Identification de bâtiments anciens pouvant changer de destination en zone A ou N
	Objectif n°12 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles, des friches)	Délimitation des zones U permettant la densification Identification de bâtiments anciens pouvant changer de destination en zone A ou N
	Objectif n°13 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de 10-15 nouveaux logements en confortement des urbanisations existantes	Délimitation des zones U et AU
	Objectif n°14 : Accueillir en priorité des jeunes couples	-
	Objectif n°15 : Faciliter la rénovation énergétique des logements dans le respect de l'architecturale et des paysages brayons	Règlement adapté à la mise en œuvre des travaux d'amélioration des performances énergétiques des constructions et de l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable Article III des dispositions générales « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 »
Orientation n°3 : Maintenir une ruralité animée	Objectif n°16 : Protéger et développer l'activité agricole	Délimitation des zones A et N Limitation de la superficie des secteurs en extension de l'urbanisation Règlement permettant la diversification des activités agricoles
	Objectif n°17 : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes	Mixité fonctionnelle dans le règlement de la zone U Classement des activités isolées en Aa et Nc
	Objectif n°18 : Faciliter l'évolution de l'hippodrome du Mont Louvet	Délimitation des secteurs Nc1 et Nc2
	Objectif n°19 : Déployer des installations de défense incendie permettant de	-

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
	protéger la population et les biens	
	Objectif n°20 : Conforter l'attractivité du territoire en développant les communications numériques	-
Orientation n°4 : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »	Objectif n°21 : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette » et en compatibilité avec le SCOT	Délimitation des zones U et AU Objectif de densité dans l'OAP sectorielle
	Objectif n°22 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité minimale de 12 logements / hectare pour les zones d'extension de l'urbanisation	

II.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de **préciser le projet** de la collectivité sur les **secteurs et thématiques à enjeux**.

Le PLU d'Elbeuf-en-Bray comprend :

- **1 OAP sectorielle** ;
- **1 OAP thématique** pour la protection et le développement de la **trame verte et bleue** ;
- Une OAP « échéancier prévisionnel d'urbanisation ».

II.2.1. Orientation d'aménagement sectorielle de la « Rue de la Liberté »



Périmètre de l'OAP sectorielle

Le périmètre de l'OAP correspond à l'emprise de la zone AUh, à savoir 12 111 m².

La zone AUh est composée d'une seule parcelle numérotée C208, déjà constructible dans l'ancienne carte communale. Sa situation de grande poche foncière enfermée de tous côtés des parcelles bâties la destine naturellement au renforcement de l'urbanisation du bourg.

En effet, les futurs habitants seront accueillis au plus **près du centre du village**, où ils pourront facilement accéder aux équipements sportifs, associatifs et administratifs. La MAM, ouverte en 2023, est à une centaine de mètres.

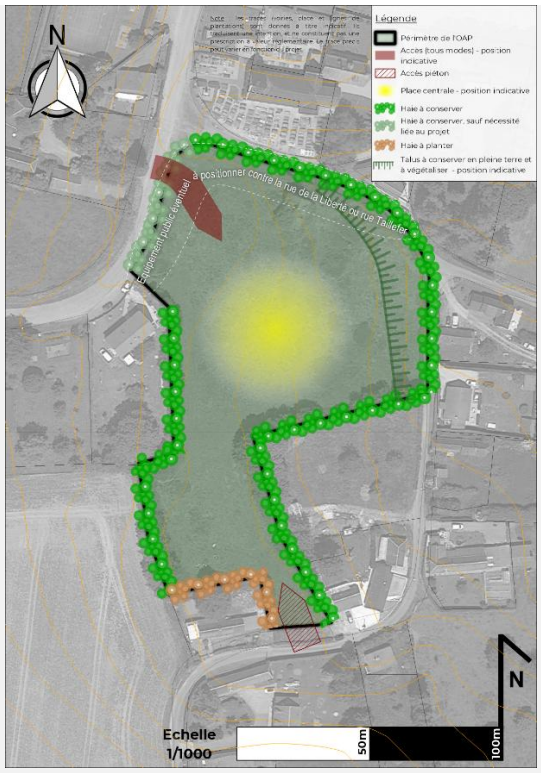
Cette urbanisation, si elle va évidemment changer l'environnement des quelques maisons situées aux abords, **ne changera pas la morphologie du village**, dont les limites avec les espaces agricoles seront inchangées. La configuration du terrain favorise une évolution urbaine douce, peu impactante pour les paysages.

De plus, le terrain est entièrement **ceint de haies** (haies basses ou haies bocagères de moyen développement), ce qui facilitera les transitions visuelles dans le cadre paysager du village.



La zone AUh bénéficie d'une position très avantageuse dans le centre-bourg

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes de l'aménagement de ce secteur, en cohérence avec le règlement de la zone AUh :

Thème	Orientations à retenir	
Programmation	L'OAP précise la vocation principale du secteur : **urbanisation résidentielle** (cela n'exclut pas que quelques activités et équipements puissent s'implanter dans une logique de diversification des fonctions urbaines). L'OAP impose une densité (≥ 12 log./ha), afin de s'assurer de la bonne utilisation de ce foncier. Ce terrain pourrait donc accueillir **environ 11 nouveaux logements**. À noter : il s'agit d'une densité nette, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en excluant les surfaces de voiries, espaces verts,	

Thème	Orientations à retenir
	équipements et infrastructures.
Accès et desserte viaire	L'OAP demande que l'accès à la zone soit réalisé en un seul endroit (depuis la rue de Liberté, au nord-ouest), de manière à rationaliser la circulation et à tenir compte de la topographie du terrain (talus élevé à l'articulation entre la rue du Souvenir français et la rue des Bons Enfants). Pour des raisons de sécurité, de qualité urbaine et d'insertion paysagère, aucun accès direct aux futurs lots ne sera admis (les haies périphériques devront être conservées). Afin de concourir à une bonne perméabilité urbaine, l'OAP impose que la desserte soit traversante pour les piétons, avec un 2ème accès (piétons uniquement) au sud du terrain (rue des Bons Enfants).
Parcellaire et implantation des constructions	Optimisation des apports solaires grâce au tracé des voies et à l'orientation des parcelles. Diversification des formes et tailles des parcelles pour éviter un aspect monotone (l'objectif est d'offrir une variété urbaine et paysagère en s'inspirant de la diversité du parcellaire présent dans le village, et éviter la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier).
Architecture et aménagement des espaces privatifs	Encouragement à l'architecture bioclimatique. Adaptation au terrain naturel. Architecture inspirée des traditions brayonnes : plan carré ou formé de volumes à l'équerre, avec des toitures à deux pans fortement inclinés (avec ou sans croupe), et avec des débords en pignon et sur les murs gouttereaux. Obligation de recours aux haies végétales pour la réalisation des clôtures, afin de créer un environnement champêtre. Les haies à jalon, demandées par l'OAP, sont les haies traditionnelles du Pays de Bray, ce qui permettra d'inscrire ce projet dans son environnement.
Stationnement	Stationnement « visiteurs » à hauteur de 0,5 place par logement, afin de disposer d'une capacité complémentaire aux stationnements privatifs (gestion des fêtes, anniversaires, etc.). L'OAP demande que ces emplacements soient réalisés avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...). Cela permettra d'améliorer la perméabilité des sols du projet et de réduire les surfaces actives aux ruissellements.
Végétalisation et espaces verts	Les haies basses ou haies bocagères de moyen développement qui entourent le terrain devront être conservées pour leur intérêt environnemental, paysager, hydraulique (hors accès unique à la zone). En cas de nécessité, les arbres malades ou manquants seront remplacés. La partie du terrain la plus proche de l'intersection entre la rue du Souvenir français et de la rue des Bons Enfants est assez pentue. L'OAP demande qu'elle soit maintenue en espace naturel de pleine

Thème	Orientations à retenir
	terre, pour des raisons hydrauliques et d'insertion dans le cadre paysager urbain. Conception différenciée des espaces verts.
Hydraulique	Gestion des eaux pluviales par des techniques d'hydraulique douce (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc.) pour maximiser leurs potentialités paysagères et écologiques. L'OAP demande d'installer des citernes pour collecter les eaux de toiture. Cette mesure de performance environnementale a pour but de mieux gérer la ressource en eau, tout en réalisant des économies sur la durée. Cela s'inscrit dans une démarche de développement durable et de résilience face aux changements climatiques.
Sécurité incendie	Il est nécessaire de disposer d'une défense incendie adaptée pour construire de nouveaux logements. L'OAP rappelle qu'un réseau de défense incendie conforme aux exigences des services compétents devra être prévu.
Communications numériques	La fibre devra être amenée à tous les nouveaux logements prévus ici.

II.2.2. Orientation d'aménagement thématique : « protection et développement de la trame verte et bleue »

La préservation, le développement des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité sont des enjeux majeurs pour la commune d'Elbeuf-en-Bray.

La commune bénéficie aujourd'hui d'un **environnement naturel de qualité**, rendant de nombreux services bénéfiques au fonctionnement du territoire : épuration des eaux, prévention des inondations, pollinisation, alimentation, captage de carbone par les végétaux, régulation des températures d'été, espaces de loisirs et de détente, etc., tout en contribuant à la qualité et la diversité des paysages.

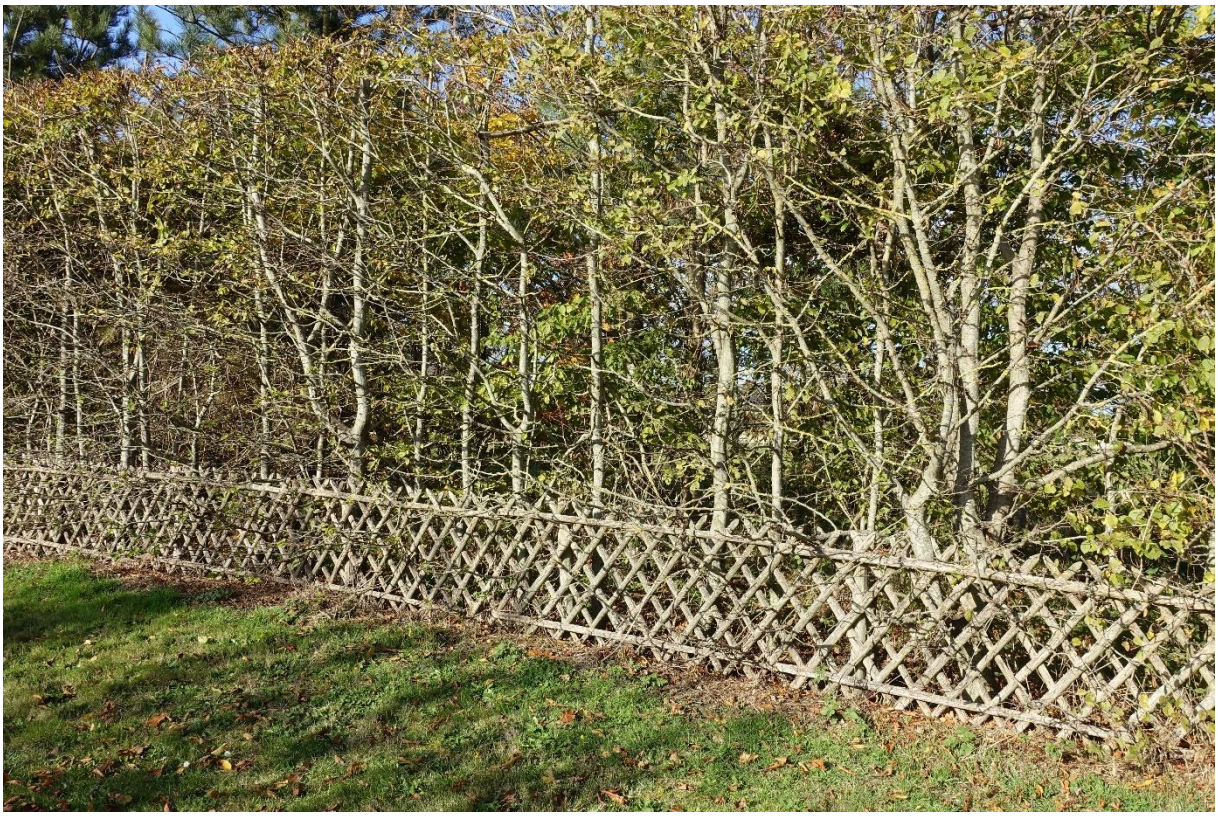
L'objectif national de mise en œuvre de la trame verte et bleue, décliné dans le PLU d'Elbeuf-en-Bray, vise à **préserver les continuités écologiques**, les **remettre en bon état** lorsque cela est nécessaire, voire à les **développer**.

L'OAP thématique relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue demande de :

- **Protéger les réservoirs de biodiversité** ;
- **Ne pas fragmenter les corridors de biodiversité** ;
- **Protéger les milieux-support** aux continuités écologiques ;

Ces mesures associent des objectifs stratégiques (protéger les réservoirs et ne pas fragmenter les corridors pour maintenir les liaisons écologiques) à des actions concrètes (protection des forêts, haies, arbres isolés et mares, en cohérence avec le règlement).

Elles donnent de la visibilité aux politiques communales en faveur de la biodiversité.



Une haie à jalon, typique du Pays de Bray

Puis le PLU énonce quelques **conseils pour mieux prendre en compte l'environnement** dans le cadre des opérations d'aménagement et les travaux d'entretien :

- Conseils pour la plantation des haies et alignements d'arbres : haies taillées, haies à jalon, haies libres et haies d'arbres menés en têtards ;
- Conseils pour l'entretien des mares ;
- Conseils pour l'installation de fascines ;
- Conseils pour l'entretien des cours d'eau.

Ces conseils permettent le partage de bonnes pratiques environnementales et paysagères, afin d'accompagner les évolutions futures de la commune dans le respect de son identité. Ils apporteront une plus-value au règlement et à l'OAP sectorielle de la « Rue de la Liberté » (OAP n°1).





Le ruisseau des Fontaigneux / mare le long du chemin des Morues

II.2.3. Échéancier prévisionnel

Le nouvel article L151-6-1 du code de l'urbanisme impose la rédaction d'un « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ».

Cet échéancier est **simple** à Elbeuf-en-Bray, puisque le PLU ne prévoit qu'une unique zone à urbaniser. Elle est desservie par les réseaux au sens de l'article R151-20 (voies, réseaux d'eau, d'électricité) et **peut être urbanisée sans contrainte d'échéancier durant toute la durée de vie du PLU**.

II.3. Justification du règlement graphique (plan de zonage)

II.3.1. Découpage en zones / tableau des surfaces

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, elles-mêmes redécoupées en sous-secteurs :

Zones urbaines U

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)

Zones à urbaniser AU

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20)

Zones agricoles A

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)

Zones naturelles et forestières N

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (1°) 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, (2°) soit de l'existence d'une exploitation forestière, (3°) soit de leur caractère d'espaces naturels, (4°) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou (5°) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24)

Tableau de surfaces :

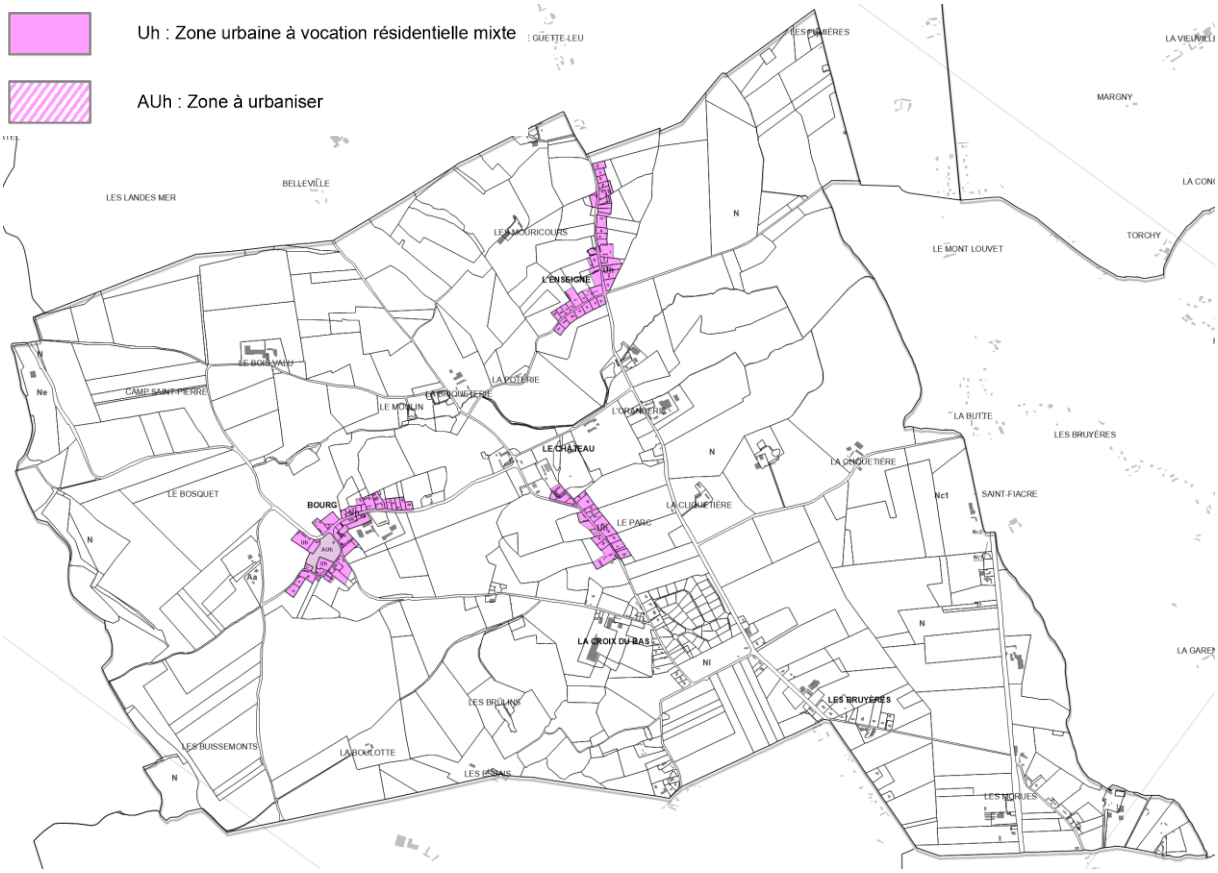
Ancienne carte communale	Surface (ha)	Nouveau PLU	Surface (ha)
Zones constructibles	**44**	**Zones urbaines**	**16,8**
ZC	44	Uh : Zone urbaine à vocation résidentielle mixte	16,8
	-	**Zones à urbaniser**	**1,21**
	-	AUh : Zone à urbaniser	1,21
Zone non constructible	**1043,92**	**Zones agricoles**	**616,75**
ZnC	1043,92	A : Zone agricole	616,17
		Aa : STECAL activités artisanales	0,58
-	-	**Zones naturelles**	**453,16**
-	-	N : Zone naturelle et forestière	399,93
		Nc1 : STECAL piste / constructions de l'hippodrome	12,16
		Nc2 : STECAL piste / constructions de l'hippodrome	1,41
		Ne : carrière	5,96
		Np : protection des prairies sensibles	33,7
Total	**1087,92**		**1087,92**

II.3.2. Zones urbaines

Les élus d'Elbeuf-en-Bray ont souhaité créer **une seule zone Uh** pour le bourg, le hameau de l'Enseigne et le hameau du Parc / La Croix du Bas, afin de disposer d'une **règle uniforme entre les habitants des zones urbaines**.

Il s'agit d'une **zone mixte** pouvant accueillir des logements, des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des commerces et activités de service, à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc.), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc.).

De plus, le règlement autorise les bureaux, qui ne présentent à priori pas de risques de nuisances, ainsi que la nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » (récemment introduite dans le code de l'urbanisme pour maîtriser le phénomène des « dark kitchen », mais qui ne pose pas de difficultés à priori à Elbeuf-en-Bray).



Zones urbaines et à urbaniser

Le bourg, le hameau de l'Enseigne et le hameau du Parc / La Croix du Bas ont été classés en zone Uh, afin de tenir compte de leur importance et de la configuration en tissu urbain structuré.

Ils abritent respectivement 75 constructions cadastrées pour le bourg, 67 pour le hameau de l'Enseigne et 43 pour le hameau du Parc / La Croix du Bas, regroupées selon une densité faible à moyenne, caractéristique des petits villages brayons. Seul le bourg dispose d'un véritable noyau urbain ancien, organisé autour de la Mairie, de l'Église et des bâtiments anciens mitoyens. Le hameau de l'Enseigne et le hameau du Parc / La Croix du Bas sont structurés autour d'un noyau ancien d'origine agricole, et ont acquis leur importance actuelle à la suite d'opérations de densification et d'extension successives.

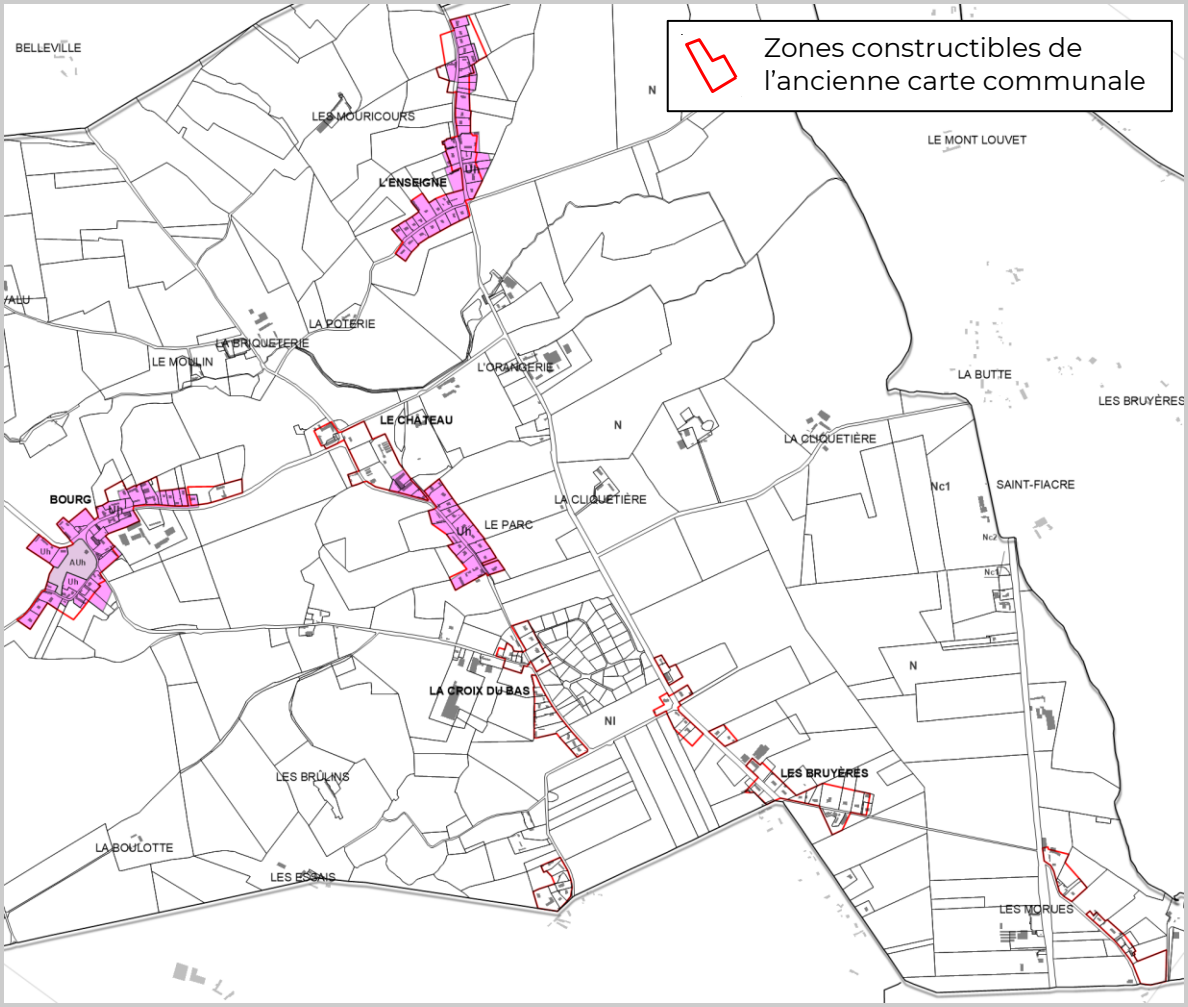
Ces 3 entités urbaines regroupent toutes plus d'une vingtaine d'habitations, taille critique fixée par le SCOT pour pouvoir les qualifier en tant que zone urbaine.

Les petits hameaux ne dépassant pas 20 habitations (Les Bruyères, Le Château, L'Orangerie, Les Morues, etc.), les écarts bâtis ou/et lieux-dits habités (bâtiments isolés ou petits regroupements) sont classés en zone agricole ou en zone naturelle, car ils ne doivent pas être les germes du développement de nouvelles urbanisations diffuses.

La délimitation des zones urbaines est le croisement :

De la reprise du **contour de la zone constructible de l'ancienne carte communale**.

Attention, celle-ci faisait un usage intensif du classement en zones constructibles, y compris pour de petits hameaux et écarts bâtis. Seuls le bourg, le hameau de l'Enseigne et le hameau du Parc / La Croix du Bas ont été maintenus en zone constructible.



Croisement entre les zones constructibles de l'ancienne carte communale et les zones urbaines du PLU

D'une **approche technique**, prenant comme référence les **doctrines nationales en matière de délimitation des parties actuellement urbanisées** des communes et les **prescriptions du SCOT du Pays de Bray en matière de délimitation des enveloppes urbaines** (prescriptions P5 et P6).

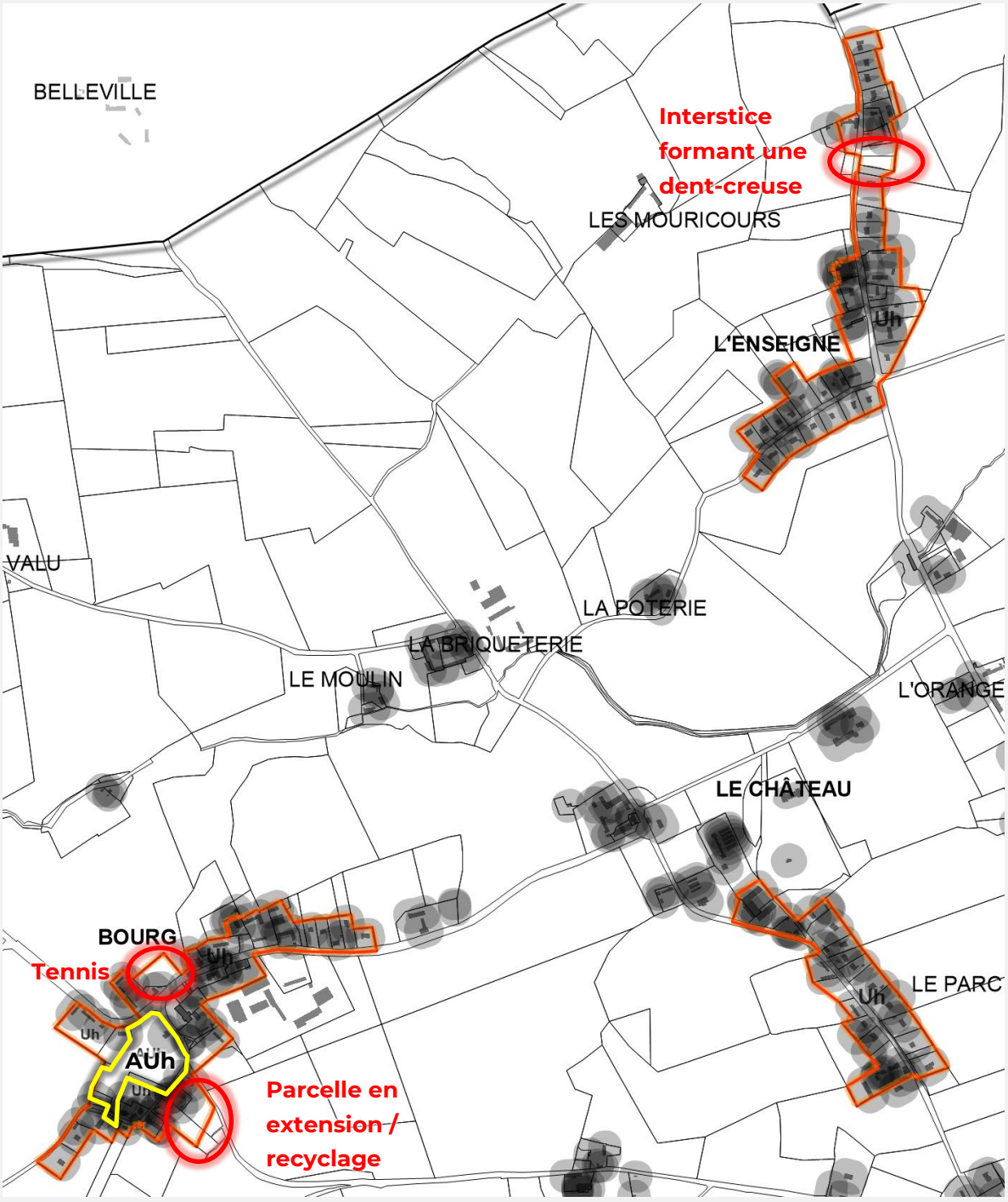
En particulier, le SCOT demande d'identifier les hameaux structurants sur lesquels il sera possible d'envisager des constructions et un développement (étant entendu dans le SCOT qu'un hameau structurant est un groupe d'**au moins 20 habitations**).

Cette délimitation de l'enveloppe des zones urbaines du bourg et des hameaux structurants a été réalisée en dessinant des zones tampons de 25 mètres autour des

bâtiments existants, permettant d'objectiver la notion de regroupement bâti, sur la base d'un **écartement inférieur à 50 mètres entre les constructions**.

Les constructions à usage agricole doivent être classées en zone agricole. Elles ne sont donc pas prises en compte dans le dessin des zones tampons.

Ces enveloppes « techniques » sont dessinées ci-dessous :



Tampons de 25m et délimitation des zones Uh

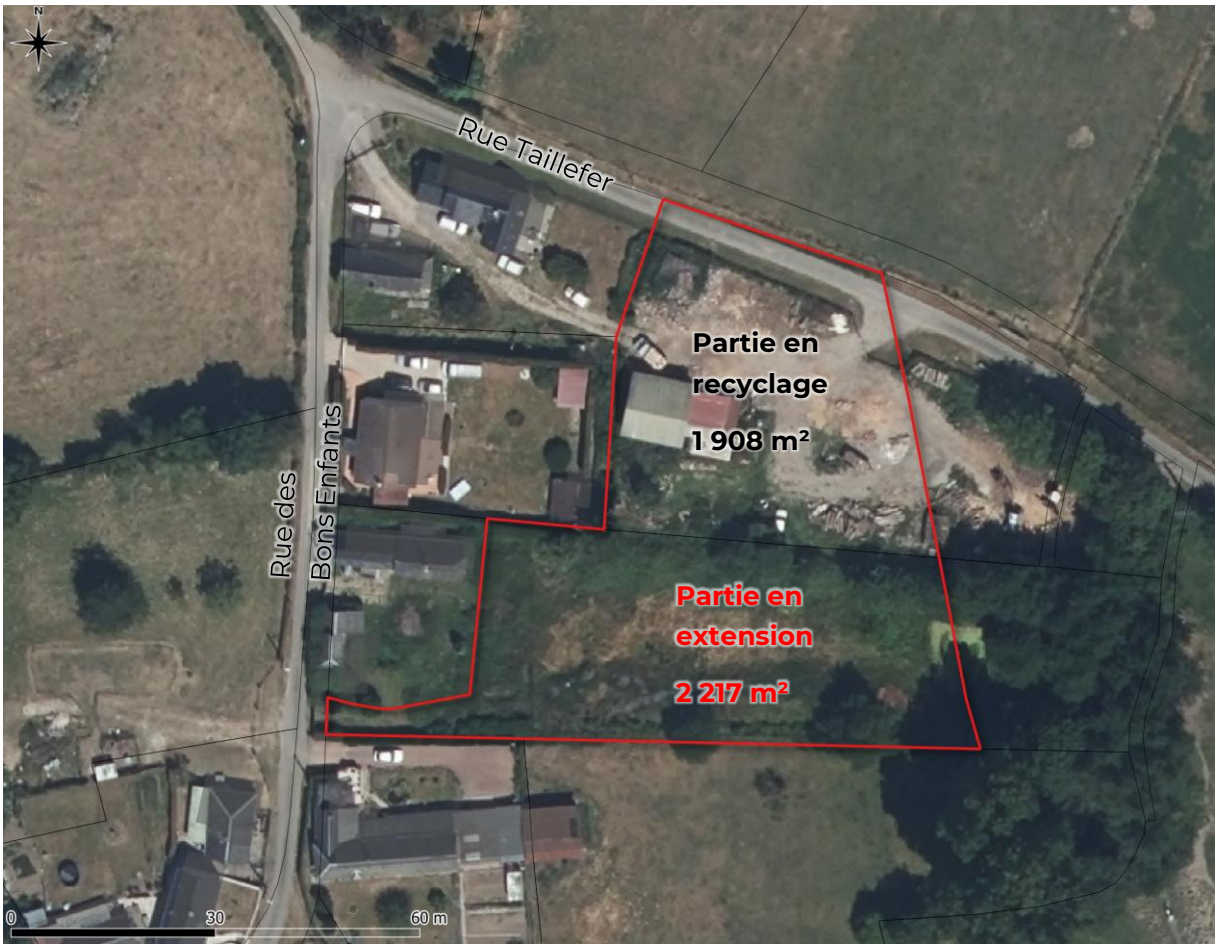
Une **approche qualitative**, intégrant également à la zone urbaine des interstices légèrement supérieurs à l'écartement théorique de 50m, mais cohérents avec la régularité de la trame urbaine, ainsi que les équipements (terrain de tennis du bourg).

Les élus ont également souhaité intégrer à la zone urbaine des terrains de la rue des Bons Enfants, dont une partie est déjà occupée, afin de porter une opération mixte extension / recyclage foncier (cf. ci-dessous).

La zone Uh correspond aux **secteurs déjà urbanisés** prévus par l'article R151-18 du code de l'urbanisme, englobant quelques terrains en dents-creuses ou de grands terrains divisibles pouvant accueillir de nouvelles constructions dans une logique de densification.

Les élus d'Elbeuf-en-Bray ont souhaité intégrer à la zone Uh un petit ensemble foncier constitué de la parcelle C174 (2 217 m², dont la partie la plus proche de la rue des Bons Enfants présente une configuration de dent-creuse et la partie arrière constitue une extension de l'urbanisation) et d'une partie de la parcelle C207 (fond de terrain de 1 908 m², occupé par une construction sommaire et des dépôts divers : bois, matériaux, carcasses de vieux véhicules, déchets, etc.). Les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur cet ensemble foncier qui est intégré à la zone Uh.

Le classement de ce petit ensemble foncier est intéressant : avec une consommation en extension de 2 217 m² (voire seulement 1 500 m² si on ne comptabilise que la partie arrière, réellement en extension), cela permet de **mobiliser un foncier cohérent de 4 126 m²** permettant de **renforcer le village en complément de la zone AUh**. Ces terrains sont proches du centre-bourg et des équipements communaux (équipements sportifs, associatifs, administratifs, MAM), auxquels les futurs habitants pourront facilement accéder. Le petit boisement situé en arrière (protégé par le PLU) permettra une bonne insertion visuelle des futures constructions.



Ensemble foncier intégré à la zone Uh pour renforcer le bourg, en complément de la zone AUh

À noter : les terrains qui sont situés derrière, et notamment le fond de la parcelle C207, sont grevés par un risque d'inondation par ruissellement. La zone Uh a été arrêtée à cette limite.

II.3.3. Zones à urbaniser



Zone AUh

Le secteur AUh (**12 111 m²**) est situé au cœur du bourg d'Elbeuf-en-Bray.

Il s'agit d'un terrain qui était déjà constructible dans l'ancienne carte communale, bien qu'il n'ait jamais fait l'objet d'aucun projet en raison d'une forte dureté foncière. Le terrain était occupé par le passé par une des plus belles maisons du village, mais qui a fini par tomber en ruine en raison de l'absence d'entretien ni d'intérêt de son propriétaire.

Mais cette situation pourrait évoluer favorablement. En effet, la commune a contractualisé avec l'EPFN afin d'acquérir le terrain et débloquer cette situation.

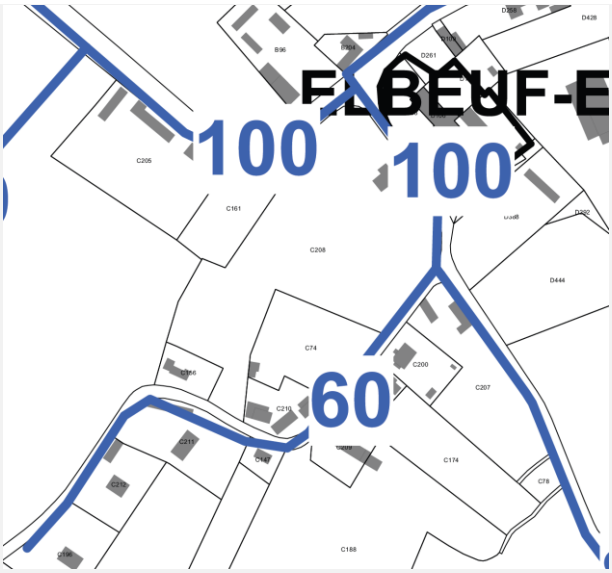
On estime que cette grande poche foncière, enfermée de tous côtés des parcelles bâties, ceinte de haies, pourrait accueillir environ **11 logements**.

Le secteur AUh est desservi par :

La rue de la Liberté qui dispose d'une chaussée d'environ 4,5 m, parfaitement adaptée à la desserte de ces nouvelles constructions.



Une canalisation d'adduction en eau ø100 longe la rue de la Liberté, bien adaptée à la desserte de ces nouvelles constructions.

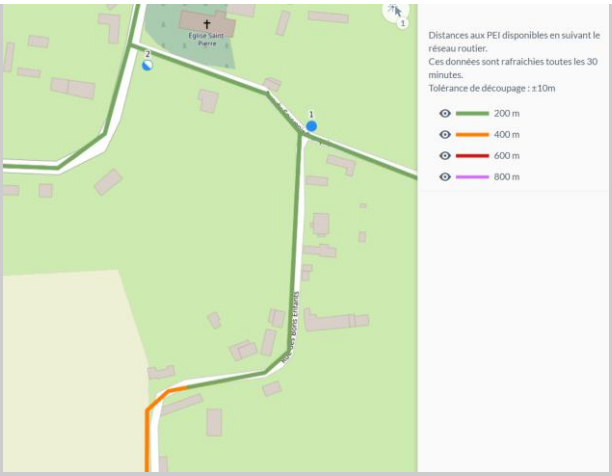


Extrait du plan du réseau d'eau potable

Selon la plateforme départementale d'information sur la défense extérieure contre l'incendie (DECI), il existe :

- Un poteau incendie d'une capacité de 48 m3/h à l'angle de la rue du Souvenir français et de la rue des Bons Enfants ;

- Un poteau incendie d'une capacité de 44 m3/h à l'angle de la rue de la liberté et de la rue du Souvenir français.

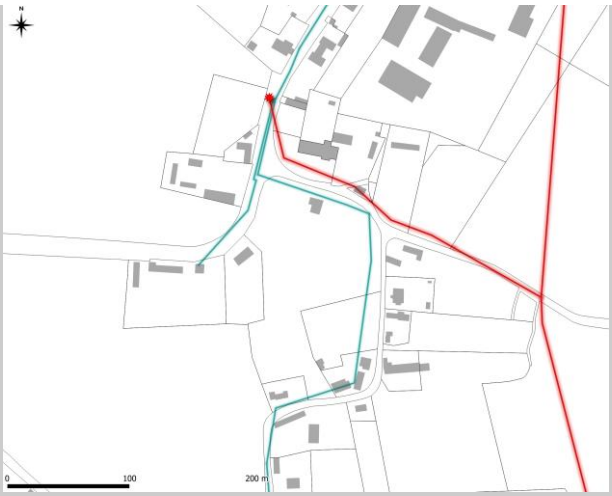


Source SDIS

Il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement à Elbeuf-en-Bray. L'assainissement est autonome, contrôlé par le SPANC.

Des lignes basse tension d'électricité passent rue de la liberté, rue du Souvenir français et rue des Bons Enfants.

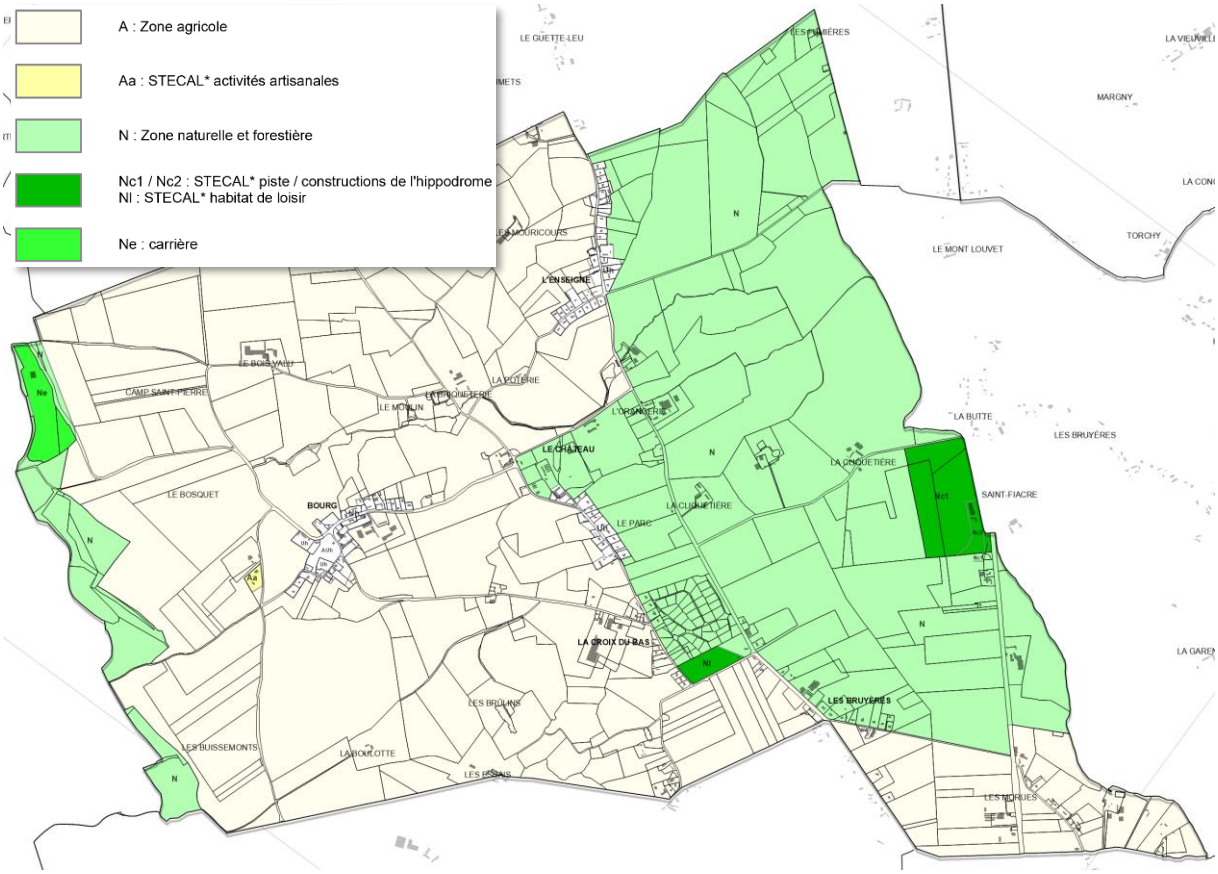
Elles sont alimentées par le transformateur HTA / BT situé face à la Mairie, depuis une ligne HTA passant à l'est du village.



Source Enedis

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 du secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

II.3.4. Zones agricoles, naturelles et forestières



Zones agricoles, naturelles et forestières

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, 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.

Les zones agricoles, naturelles et forestières couvrent l'essentiel du territoire (98,3%, dont 59,6% pour la zone agricole et 38,8% pour la zone naturelle et forestière). Elles sont le négatif des zones urbaines et à urbaniser, c'est-à-dire de l'emprise du bourg, du hameau de l'Enseigne et du hameau du Parc / La Croix du Bas (1,7% de la superficie communale).

Les hameaux et écarts bâtis (Les Bruyères, Le Château, L'Orangerie, Les Morues, etc.) sont intégrés aux zones agricoles et naturelles, car ils ne doivent pas être les germes du développement de nouvelles urbanisations diffuses.

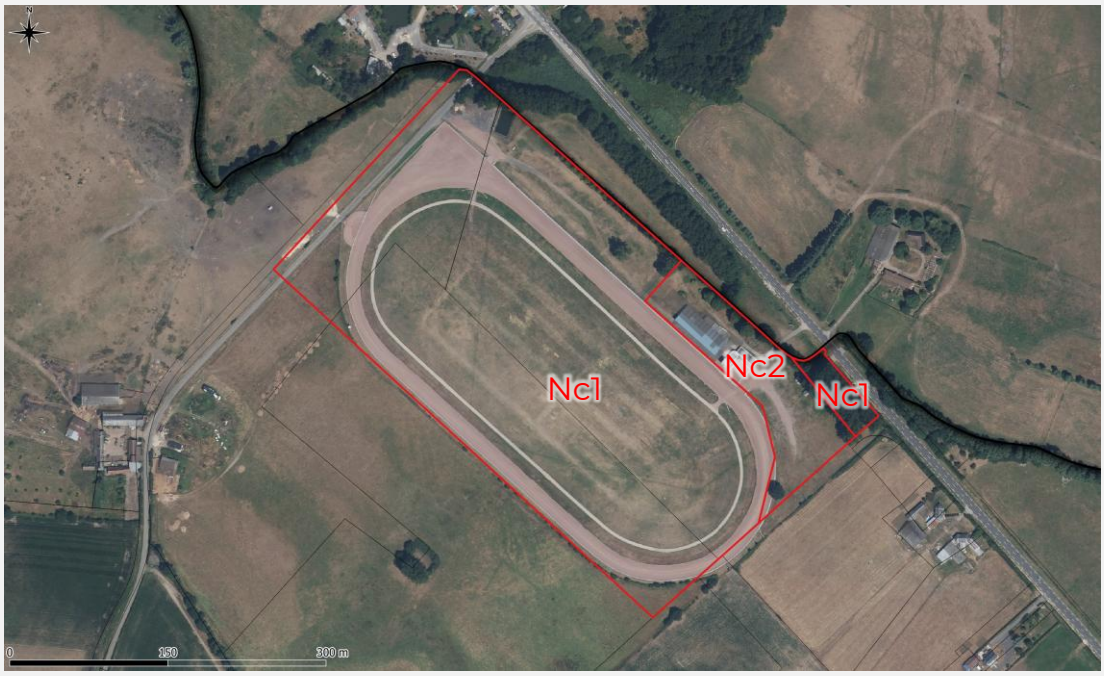
En pratique, la plupart des espaces ruraux sont classés en zone agricole. La zone naturelle a été retenue pour :

- Les espaces boisés figurant sur la cuesta du Bray, en zone Natura 2000 ;
- L'ancien parc boisé du château d'Elbeuf-en-Bray ;
- Le fond de vallée humide, au nord / nord-ouest du territoire.

De plus, les zones agricoles, naturelles et forestières intègrent des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL), permettant la gestion des constructions existantes ou l'implantation de nouvelles constructions :

Aa	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Aa correspond à une entreprise de menuiserie / ébénisterie / charpenterie implantée à l'écart du bourg, au sud. Le secteur Aa (5 832 m²) a pour objectif de permettre l'évolution des constructions existantes de manière à ce que l'entreprise puisse évoluer selon les besoins de son activité. 
Nc1 **Nc2**	Les secteur Nc1 et le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nc2 correspondent à l'hippodrome du Mont Louvet, qui doit pouvoir évoluer pour assurer son bon fonctionnement. C'est un équipement historique, créé en 1888, qui doit faire l'objet de plusieurs améliorations dans les années à venir, pour l'accueil du public, des professionnels et des chevaux. Plusieurs travaux sont envisagés à court ou moyen terme : - Box pour les chevaux ; - Zone de lavage et de refroidissement des chevaux ; - Espaces de présentation pour le public ; - Restauration sur place. Ces travaux sont possibles dans le STECAL Nc2, dont la taille et la capacité d'accueil sont limitées (14 087 m²). Le reste de l'hippodrome est classé en Nc1, de surface beaucoup plus étendue (121 563 m²), puisqu'il englobe la piste et les parkings, mais où le règlement limite très fortement les capacités d'accueil : pas de construction

créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, pas d'utilisation de bitume ou de ciment.



Un **secteur Ne** a été délimité autour de la **carrière de marne** située sur la cuesta à l'ouest du territoire communal (59 566 m²). Ce secteur, créé en application du 2° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, permet l'exploitation de la carrière, mais sa délimitation a été opérée de manière à en circonscrire l'activité à la partie déjà exploitée (pas de nouvelle extension).



Secteur Ne de la carrière de marne

Enfin, les prairies sensibles (prairies permanentes localisées en site Natura 2000) sont classées en secteur Np, au sein duquel construction est interdite.

II.3.5. Autres prescriptions graphiques

II.3.5.1. *Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle, identifiés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme*

Les **zones agricoles et les zones naturelles** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou en raison de leur intérêt environnemental ou paysager.

Selon les articles R151-23, R151-25 et L151-11 du code de l'urbanisme, seules y sont autorisées « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole [et forestière en zone N], les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, […]* ».

Ainsi, les corps de ferme en activité et les espaces agricoles ont été placés en zone agricole (ou en zone naturelle pour ceux situés dans le fond de vallée humide).

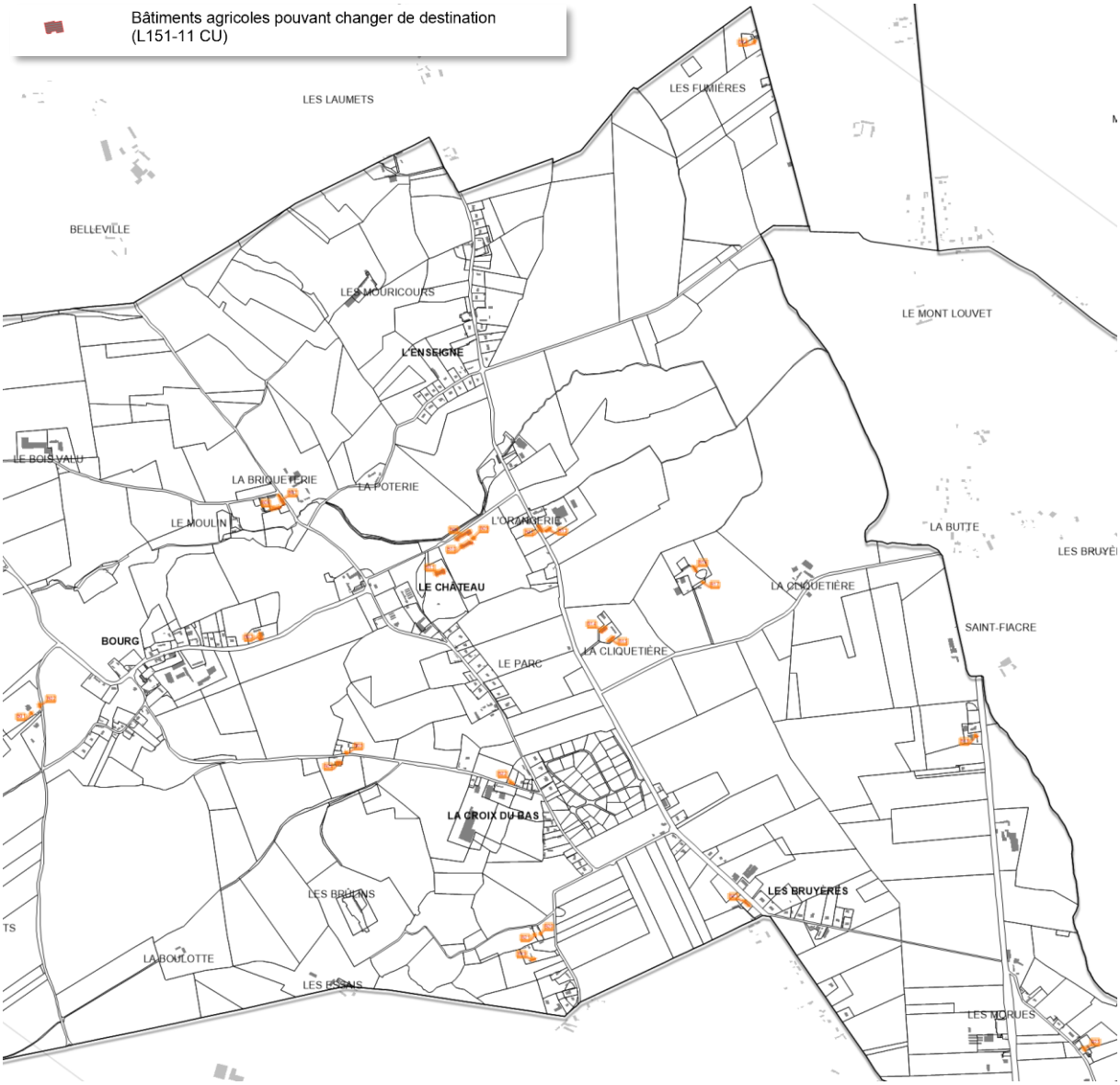
Mais les zones agricoles et naturelles incluent également des bâtiments dispersés ne pouvant pas être rattachés à une zone urbaine. Parmi eux, le PLU identifie ceux qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

En zone agricole, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone naturelle, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

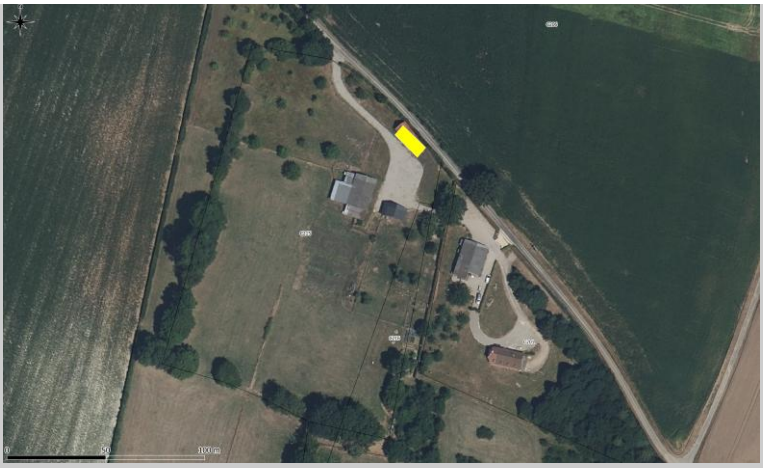
Ce recensement a été mené selon une **analyse multicritère**, à l'issue de laquelle **25 bâtiments ont été retenus** :

- Intérêt patrimonial (le bâtiment présente-t-il une architecture de qualité ou un intérêt patrimonial, culturel ou historique, caractéristique des usages et coutumes brayonnes ? Possède-t-il des éléments caractéristiques des constructions brayonnes ?) ;
- Époque de construction (associée à des techniques de construction traditionnelles) ;
- Intérêt architectural (il s'agit ici de la qualité intrinsèque de l'architecture) ;
- Les dégradations subies par le bâtiment (ce sont les dégradations humaines – ouvertures de baies surdimensionnées, destructions d'éléments décoratifs jugés « inutiles », etc., et les dégradations naturelles – humidité, attaque par des végétaux, etc. – ces dégradations ne doivent pas avoir altéré le bâtiment de manière trop importante) ;
- État de conservation (les structures porteuses sont-elles trop dégradées pour envisager une réhabilitation dans un état intéressant ?) ;
- Dimensions du bâtiment (un bâtiment trop petit ne pourra pas offrir d'espaces de vie suffisants) ;
- Proximité des usages agricoles (la réhabilitation d'un bâtiment ne doit pas être la source de futurs conflits entre usagers – agriculteurs et occupants d'un logement par exemple) ;
- Utilisation actuelle du bâtiment (le bâtiment est-il nécessaire à l'exploitation agricole ? le bâtiment est-il déjà affecté à un usage autre que l'usage agricole ?) ;
- Desserte des réseaux (la desserte par les réseaux ne doit pas occasionner une surcharge trop importante pour la collectivité) ;

- Aptitude du sol à l'assainissement en l'absence de tout-à-l'égout ;
- Zone à risque naturel (la constructibilité dans les zones à risque d'effondrement de cavité souterraine ou d'inondation ne doit pas conduire à augmenter le nombre de logements).



25 bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N

Description	Localisation et photographies
B01 Localisation : parcelle C215, chemin des Chasse Marées Façades : brique Couverture : ardoise État : bon	 
B02 Localisation : parcelle C215, chemin des Chasse Marées Façades : colombage Le mur pignon nord-ouest a été refait en agglos nus : prévoir un enduit dans les teintes traditionnelles Couverture : tuile à côte État : moyen à dégradé	 

Description	Localisation et photographies
B03 Localisation : parcelle B190, rue de la Liberté Façades : brique, avec un soubassement en grès sur le corps principal La façade nord-est a été recouverte d'un clin Couverture : ardoise grand modèle (corps principal) et bac acier (aile) Prévoir le remplacement par un matériau traditionnel (par exemple, ardoise ≤ 20 u/m²) État : bon	  
B04 Localisation : parcelle D87, rue Taillefer Façades : brique Couverture : bac acier Prévoir le remplacement par un matériau traditionnel (par exemple, ardoise ≤ 20 u/m²) État : bon	

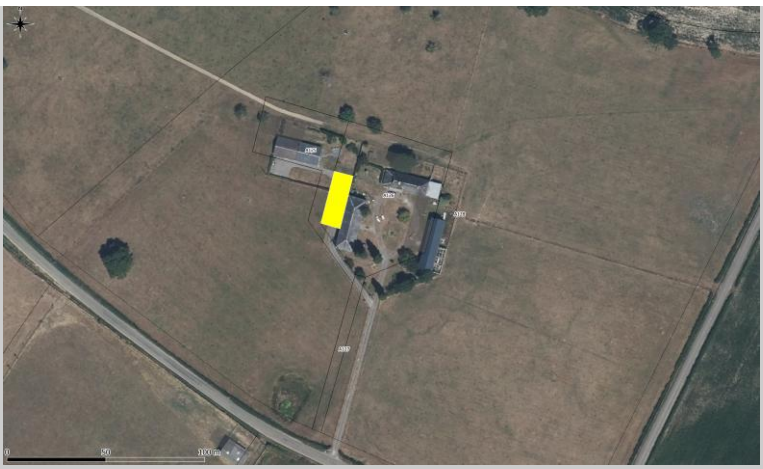
Description	Localisation et photographies
	
B05 Localisation : parcelle D411, rue Taillefer Façades : colombage Couverture : tuile plate État : bon	 

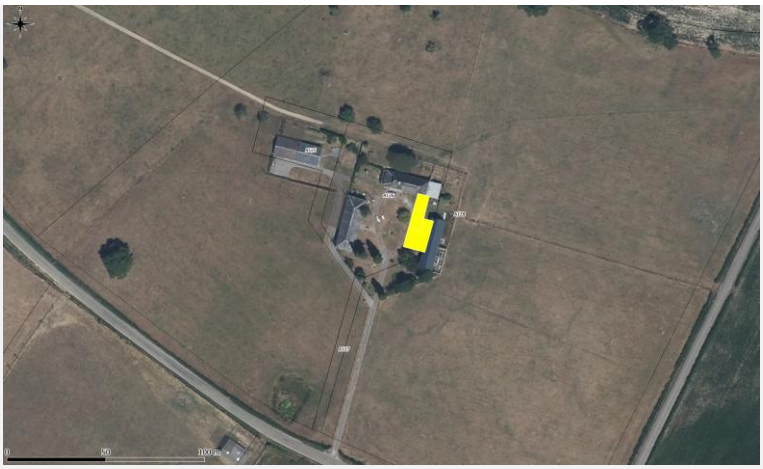
Description	Localisation et photographies
B06 Localisation : parcelle B114, chemin de Belleville / chemin de la Briquetterie Façades : brique Couverture : - État : bon	 
B07 Localisation : parcelle B114, chemin de Belleville / chemin de la Briquetterie Façades : brique et bac acier (partiel) Prévoir le remplacement du bac acier par un matériau traditionnel (par exemple, clin bois ou enduit) Couverture : ardoise grand modèle et bac acier (partiel) Prévoir le remplacement par un matériau traditionnel (par exemple, ardoise ≤ 20 u/m²) État : bon	 

Description	Localisation et photographies
B08 Localisation : parcelle D303, commun du château d'Elbeuf-en-Bray Façades : brique Couverture : tuile plate État : moyen à dégradé	 
B09 Localisation : parcelle D303, commun du château d'Elbeuf-en-Bray Façades : - Couverture : - État : -	 

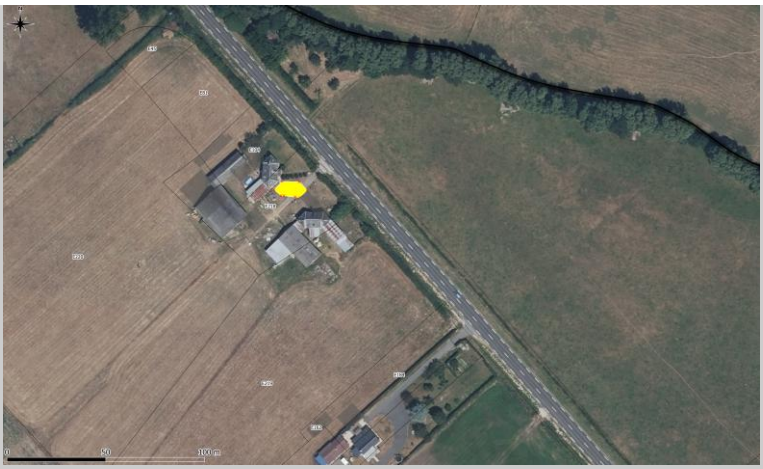
Description	Localisation et photographies
B10 Localisation : parcelle D303, commun du château d'Elbeuf-en-Bray Façades : - Couverture : - État : -	 
B11 Localisation : parcelle D303, château d'Elbeuf-en-Bray Façades : brique Couverture : ardoise État : bon	

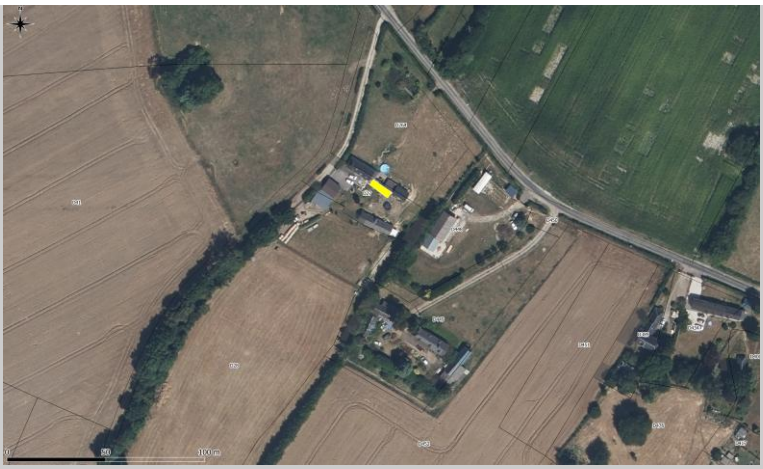
Description	Localisation et photographies
	
B12 Localisation : parcelle A163, rue de l'Orangerie Façades : brique (mur de surcroît en colombage) Pointe de pignons en clin Couverture : ardoise grand modèle Prévoir le remplacement par un matériau traditionnel (par exemple, ardoise ≤ 20 u/m²) État : moyen Prévoir la dépose de l'extension précaire en agglos	 

Description	Localisation et photographies
B13 Localisation : parcelle A163, rue de l'Orangerie Façades : brique et pierre Présence de nombreuses fissures Colombage avec remplissage en agglos nu : prévoir de déposer les agglos ou enduire dans les teintes traditionnelles Couverture : tuile à côte État : moyen	 
B14 Localisation : parcelle A126, rue de l'Orangerie Façades : brique Couverture : ardoise État : bon	 

Description	Localisation et photographies
B15 Localisation : parcelle A126, rue de l'Orangerie Façades : brique et colombage Couverture : bac acier Prévoir le remplacement par un matériau traditionnel (par exemple, ardoise ≤ 20 u/m²) État : moyen	 
B16 Localisation : parcelle A89, chemin du Mont Louvet Façades : brique Couverture : - État : bon	 

Description	Localisation et photographies
B17 Localisation : parcelle A89, chemin du Mont Louvet Façades : - Couverture : tuile plate État : bon	  

Description	Localisation et photographies
B18 Localisation : parcelle E218, RD915 Façades : brique et enduit Couverture : ardoise État : bon	 
B19 Localisation : parcelle D449, rue de la Croix du Bas Façades : - Couverture : - État : moyen	 

Description	Localisation et photographies
B20 Localisation : parcelle D27, rue de la Croix du Bas Façades : colombage et enduit Couverture : ardoise État : bon	 
B21 Localisation : parcelle D27, rue de la Croix du Bas Façades : enduit Couverture : ardoise grand modèle Prévoir le remplacement par un matériau traditionnel (par exemple, ardoise ≤ 20 u/m²) État : moyen	 

Description	Localisation et photographies
B22 Localisation : parcelle D408, rue Taillefer Façades : brique Couverture : ardoise État : moyen / dégradé	 
B23 Localisation : parcelle D14, route des Bruyères Façades : brique / bois Couverture : ardoise / ardoise grand modèle État : moyen / dégradé	

Description	Localisation et photographies
	 
B24 <u>Localisation</u> : parcelle A94, chemin des Fumières	

Description	Localisation et photographies
B25 Localisation : parcelle E121, chemin des Morues Façades : enduit Couverture : ardoise État : bon	 

II.3.5.2. *Patrimoine naturel protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme*

Le PLU d'Elbeuf-en-Bray classe des éléments du patrimoine naturel et hydrographique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Forêts et bosquets d'arbres	56,78 ha
Vergers	7,56 ha (7 unités)
Alignements d'arbres	32,82 km
Haies basses	18,59 km
Mares	56 unités
Cours d'eau	2,85 ha de surface protégée + quelques portions identifiées en linéaire (161 m)

Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable. Le règlement écrit édicte des prescriptions spécifiques, destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Le PLU d'Elbeuf-en-Bray a fait le choix de ne pas recourir aux espaces boisés classés (dont le régime interdit toute évolution de nature à compromettre la conservation du boisement, ce qui s'avère très rigide à l'usage ; par exemple, il est interdit de « percer » un EBC pour créer un chemin d'accès).

Au contraire, le PLU utilise les **protections « L151-23 », plus souples et adaptables**. Par exemple, le règlement permet :

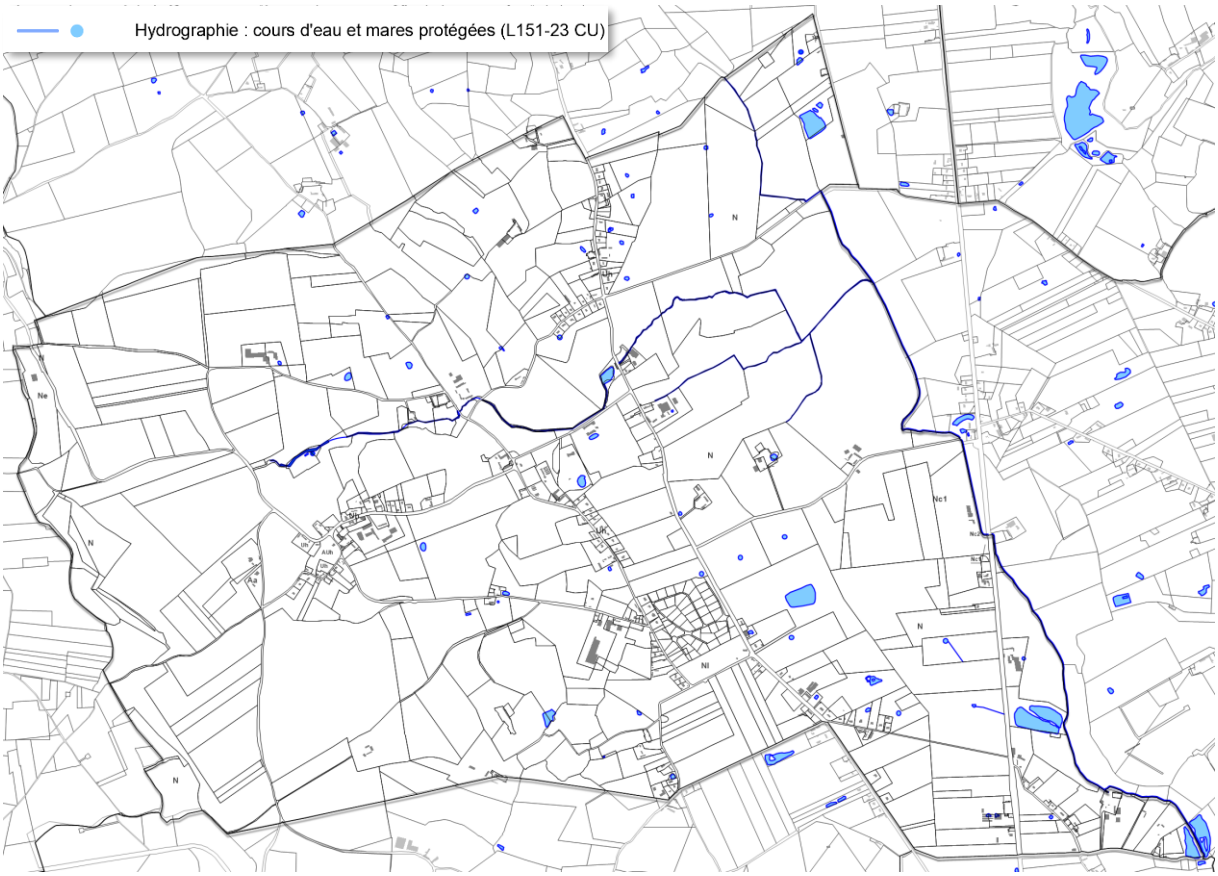
- De réaliser des coupes à condition de procéder à une compensation ;
- De supprimer une partie d'un alignement végétal aux fins de création de nouveaux accès ou en cas d'impératif de sécurité ;
- De réaliser des constructions légères destinées à la gestion des vergers.

Outre la protection propre de ces éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le PLU édicte des obligations de recul :

- 10 mètres par rapport aux massifs boisés et aux alignements d'arbres ;
- 5 mètres par rapport aux berges des mares et des cours d'eau.



Boisements protégés



Hydrographie protégée

II.3.5.3. *Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme*

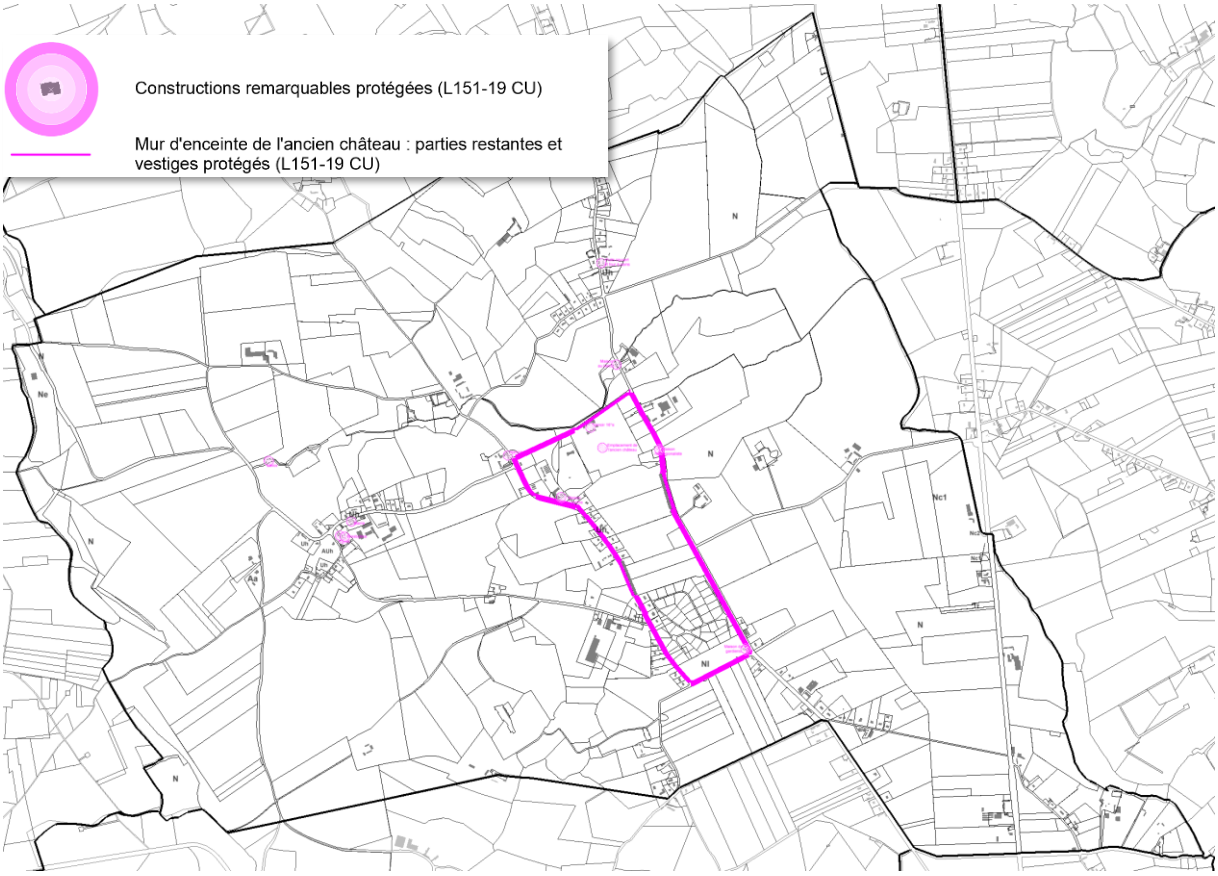
Les constructions anciennes représentent 36,5% du parc de logements. Parmi celles-ci, les plus intéressantes ont été repérées et protégées par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : **13 constructions remarquables** (anciens bâtiments de ferme, édifices religieux, châteaux, maisons de maître, lavoir, puits couvert, etc.).

Par ailleurs, l'**ancien mur d'enceinte du parc du château** (3,48 km) est repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (parties existantes en bon état, parties dégradées et parties disparues).

Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Le règlement écrit édicte des prescriptions spécifiques, destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration (par exemple, pas d'isolation par l'extérieur qui viendrait ruiner leur qualité esthétique et risquer d'endommager les structures en bloquant la respiration des maçonneries traditionnelles).

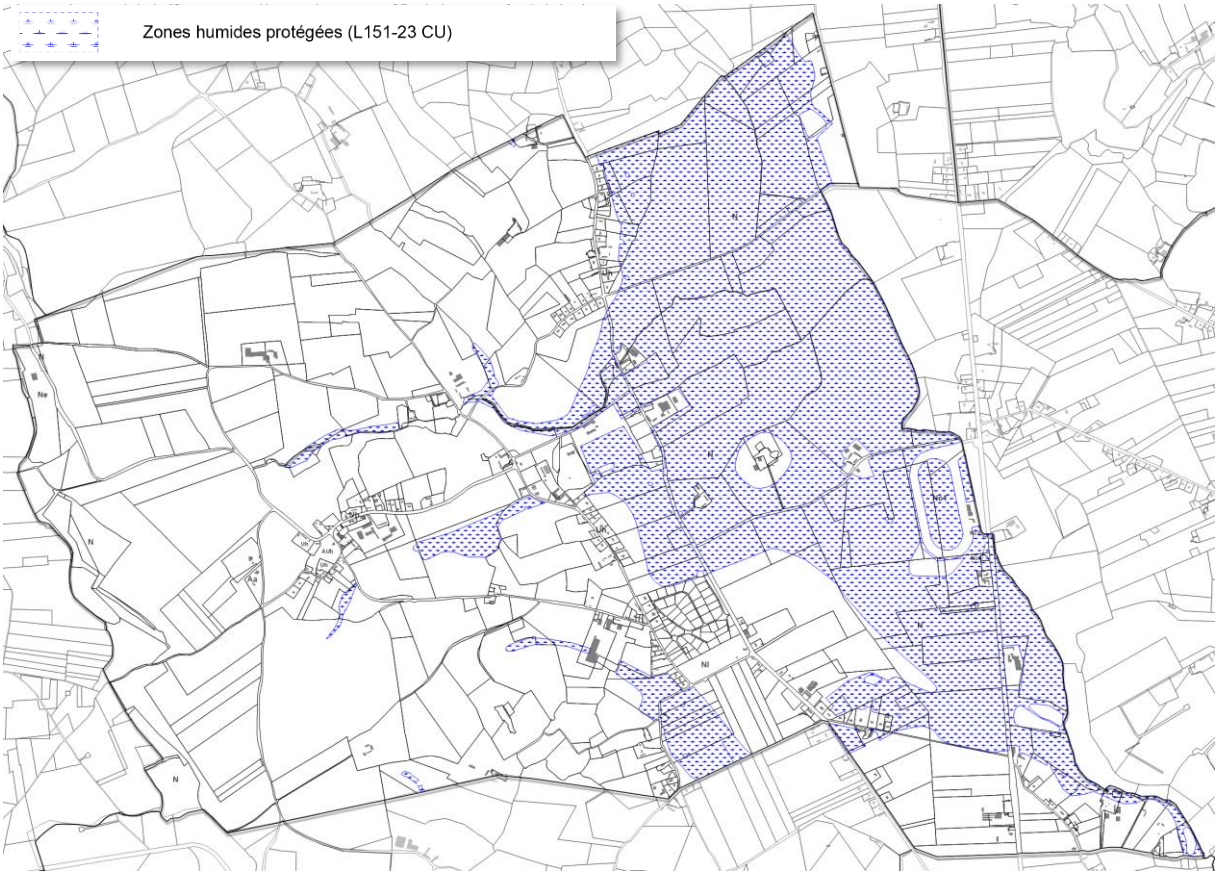


Bâtiments remarquables protégés

II.3.5.4. *Zones humides protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme*

Les zones humides issues de l'inventaire de la DREAL (330,27 ha sur Elbeuf-en-Bray) ont été reportées sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (pas de nouvelles constructions, interdiction des déblais et remblais).

Ces zones humides ont été détourées autour des fermes et constructions isolées présentes dans le fond humide du pays de Bray. Elle exclut également la piste de course de l'hippodrome.



Zones humides

II.3.5.1. *Risques naturels*

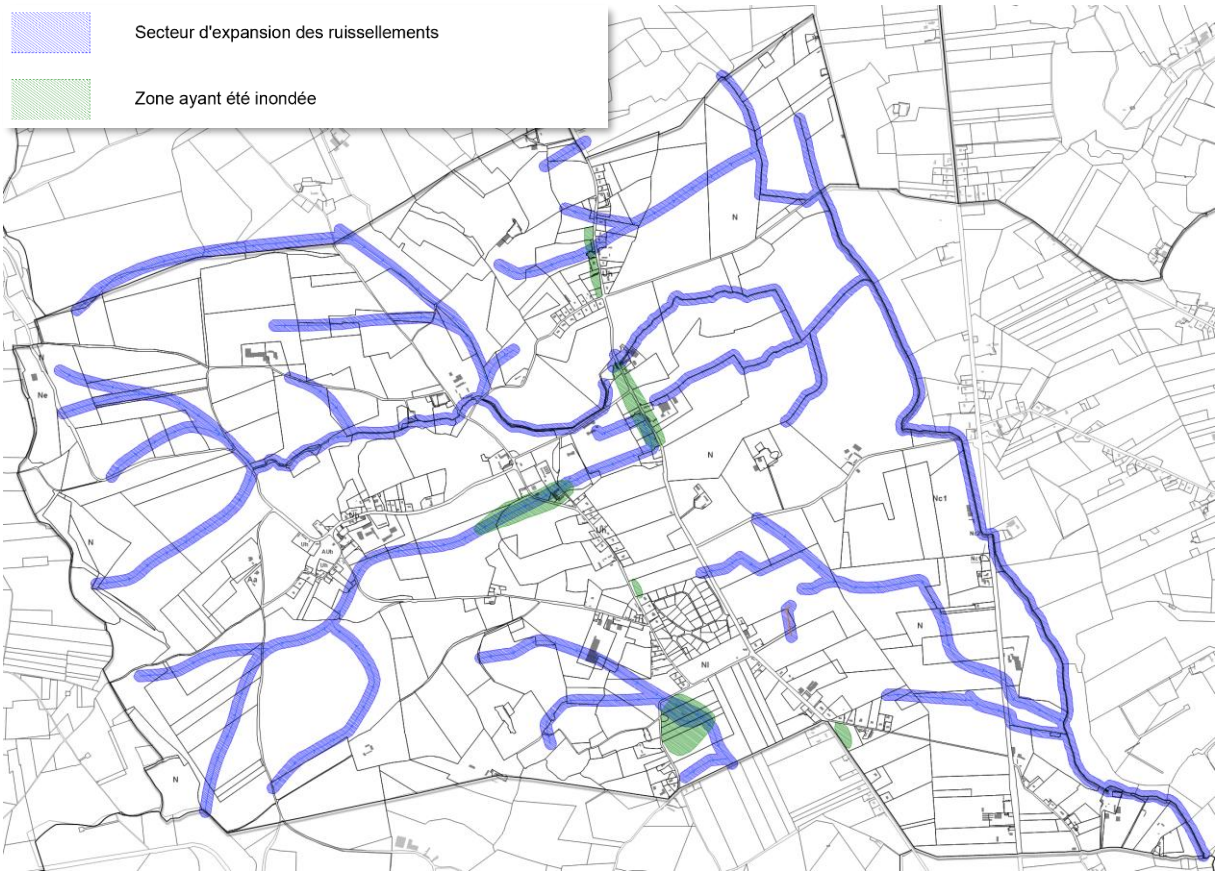
Les **zones de risque d'inondation** sont issues des travaux de mise en œuvre de l'ancienne carte communale, actualisés et précisés à l'occasion du diagnostic du PLU (la cartographie jointe à l'ancienne carte communale avait été réalisée en régie par la collectivité, avec l'appui de son bureau d'études d'urbanisme AUA).

Toutes les zones à risque sont reportées sur les documents graphiques du règlement :

- Hachures bleues : secteurs d'expansion des ruissellements ;
- Hachures vertes : zones ayant été inondées.

Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la doctrine préfectorale de prévention des risques liés aux inondations par ruissellements en Seine-Maritime. Elles sont reportées à l'article II « Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations) » des dispositions générales du règlement.

Ces règles ont pour objectif d'**éviter les nouvelles constructions en zone d'aléa**. Les travaux sur les constructions soumises à un risque d'inondation ne doivent **pas augmenter le risque** (ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par l'aléa d'inondation).



Risque d'inondation

Les **zones de risque d'effondrement de cavités souterraines** sont issues des travaux de mise en œuvre de l'ancienne carte communale. Selon le rapport de présentation rédigé en 2008 :

7 indices de cavités et carrière sont recensés sur la commune :

- Données du BRGM (www.bdcavite.net) : Le BRGM indique que la commune d'Elbeuf-en-Bray présente 4 indices de cavités souterraines sur son territoire.
- Données du bureau de l'environnement de la DDE de Seine-Maritime : Les services de l'État n'indiquent aucun indice de carrière ou cavité.
- Archives départementales : Les ouvertures de carrières listées ci-après sont issues des registres de la Préfecture consultés aux archives départementales de Seine-Maritime dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale. Certaines ouvertures ne précisent pas la localisation, et il est possible, au regard de la lisibilité difficile des registres, que certains éléments soient erronés.
- Données du BRGM (source : carte géologique au 1/50.000e) : 4 indices sont repérés sur la carte du BRGM
- Commission de travail : Les réunions de travail d'élaboration de la Carte Communale ont donné lieu au repérage d'un indice non recensé dans les sources mentionnées précédemment.

Liste des indices :

Enquête aux Archives départementales de Seine Maritime au 05/10/06

Les déclarations énumérées ci-après sont issues d'une consultation des CD-ROM des registres préfectoraux de déclarations d'ouvertures de carrières en Seine-Maritime (documents n°2NUM 8/1 et 2NUM 8/2). Il est possible, au regard de la lisibilité difficile des registres, que les éléments énumérés ci-après soient erronés.

N° indice	*Nature de l'indice*	*Autres informations*	*- Date de la déclaration - Nom du déclarant*	*Localisation parcellaire actuelle*	*-□N° sur les registres - Localisation mentionnée*	*Informations de la commission de Carte Communale*	*Périmètre de sécurité proposé*
1	Carrière souterraine d'argile à brique	Un courrier de la société Denain-Anzin Minéraux du 18 juillet 1972, déclare poursuivre l'exploitation de la carrière sur une surface n'excédant pas 2000 m2. L'arrêté préfectoral du 19 avril 1973 mentionne une exploitation de 4000 m2. La parcelle E66 couvrait 36.000 m2 au total. Une étude géotechnique a été réalisée en 2001 par la société SOLEN, visant à déterminer les modalités d'une habitation sur la parcelle E167 (la construction est réalisée).	- 19/07/1954 - Frères DUFRIÉ ou RUFRÉ?	E 167, 168, 169, 122, 123 et 124	- 3576 - E 66, Lieu-dit "Les Morues"	- D'après les documents disponibles et la mairie, l'ancienne parcelle E66 n'a pas fait l'objet d'une exploitation sur toute sa surface : seule une partie était exploitée en carrière. confer document1.2 - La mairie indique que la carrière a été remblayée.	~~60 mètres autour de la parcelle~~
2	Carrière souterraine d'argile à brique	L'exploitation serait de même type que celui de l'indice n°1.	- 05/11/1956 - M. RUFRÉ?		- 3614 - E58, Les Morues	La mairie indique que la carrière a été remblayée.	~~60 mètres autour de la parcelle~~

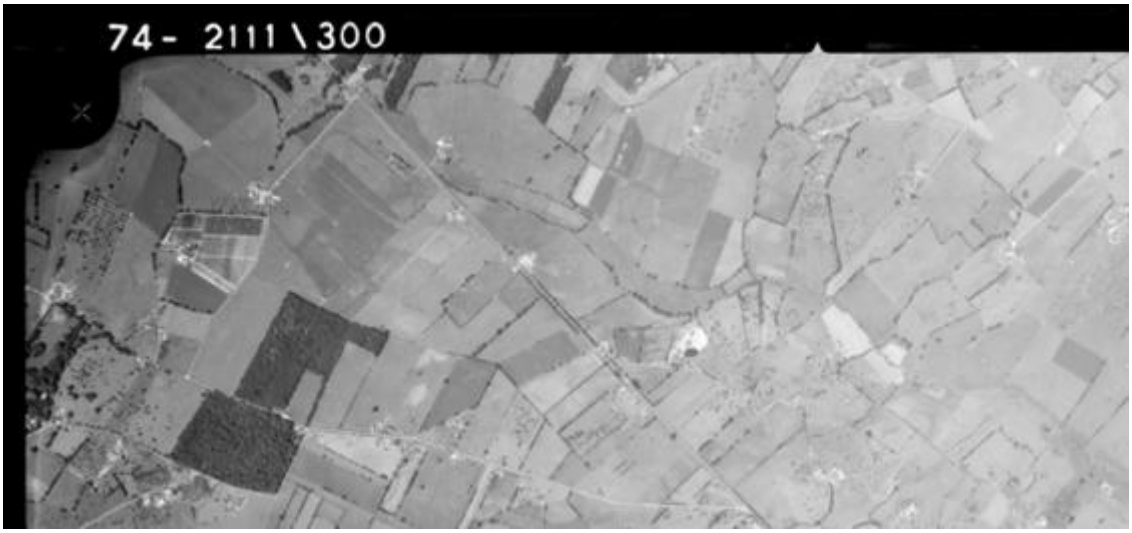
Ces deux indices ne génèrent pas de périmètre de sécurité. En effet, le CEREMA interrogé en juin 2025 sur la manière de les prendre en compte dans le PLU, a apporté la réponse suivante :

Plusieurs éléments ont été pris en compte :

- Les photographies aériennes anciennes de 1973 et 1974 mettent en évidence une extraction à ciel ouvert sur l'ancienne parcelle cadastrale E66 (actuelles parcelles E206 et E207) :



Photographie aérienne de 1973 (source IGN Remonterletemps.fr)



Photographie aérienne de 1974 (source IGN Remonterletemps.fr)

- La carte géologique de la zone d'étude indique la présence d'une ancienne exploitation à ciel ouvert remblayée d'argiles :



Extrait de la carte géologique au 1/10 000 (source Géoportail / BRGM)

- Le site internet Infoterre indique la présence d'une exploitation fermée :



Exploitation fermée identifiée sur les parcelles concernées. Infoterre du BRGM

- L'étude géotechnique réalisée en 2001 met en évidence la présence d'argiles et de sables sur la zone étudiée,

- Les documents d'archives évoquent l'extraction d'argiles réfractaires.

L'ensemble de ces informations indique qu'il y a très probablement eu une extraction d'argiles réfractaires sur les parcelles cadastrales E206 et E207 actuelles (ancienne parcelle E66). Le fait que les matériaux extraits soient des argiles réfractaires n'engendre pas de périmètre de sécurité autour de l'indice. De plus, l'exploitation étant à ciel ouvert, cette typologie d'indice n'engendre pas non plus de périmètre de sécurité.

Par conséquent, l'indice correspondant aux parcelles E206 et E207 doit être conservée mais ne génère pas de périmètre de sécurité.

Réponse du CEREMA (email du 20 juin 2025)

BRGM (www.bdcavite.net) au 6 novembre 2007

Le BRGM indique que la commune présente 1 indice de cavités souterraines sur son territoire.

N° indice	*Nature de l'indice*	*Autres informations*	*Localisation coordonnées Lambert étendu II*	*Localisation parcellaire actuelle*	*Source de l'information et n° de référence*	*Informations de la commission de Carte Communale*	*Périmètre de sécurité proposé*
3	indéterminé	Orifice visible, source AEP communale, localisé par le BRGM au niveau de la station de pompage	Positionnement précis (25 m) X 549343 Y 2499336	Section ZA, entre les parcelles n°24 et 29	HNOAA0005644, date de validité de l'information : 19/10/1975, source : banque du sous-sol	Cet indice correspond à la source captée	60 mètres

Carte géologique du BRGM au 1/50.000e Le BRGM indique que la commune présente 3 indices de cavités souterraines sur son territoire.					
N° indice	***Nature de l'indice***	***état***	***Localisation parcellaire actuelle***	***Informations de la commission***	***Périmètre de sécurité proposé***
4	carrière à ciel ouvert (marnière)	En activité ou en cours de fermeture	N° 163 et 164 au Champ St Pierre, 2 sites d'exploitations sont situés sur le versant nord de la cuesta, le long du CD n°57	L'entreprise DARTHY, ICPE, exploitait jusqu'à peu la marne de la cuesta. L'autorisation n'aurait pas été renouvelée.	Aucun
5	carrière à ciel ouvert	Abandonnée	ZB n°9a, située au pied de la cuesta, près du chemin des bons enfants	Indice connu	Aucun
6	carrière à ciel ouvert	carrière à ciel ouvert remblayée	Parcelle C2 n° 131 et n°18, située aux Buissemonts, au pied de la cuesta	Indice connu	Aucun

Commission communale d'élaboration de la Carte Communale				
N° indice	***Nature de l'indice***	***Localisation parcellaire actuelle***	***Informations de la commission de Carte Communale***	***Périmètre de sécurité proposé***
7	Marnière	ZA n°5	Indice de marnière, située sur une crête dominant le talweg qui sépare Brémontier-Merval et Elbeuf-en-Bray. Elle a été remblayée, sans que les conditions techniques de remblaiement soient connues.	60 mètres autour de l'indice

Ces secteurs font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement par des hachures marron.

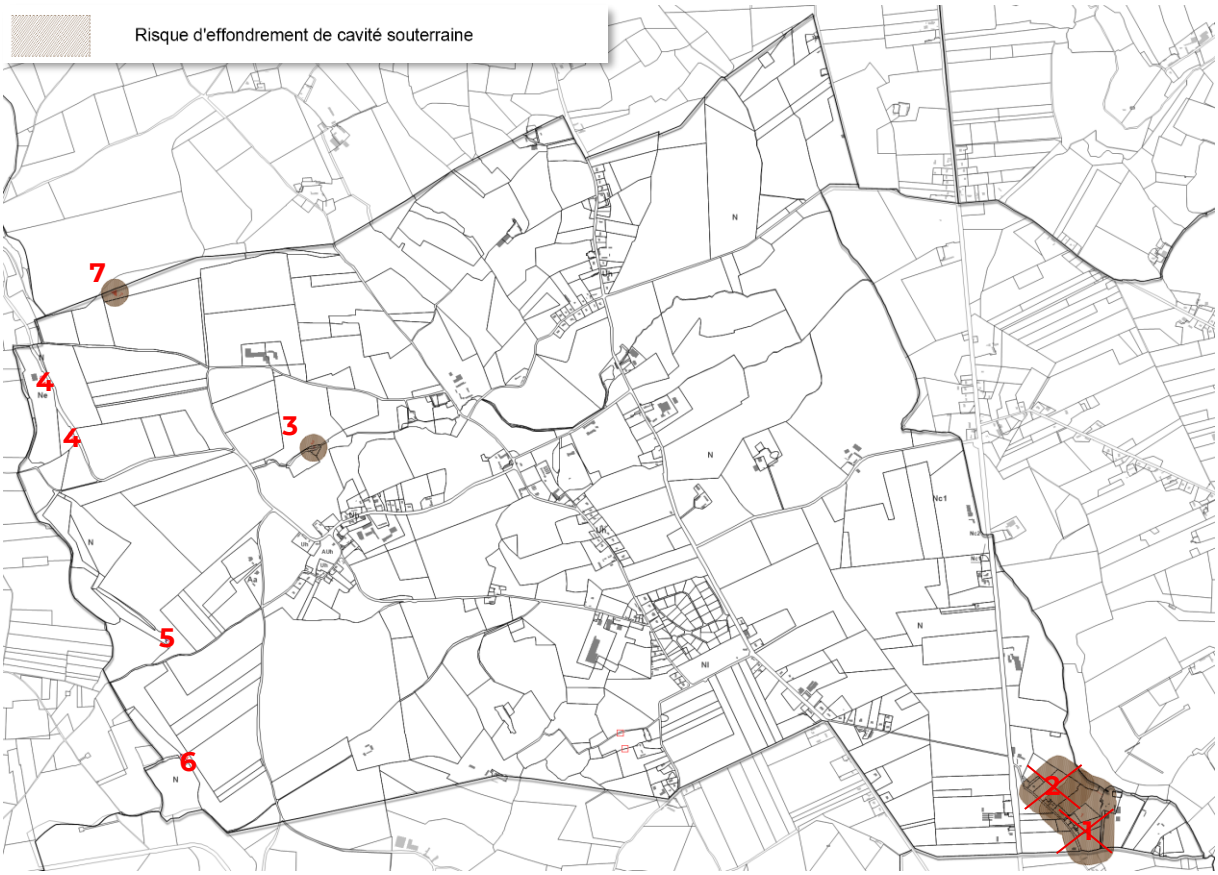
Les limitations des utilisations et occupations des sols sont issues de la doctrine préfectorale de prévention des risques liés aux cavités souterraines en Seine-Maritime. Elles sont reportées à l'article II « Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations) » des dispositions générales du règlement.

Ces règles ont pour objectif d'**éviter les nouvelles constructions en zone d'aléa**. Les travaux sur les constructions soumises à un risque d'effondrement de cavité souterraine ne doivent **pas augmenter le risque** (ne pas augmenter la population susceptible d'être affectée par l'aléa d'effondrement de cavité souterraine).

Ces secteurs et ce règlement correspondent aux informations en possession de la commune au moment de l'approbation du PLU.

Si ces informations sont ultérieurement modifiées (précision sur la localisation du risque, comblement de cavités, etc.), les occupations du sol dans les secteurs où la preuve de la suppression du risque est apportée (attestation d'un bureau d'études compétent), pourront être autorisées, dans les conditions du règlement correspondant à l'absence de risque.

Inversement, en cas de découverte d'un nouvel indice non reporté, il sera fait application des mêmes dispositions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.



Risque d'effondrement de cavités souterraines

II.4. Justification du règlement écrit

II.4.1. Dispositions générales

Les dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, quels que soient les zones (U, AU, A et N) et secteurs. Elles sont rédigées dans la 1ère partie du règlement écrit.

Ces articles édictent des dispositions opposables sur l'ensemble du territoire, quelle que soit la zone concernée. Il s'agit de :

I.	Utilisation du règlement et du document graphique	C'est le **« mode d'emploi » du règlement**, avec l'exposé des couches graphiques présentes sur le plan de zonage. Dans ce 1er article, les critères d'opposabilité du PLU sont rappelés : *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 au règlement et au document graphique. En outre, ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.* **Autrement dit, les dispositions du règlement sont opposables à tous les projets, qu'ils soient soumis à permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, et même s'ils ne sont soumis à aucune demande d'urbanisme.** De plus, il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme).
II.	Prise en compte des risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations)	Cet article fixe les obligations et limitations des droits des sols qui s'imposent dans les zones à risque (effondrement de cavités souterraines et inondations), quelle que soit la zone concernée (U, AU, A et N) : - Dans les rayons de sécurité autour des **cavités souterraines**, le règlement s'appuie sur la doctrine préfectorale (pas de nouvelles constructions, extensions mesurées de l'existant, etc.). Pour information, le guide d'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols en présence d'un risque « cavités » est consultable à l'adresse suivante : https://www.seine-maritime.gouv.fr/content/download/28152/198620/file/Guide%20d'instruction%20ADS%20Cavit%C3%A9s%20-%20version%202.3%20octobre%202014.pdf - Dans les **zones inondables**, le règlement s'appuie sur la doctrine préfectorale (pas de nouvelles constructions, extensions mesurées de l'existant, etc.) ; Pour information, le guide d'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols en présence d'un risque « inondation » est consultable à l'adresse suivante :

		https://www.seine-maritime.gouv.fr/contenu/telechargement/28118/198418/file/Guide%20d'instruction%20ADS%20Inondation%20Version%203%20-%20Novembre%202017.pdf Rappelons qu'au-delà de ces règles générales, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer à un projet ou le soumettre à des prescriptions plus spécifiques. Par ailleurs, le règlement rappelle la présence d'aléas de **remontée de nappe**. Enfin, il signale la présence d'aléas faibles à moyens de **retrait gonflement des argiles** sur la commune, et renvoie au site GeoRisques pour trouver des recommandations utiles : https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/etude-geotechnique/recommandations-et-reglementations
III.	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19	Cet article édicte des mesures de **protection du patrimoine bâti** repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire sa conservation et l'encadrement des travaux afin d'en conserver les qualités patrimoniales : - **Pas de démolitions**, sauf exception strictement encadrée ; - Utilisation de **matériaux traditionnels**, compatibles avec l'architecture des constructions et les caractéristiques des structures anciennes (par exemple, on sait que le ciment, très dur, est nocif s'il est utilisé en jointoiement des briques anciennes ; et s'il est employé en enduit, son caractère hydrofuge enferme l'eau dans les murs anciens, entraînant des dégradations importantes) ; **- Interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur**, non compatible avec la préservation du caractère patrimonial ; - Respect de la **composition des façades** et des **ouvertures** ; - Maintien des éléments de **détails architecturaux**, etc. Cet article vise également le **mur d'enceinte du château**, en demandant sa protection et sa mise en valeur (en employant des briques et de la pierre en soubassement, de l'enduit à la chaux).
IV.	Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L151-23	Le PLU classe les éléments intéressants du patrimoine environnemental, paysager et hydrographique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : - **Forêts et bosquets d'arbres** - **Vergers** - **Alignements d'arbres** - **Haies basses** - **Mares** - **Cours d'eau** - **Zones humides** En application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de

		modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les règles à suivre pour assurer la préservation, la conservation ou la restauration de ces éléments sont définies par le règlement du PLU (il s'agit de règles définies selon les spécificités du territoire d'Elbeuf-en-Bray, et non de dispositions nationales comme cela peut être le cas pour les espaces boisés classés – outil non utilisé dans le PLU d'Elbeuf-en-Bray) : - Pour les **espaces boisés** : le règlement autorise leur suppression, partielle ou intégrale, à la condition qu'elle soit accompagnée d'une compensation (replantation équivalente en surface et en essences locales – toutefois, il n'est pas imposé de conserver strictement les mêmes essences, afin de permettre l'emploi de végétaux mieux adaptés au réchauffement climatique) ; - Pour les **vergers** : le règlement demande de préserver l'emprise des vergers, y interdit tous travaux sauf ceux destinés à leur gestion (par exemple, un abri pour stocker le matériel d'entretien ou les fruits), et impose le remplacement des arbres abattus ; - Protection des **alignements d'arbres** et des **haies** : le règlement autorise leur suppression, partielle ou intégrale, à la condition qu'elle soit accompagnée d'une compensation (replantation équivalente en longueur et en essences locales – toutefois, il n'est pas imposé de conserver strictement les mêmes essences, afin de permettre l'emploi de végétaux mieux adaptés au réchauffement climatique). Deux autres cas sont envisagés : création d'un nouvel accès / impératif de sécurité ; - Protection des **mares** et des **cours d'eau** : pas de rebouchage, traitement paysager des abords, emploi d'essences végétales locales ; - Pour les **zones humides**, le règlement fixe les conditions d'une protection stricte : pas de remblais, pas de modification du terrain naturel, pas de dépôts de matériaux ou de déchets, pas de bâtiments. Ces règles ne sont toutefois pas applicables dans les secteurs Nc1 et Nc2 de l'hippodrome, où des dispositions propres ont été prévues. A noter : le règlement édicte des obligations de recul par rapport à la végétation (afin de se prémunir des chutes de branches et conserver des emprises non bâties bénéfiques aux abords des arbres) et par rapport aux berges des mares et des cours d'eau (afin de se prémunir des infiltrations d'eau et de conserver des emprises non bâties indispensables au bon équilibre écologique des mares et des cours d'eau).
V.	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à	Cet article rappelle la portée des **articles dits d'ordre public** du règlement national d'urbanisme, qui continuent de s'appliquer directement. Il rappelle également que les **servitudes d'utilité publique** s'imposent au PLU.

	l'occupation des sols	
VI.	Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme	Cet article est dédié aux **constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme**. Il donne les principes de gestion de ces constructions, et comment les différentes règles peuvent être adaptées, en autorisant notamment les travaux qui doivent **rendre la construction plus conforme** aux dispositions règlementaires méconnues **ou qui sont étrangers à ces dispositions**.
VII.	Reconstructions en cas de sinistre	Rappel de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
VIII.	Dérogations au plan local d'urbanisme	**Le respect des règles du PLU est un principe essentiel en droit de l'urbanisme.** Le code de l'urbanisme n'a prévu que des situations strictement encadrées où : ❑ Ces règles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; ❑ Ces règles peuvent faire l'objet des dérogations prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme. Aucune autre dérogation ne peut être admise.

II.4.2. Dispositions spécifiques aux différentes zones et secteurs

Afin de faciliter la lecture des règles, le règlement comporte plusieurs chapitres permettant de tenir compte des différences des zones :

- ❑ Zone urbaine Uh ;
- ❑ Zone à urbaniser AUh ;
- ❑ Zones naturelles, agricoles et forestières.

Chaque chapitre est découpé selon la structure suivante :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
	Clôtures
	Stationnement
3. Équipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées
	Desserte par les réseaux

II.4.2.1. *Zone urbaine Uh*

Les élus d'Elbeuf-en-Bray ont souhaité créer **une seule zone Uh** pour le bourg, le hameau de l'Enseigne et le hameau du Parc / La Croix du Bas, afin de disposer d'une **règle uniforme entre les habitants des zones urbaines**.

Vocation : La zone Uh est destinée à accueillir toute la **diversité des fonctions urbaines**, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles. Elle est donc associée à un règlement ouvert, où seules les destinations / sous-destinations manifestement incompatibles sont exclues : Exploitation agricole et forestière, Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition.

L'autorisation des constructions relevant de la destination « Commerce et activités de service » est conditionnée à l'absence de nuisances (appréciée en termes de bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, pollution, risque d'incendie, d'explosion, etc.). Les activités apportant des nuisances n'ont pas leur place dans les tissus urbains d'Elbeuf-en-Bray, et doivent plutôt être placées dans l'une des zones d'activités existantes du territoire intercommunal.

Enfin, compte tenu de la nature des sols à Elbeuf-en-Bray, très sensibles aux inondations et aux remontées de nappe, les élus, sur recommandation de l'État, ont décidé d'interdire globalement les sous-sols afin d'éviter tout désordre (notamment les phénomènes d'infiltration d'eau lors de remontée de nappe ou d'inondation / auto-inondation en cas de forte pluie).

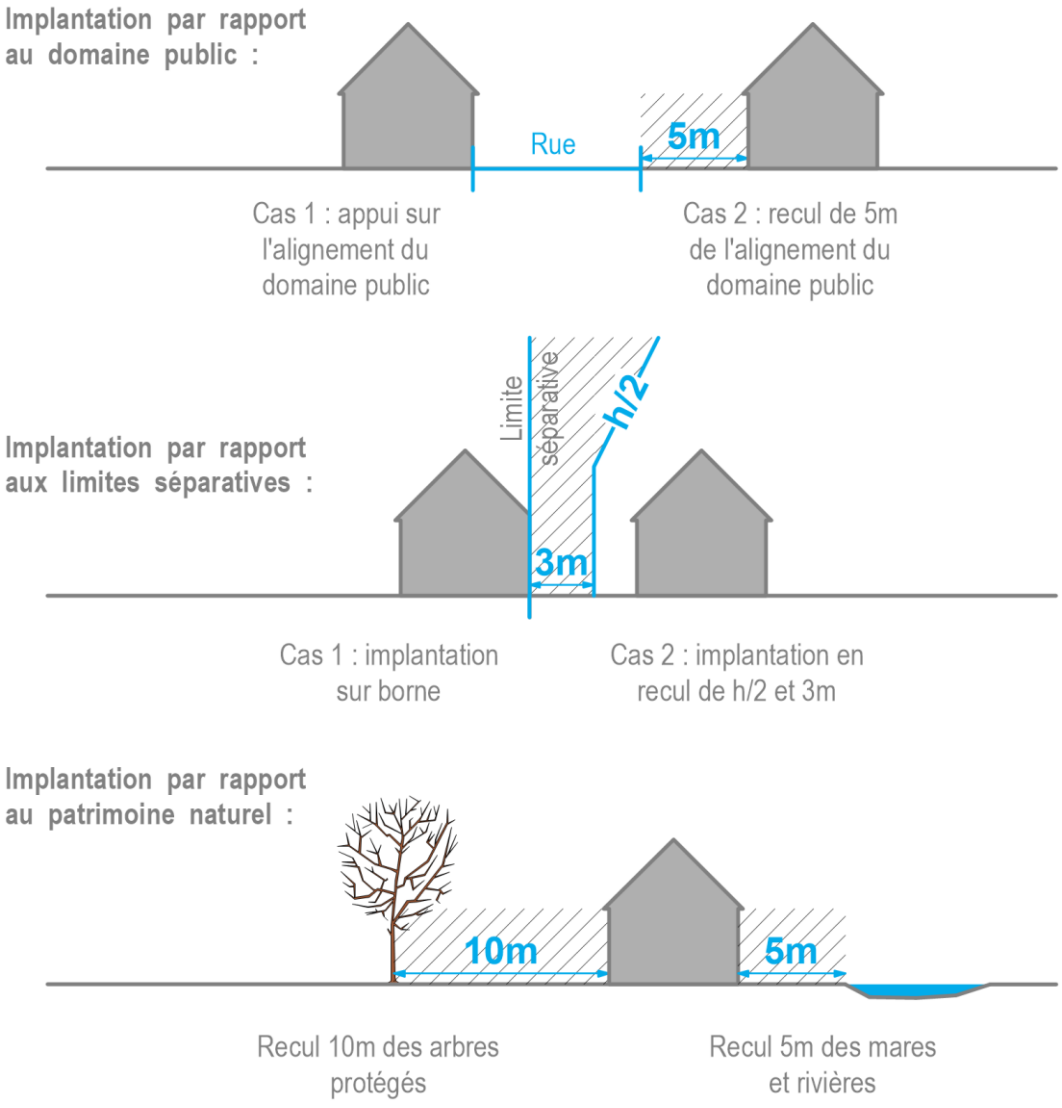
Implantation : En matière d'implantation par rapport à la rue, les règles sont simples et adaptées à la typologie résidentielle dominante et au caractère des bourgs ruraux du Pays

de Bray. L'implantation est admise à l'alignement ou en recul de 5m (ce qui permet dans ce cas, de ménager une transition douce avec le jardin entre l'espace public et l'espace privé, mais aussi de pouvoir entièrement rentrer le véhicule entre la rue et la maison).

La règle d'implantation par rapport aux voisins est calquée sur le RNU, avec la possibilité d'implantation sur bornes, et en cas de recul, l'obligation de respecter la règle dite « h/2 ou 3m ».

Le règlement précise ici les obligations de recul par rapport à la végétation (10m par rapport aux massifs boisés et aux alignements d'arbres, afin de se prémunir des chutes de branches et conserver des emprises non bâties bénéfiques aux abords des arbres) et par rapport aux berges des mares et des cours d'eau (5 m, afin de se prémunir des infiltrations d'eau et de conserver des emprises non bâties indispensables au bon équilibre écologique des mares et des cours d'eau).

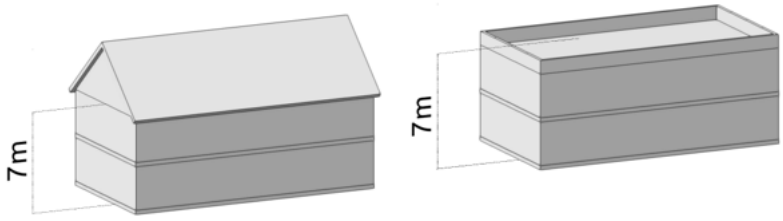
Le schéma suivant illustre ces implantations :



Gabarit : La hauteur est limitée à R+1+C et 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ce qui correspond aux constructions ordinaires les plus élevées.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions : la densité au sol est uniquement limitée par le coefficient de pleine terre de l'article « II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».

Hauteur des constructions



Adaptation au sol : Le principe est d'imposer aux constructions de s'adapter aux sols naturels, et non l'inverse.

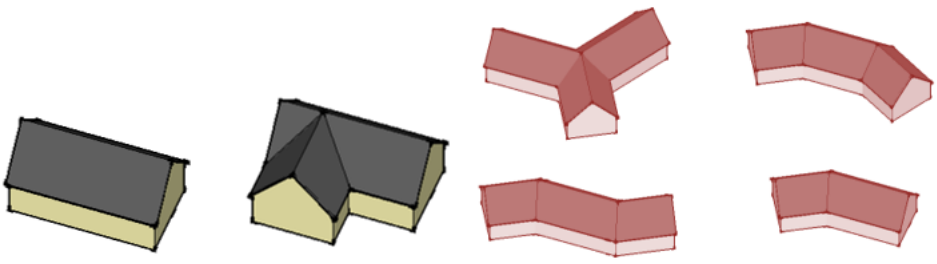
Sur les terrains en pente, il sera exigé que les constructions soient adaptées à la topographie, afin de respecter le terrain naturel. Sur les terrains plats, les rez-de-chaussée ne devront pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas créer de « talus » trop élevés autour des constructions.

Forme des constructions et des toitures : La volonté du PLU d'Elbeuf-en-Bray est de respecter les caractéristiques volumétriques de l'architecture traditionnelle locale, sans exclure les architectures contemporaines de qualité, qui devront toutefois rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel.

En particulier :

- Volumétrie simple et/ou à angles droits, conformément aux principes des architectures traditionnelles brayonnes ;
- Toitures à pentes ≥ 40° (conformément aux traditions brayonnes).

Exemples de volumes simples autorisés (base rectangulaire, base rectangulaire avec une aile à l'équerre) et interdits (volumes en Y, V, Z) :



Les toitures-terrasses partielles sont admises.

Les toitures monopentes sont admises sous conditions, dans le cas d'architectures spécifiques.

Aspect des constructions : La volonté de la commune est de respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (matériaux, percements, éléments rapportés aux constructions, etc.), sans exclure les architectures contemporaines de qualité, qui devront toutefois rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel. En particulier, le règlement demande :

- L'emploi de matériaux en harmonie avec les bâtiments traditionnels, tant en façade (brique locale, pierre, enduit dans la gamme des sables, des beiges ou des ocres, colombage, clin bois) qu'en couverture (ardoises, tuiles de terre cuite de teinte rouge vieillie, tuiles béton noires). D'autres matériaux sont utilisables (notamment le bac acier), mais pas sur les constructions principales à usage d'habitation ;
- Une attention aux rythmes des percements en toiture ;

- Une attention particulière en cas de pose de dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur).

Espaces verts : Afin de conserver le caractère rural de la commune, cet article impose une limitation de l'imperméabilisation des sols, avec l'obligation de maintenir au moins 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des habitations en pleine terre, traité en jardin ou espace vert.

Afin de participer à la qualité des paysages, il est demandé la plantation d'au moins un arbre pour 100 m² de surface libre de construction (et libre des dispositifs de traitement des assainissements autonomes).

Clôtures :

Les règles d'implantation des clôtures sont destinées à conserver un paysage urbain et rural qualitatif, avec des interfaces agréables entre le domaine public et les parcelles privatives.

Afin de s'inscrire dans le cadre verdoyant du Pays de Bray, il est conseillé que les clôtures sur l'alignement du domaine public soient constituées de haies vives d'essences locales, sans dispositifs de doublage en matières plastiques.

Stationnement : Le règlement fixe des obligations de stationnement des véhicules, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées.

Des normes chiffrées sont définies pour les destinations / sous-destination les plus courantes (habitat et constructions à destination d'activités). Pour les destinations où aucune norme n'est chiffrée, il appartiendra aux pétitionnaires de déterminer le nombre d'emplacements de stationnements nécessaires en prenant en compte la destination des constructions, leur situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Accès et voiries : Le règlement fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte.

Ainsi, les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Eau potable : le règlement précise que le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant.

Assainissement des eaux usées : Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, ce qui est le cas du territoire d'Elbeuf-en-Bray, l'assainissement individuel, respectant la règlementation en vigueur, est obligatoire.

Assainissement pluvial : La gestion des eaux à la parcelle, sur la base d'un dimensionnement centennal et d'un débit de fuite limité à 2L/s/ha aménagé, est obligatoire. Ces règles sont issues de la doctrine de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

Électricité et téléphone : pour des raisons paysagères, les branchements seront enterrés si le réseau public est enterré, et seront réalisés en aérosouterrain dans le cas contraire (afin que le branchement souterrain puisse être effectué ultérieurement, dès que le réseau public sera lui-même enterré).

Accès internet : le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant.

II.4.2.2. *Zone à urbaniser AUh*

Il n'y a qu'une seule zone AUh dans le cœur du bourg d'Elbeuf-en-Bray.

Les règles de la zone AUh sont identiques à celles applicables à la zone Uh qu'elle est destinée à agrandir.

Il y a toutefois une différence importante : son mode d'urbanisation, qui doit être réalisée dans le cadre d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur l'intégralité de la zone AUh.

II.4.2.3. *Zones naturelles, agricoles et forestières*

Ce chapitre du règlement s'applique aux secteurs suivants des zones naturelles, agricoles et forestières :

- Secteur A strict, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées ;
- Secteur N strict, correspondant au fond de vallée humide, à l'ancien parc boisé du château d'Elbeuf-en-Bray et au rebord boisé de la cuesta, à protéger en raison de la présence d'espaces boisés, de milieux naturels, de continuités écologiques et pour la qualité des paysages ;
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Aa, correspondant à une entreprise de menuiserie / ébénisterie / charpenterie implantée à l'écart du bourg, au sud ;
- Secteur Nc1 et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nc2, correspondant à l'hippodrome du Mont Louvet, qui doit pouvoir évoluer pour assurer son bon fonctionnement ;
- Secteur Ne a été délimité autour de la carrière de marne située sur la cuesta à l'ouest du territoire communal, en application du 2° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Les zones agricoles, naturelles et forestières du PLU d'Elbeuf-en-Bray correspondent à des espaces protégés. Seuls les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations explicitement autorisés peuvent y être admis.

Dans l'ensemble des zones agricoles, naturelles et forestières et leurs secteurs, le règlement permet :

Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La construction et la maintenance des ouvrages électriques.

Il ne peut donc s'agir que de petits équipements ne compromettant pas le caractère agricole ou naturel du site (par exemple, une antenne téléphonique, un transformateur électrique, etc.).

De plus, le règlement autorise les travaux suivants :

Le **changement de destination des bâtiments identifiés** au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

L'**extension des bâtiments d'habitation existants**, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article « II.1.2. Volumétrie des constructions » impose que la hauteur des extensions soit inférieure ou égale au bâtiment agrandi.

Les **annexes des bâtiments d'habitation existants**, à condition que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article « II.1.1. Implantation des constructions » impose que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 mètres.

Quant à l'article « II.1.2. Volumétrie des constructions », il précise que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de ces annexes ne doit pas excéder 6m.

Après ces dispositions communes, le règlement énonce les spécificités de chacun des secteurs, en commençant par le secteur A strict, où est autorisé, au titre des activités agricoles :

Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**.

Les constructions et installations nécessaires au **stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Le secteur N strict est associé à un règlement très proche de celui du secteur A strict, à la différence qu'il autorise en plus les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans les **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), le règlement admet :

STECAL	Objectif	Règlement
Aa	Le STECAL Aa (5 832 m²) a pour objectif de permettre l'évolution des constructions existantes de manière à ce que l'entreprise puisse évoluer	L'**extension** et les **annexes** aux **bâtiments d'activités artisanales existants**.

STECAL	Objectif	Règlement
	selon les besoins de son activité (entreprise de menuiserie / ébénisterie / charpenterie).	Les règles de gabarit et de volumétrie sont adaptées aux nécessités des constructions à usage artisanales. Ainsi, l'article « II.1.2. Volumétrie des constructions » impose une hauteur maximale de 8m et une pente de toit ≥ 10°. L'augmentation de l'emprise au sol est limitée à 100 m² maximum par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions garantissent le caractère de capacité et d'accueil limités définissant du STECAL.
Nc2	Le secteur Nc1 (14 087 m²) et le STECAL Nc2 (121 563 m²) correspondent à l'hippodrome du Mont Louvet, qui doit pouvoir évoluer pour assurer son bon fonctionnement. C'est un équipement historique, créé en 1888, qui doit faire l'objet de plusieurs améliorations dans les années à venir, pour l'accueil du public, des professionnels et des chevaux. Ces travaux sont autorisés en Nc2. Le reste de l'hippodrome est classé en Nc1, où le règlement limite très fortement les capacités d'accueil : pas de construction créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, pas d'utilisation de bitume ou de ciment.	Les **constructions et installations nécessaires à l'activité de l'hippodrome**. Les règles de gabarit et de volumétrie sont adaptées aux nécessités des constructions de l'hippodrome. Ainsi, l'article « II.1.2. Volumétrie des constructions » impose une hauteur maximale de 8m et une pente de toit ≥ 10°. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du STECAL Nc2. Ces dispositions garantissent le caractère de capacité et d'accueil limités définissant du STECAL.
Nc1		Les aménagements liés à l'activité de l'hippodrome, à condition de **ne pas créer de surface de plancher ou d'emprise au sol**, et à condition d'être **non bitumés et non cimentés** (par exemple : piste de course, cheminements, etc.).

Dans le secteur Ne, délimité autour de la carrière de marne située sur la cuesta à l'ouest du territoire communal (sa délimitation – 59 566 m² – a été opérée de manière à en circonscrire l'activité à la partie déjà exploitée, sans extension), le règlement autorise, en application du 2° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme :

L'**exploitation de la carrière**, y compris les installations de traitement associées.

Les règles sont globalement inspirées du secteur Uh, avec quelques spécificités :

- L'implantation en recul par rapport aux voies et espaces publics est obligatoire (5m), ainsi que vis-à-vis des limites séparatives avec les parcelles voisines (3m), tout en permettant une implantation différente pour les constructions à usage agricole en cas de contrainte technique ;
- Les règles de gabarit et de volumétrie sont adaptées aux nécessités des constructions à usage agricole (hauteur maximale de 15m, pente de toit ≥ 10°) ;

- Les règles d'aspect (façades, toitures, dispositifs de production d'énergies renouvelables) et de création d'espaces verts sont simplifiées pour les constructions agricoles, pour les constructions à vocation d'activités économiques du secteur Aa et pour les constructions de l'hippodrome dans le secteur Nc2, afin de tenir compte de leurs caractéristiques ;
- Les règles relatives aux clôtures de constructions agricoles, des constructions à vocation d'activités économiques du secteur Aa et des constructions de l'hippodrome dans le secteur Nc2 sont simplifiées afin de tenir compte de leurs besoins propres. Toutefois, il reste exigé que ces clôtures soient perméables à la circulation de la petite faune, afin de ne pas entraver la continuité des corridors écologiques.

Comme en zone urbaine, les élus, sur recommandation de l'État, ont décidé d'interdire globalement les sous-sols afin d'éviter tout désordre (notamment les phénomènes d'infiltration d'eau lors de remontée de nappe ou d'inondation / auto-inondation en cas de forte pluie).

II.4.2.4. *Annexes du règlement*

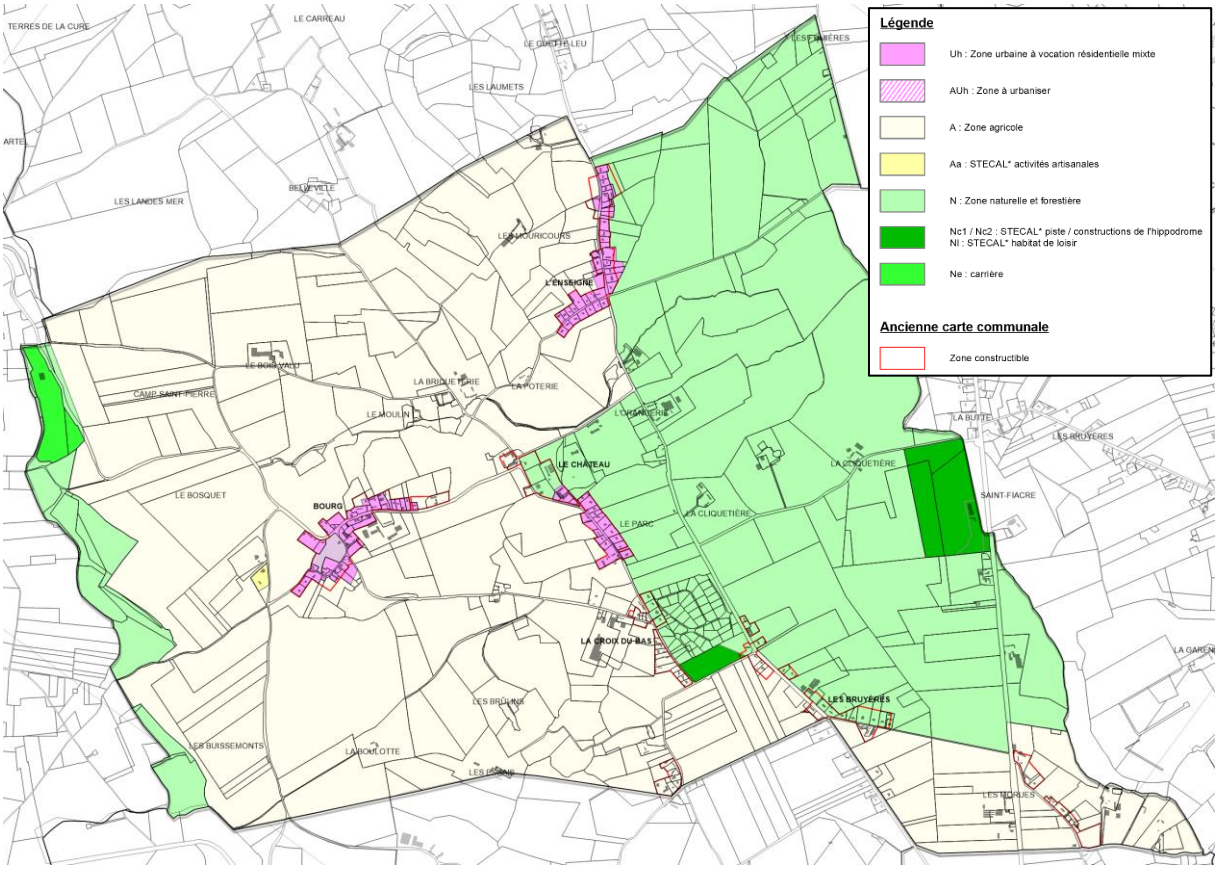
Le règlement écrit contient 4 annexes destinées à préciser son contenu :

1. Liste des emplacements réservés ;
2. Liste des essences locales (source conservatoire de botanique national de Bailleul) ;
3. Lexique (il explique et précise les termes employés dans le règlement. Il fait notamment référence aux définitions données dans le lexique national d'urbanisme) ;
4. Définition des destinations et sous-destinations de constructions (selon les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations).

II.5. Évolutions par rapport à l'ancienne carte communale

Ce chapitre témoigne des **évolutions du découpage en zones entre l'ancienne carte communale et le nouveau PLU** (évolutions des documents graphiques) :

II.5.1. A l'échelle de la commune entière



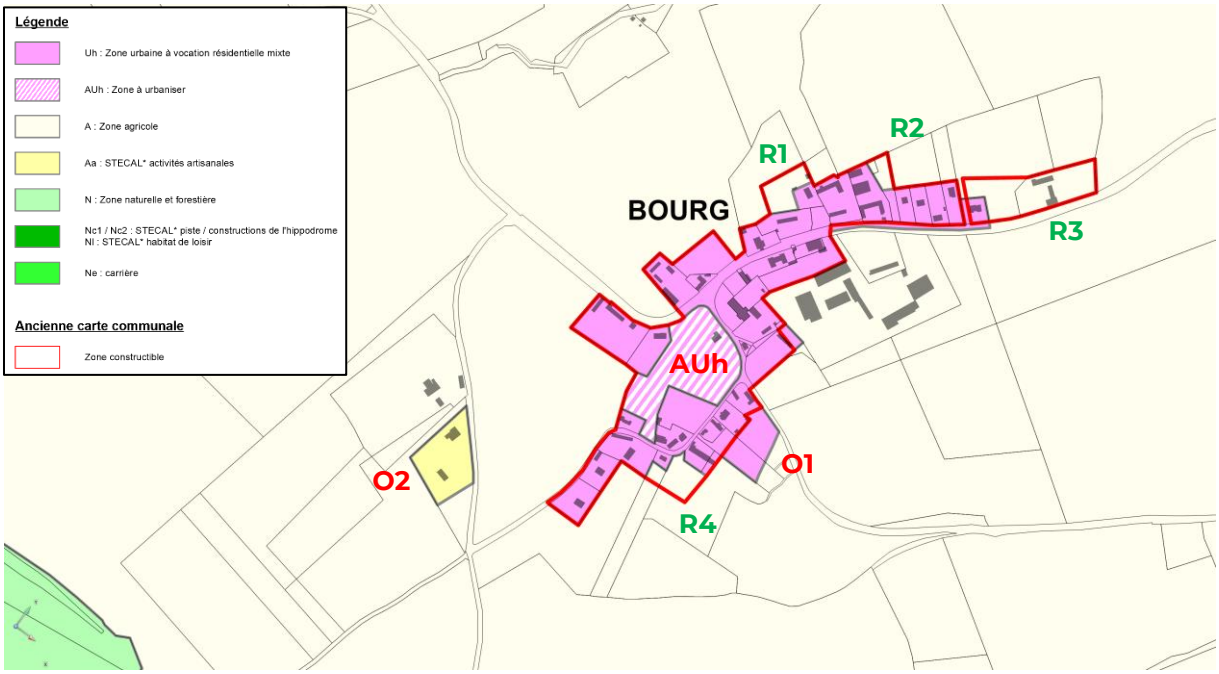
Le zonage du PLU comparé au tracé des zones constructibles de l'ancienne carte communale

Le PLU permet un découpage nettement plus fin que la carte communale, qui ne délimitait que deux zones :

- La zone où les constructions sont autorisées ;
- La zone où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de celles prévues par l'article L161-4 du code de l'urbanisme.

Le PLU permet une **adaptation aux spécificités territoriales d'Elbeuf-en-Bray**, par exemple en protégeant le fond du Bray humide par un classement en zone naturelle, en protégeant les rebords de la cuesta ou en circonscrivant le développement de la carrière de marne à l'ouest.

II.5.2. Dans le bourg



Le zonage du PLU comparé au tracé des zones constructibles de l'ancienne carte communale

Dans le bourg, le tracé de la zone urbaine a globalement été **réduit à l'empreinte formée par les constructions existantes**, en **enlevant les extensions qui étaient autrefois permises par la carte communale**.

En effet, le PLU doit impérativement répondre aux injonctions de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (orientation n°4 du PADD).

R1 : Le terrain de cette propriété n'a été conservé en zone constructible Uh que pour sa partie la plus proche de l'habitation (partie enclose par des haies). Le fond de terrain de 2 314 m², qui aurait été constitutif d'une extension de l'urbanisation, a été reclassé en zone A non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

R2 : Seule la partie proche de la rue peut être considérée en situation de dent-creuse, et a été classée en zone urbaine. La partie arrière de 980 m², en extension par rapport au contour actuellement bâti, a été reclassée en zone A non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

R3 : L'urbanisation de cette propriété à l'extrémité du bourg aurait constitué une opération en étalement urbain linéaire de son urbanisation. Seul a été conservé un zonage urbain pour la maison de la parcelle B288, proche des autres habitations et qui est donc constitutive du bourg. A contrario, la maison de la parcelle B190 est trop éloignée du reste des constructions pour être assimilée à la zone urbaine du bourg (écart > 70m). Elle est classée en zone A, où le règlement permet la réalisation d'extensions et d'annexes. Le bâtiment situé devant est classé au titre des bâtiments pouvant changer de destination (2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).

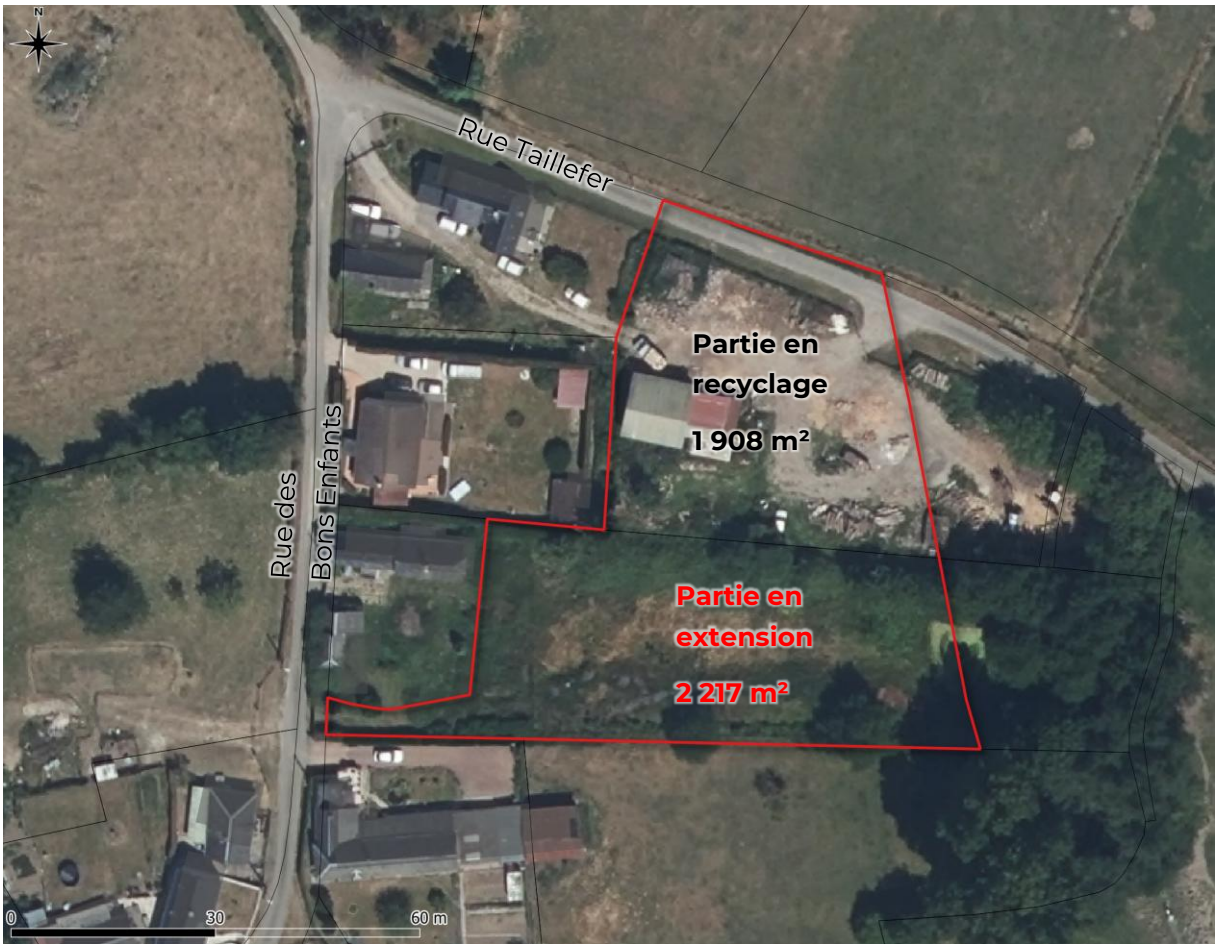
R4 : Ce terrain de 2 494 m² dans le virage de la rue des Bons Enfants ne constitue pas une dent-creuse, mais relève de l'extension de l'urbanisation vers les espaces agricoles ouverts au sud du bourg. Il a été reclassé en zone A non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

A contrario, une extension de l'urbanisation a été programmée ici :

O1 : Les élus d'Elbeuf-en-Bray ont souhaité intégrer à la zone Uh un petit ensemble foncier constitué de la parcelle C174 (2 217 m², dont la partie la plus proche de la rue des Bons

Enfants présente une configuration de dent-creuse et la partie arrière constitue une extension de l'urbanisation) et d'une partie de la parcelle C207 (fond de terrain de 1 908 m², occupé par une construction sommaire et des dépôts divers : bois, matériaux, carcasses de vieux véhicules, déchets, etc.).

Le classement de ce petit ensemble foncier est intéressant : avec une consommation en extension de **2 217 m²** (voire seulement 1 500 m² si on ne comptabilise que la partie arrière, réellement en extension), cela permet de **mobiliser un foncier cohérent de 4 126 m²** permettant de **renforcer le village en complément de la zone AUh**. Ces terrains sont proches du centre-bourg et des équipements communaux (équipements sportifs, associatifs, administratifs, MAM), auxquels les futurs habitants pourront facilement accéder. Le petit boisement situé en arrière (protégé par le PLU) permettra une bonne insertion visuelle des futures constructions.



Ensemble foncier intégré à la zone Uh pour renforcer le bourg, en complément de la zone AUh

Signalons également :

O2 : Un STECAL Aa de 5 832 m² est créé pour gérer une activité économique existante (entreprise de menuiserie / ébénisterie / charpenterie implantée à l'écart du bourg). Il s'agit d'une parcelle déjà bâtie.

AUh : Enfin, il est rappelé ici que la zone AUh (**12 111 m²**) doit être considérée comme une extension de l'urbanisation. Mais elle était déjà constructible dans l'ancienne carte communale, et il ne s'agit donc pas d'une ouverture à l'urbanisation.

Sur le caractère d'extension de l'urbanisation : même si la zone AUh est située au cœur du bourg d'Elbeuf-en-Bray, sa surface est telle que son urbanisation viendra réduire les espaces, naturels agricoles et forestiers à l'échelle de la commune (pour rappel, le décret du

27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols a fixé un seuil de 2 500 m² pour observer les évolutions des surfaces artificialisées / non artificialisées). Ce terrain est bien à comptabiliser dans les extensions de l'urbanisation, même s'il était déjà constructible.

II.5.3. Dans les hameaux et les secteurs diffus

Seuls les hameaux de l'Enseigne et du Parc / La Croix du Bas présentent une importance et une densité suffisante pour être classés en zone constructible (dans le respect des critères établis par le SCOT : au moins 20 habitations).

Comme dans le bourg, les terrains constitutifs d'une extension de l'urbanisation ou d'un étalement urbain ont été écartés :

R5 : Cette bande de terrain de 3 006 m² à l'arrière des constructions existantes est enclavée et à protéger pour son caractère de zone humide. Elle a été reclassée en zone N non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

R6 : Le terrain de cette propriété n'a été conservé en zone constructible Uh que pour sa partie la plus proche de l'habitation. Le fond de terrain de 1 205 m², qui aurait été constitutif d'une extension de l'urbanisation, a été reclassé en zone A non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

R7 : L'urbanisation de ce terrain de 3 323 m² à l'extrémité du hameau aurait constitué une opération en étalement urbain linéaire de son urbanisation. Il a été reclassé en zone A non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

R8 : L'urbanisation de ce terrain de 618 m² aurait constitué une opération en étalement urbain linéaire de son urbanisation. De plus, il est concerné par un axe de ruissellement. Il a été reclassé en zone A non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

R9 : Le bâtii au sud du parc de l'ancien château est trop distendu pour pouvoir être qualifiée de zone urbaine (écartement de 60 à 90m entre les différentes constructions). Afin d'éviter que ce secteur ne devienne l'amorce d'un développement urbain au cœur d'un secteur diffus, ces terrains ont été reclassés en zone N non constructible, au même titre que les espaces limitrophes.

A contrario, le PLU ouvre certains terrains à l'urbanisation dans le hameau de l'Enseigne :

O3 : Les deux parcelles A158 et A159 formant des dents-creuses sont intégralement classées en zone urbaine, afin de pouvoir plus facilement être exploitées (la carte communale arrêtant arbitrairement le contour de sa zone constructible au milieu des parcelles). Le tracé est globalement augmenté de 1 501 m².

O4 : Les fonds de ces parcelles, pourtant occupées par des constructions et aménagements divers constituant une artificialisation des sols, n'étaient pas entièrement constructibles. Le tracé est globalement augmenté de 3 385 m².

O5 : L'habitation de la parcelle B58 ainsi que le bâtiment annexe à la maison de la parcelle B227 n'étaient pas classés en zone constructible de la carte communale, bien qu'ils soient contigus au reste du hameau. Le tracé est globalement augmenté de 2 986 m².

Signalons également :

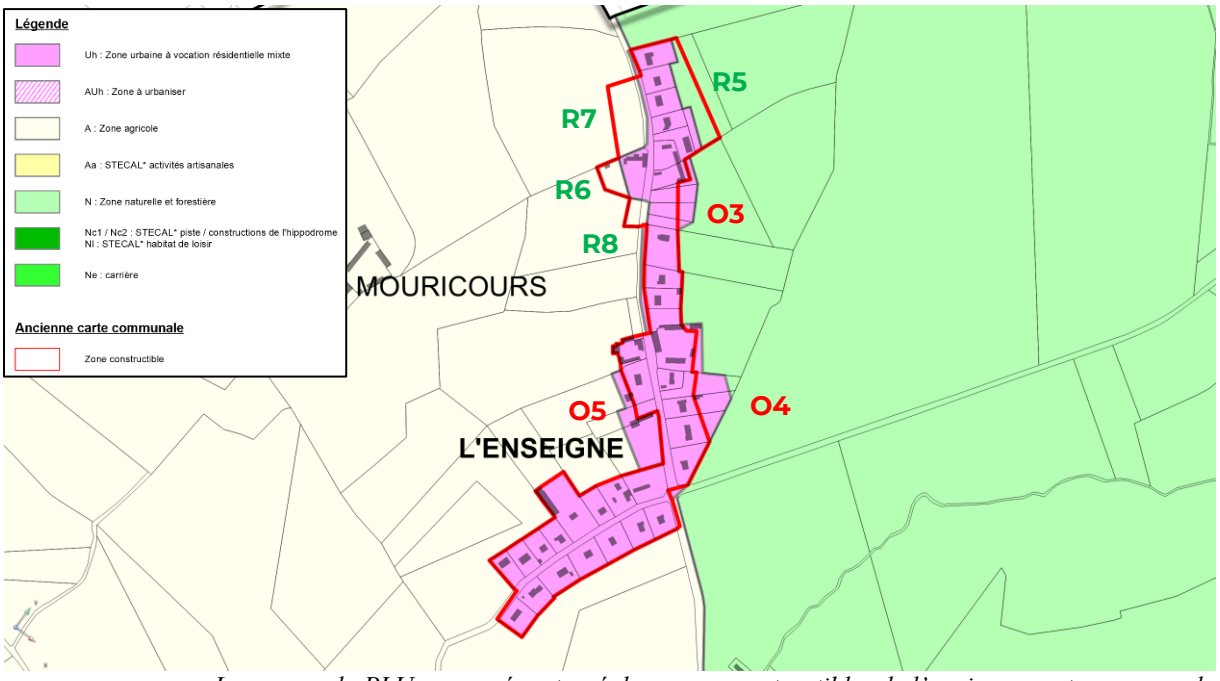
O7 : Le secteur Nc1 (14 087 m²) et le STECAL Nc2 (121 563 m²) sont créés pour assurer la gestion de l'hippodrome du Mont Louvet, qui doit pouvoir évoluer pour assurer son bon fonctionnement.

Ces travaux sont autorisés en Nc2. On estime à environ 3 000 m² la surface de sols « vierges » qui pourraient être artificialisés par les nouvelles constructions de l'hippodrome.

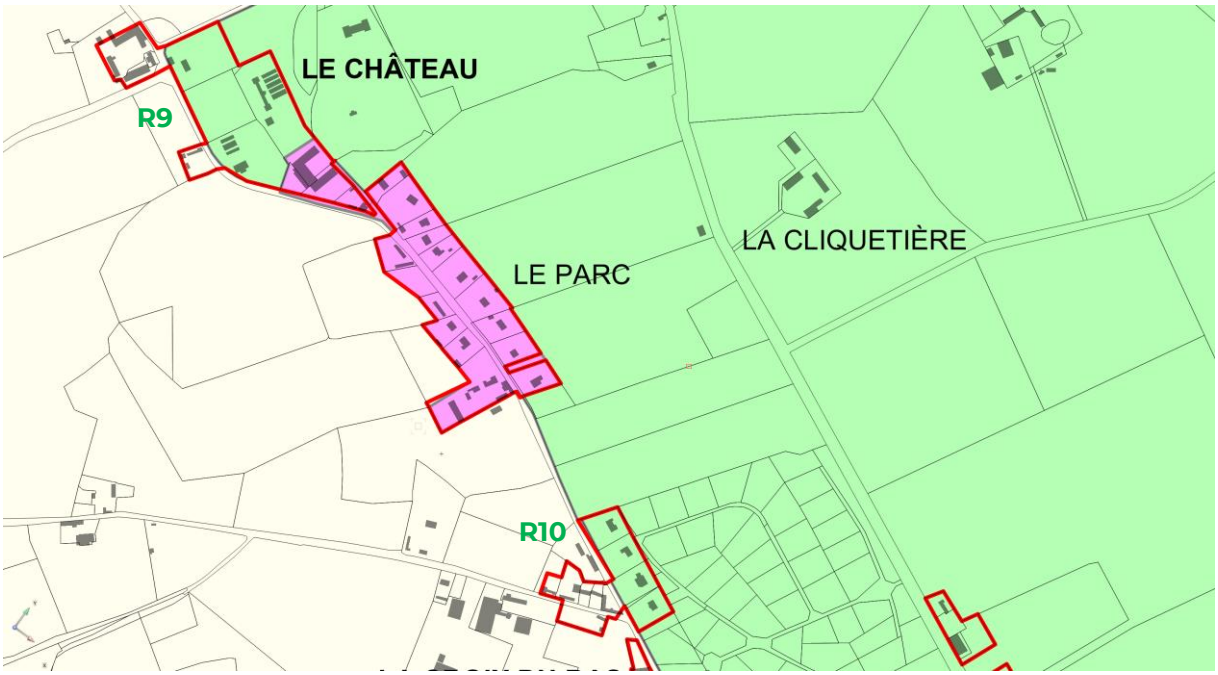
Le reste de l'hippodrome est classé en Nc1, où le règlement limite très fortement les capacités d'accueil, afin de ne pas être assimilé à une artificialisation des sols : pas de construction créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, pas d'utilisation de bitume ou de ciment.

R10 à R18 : Enfin, d'une manière générale, les petits hameaux (< 20 habitations) et les écarts bâtis sont reclassés en zone A ou N, selon le caractère des espaces limitrophes. Le règlement y permet la réalisation d'extensions et d'annexes. Certains bâtiments sont classés au titre des bâtiments pouvant changer de destination (2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).

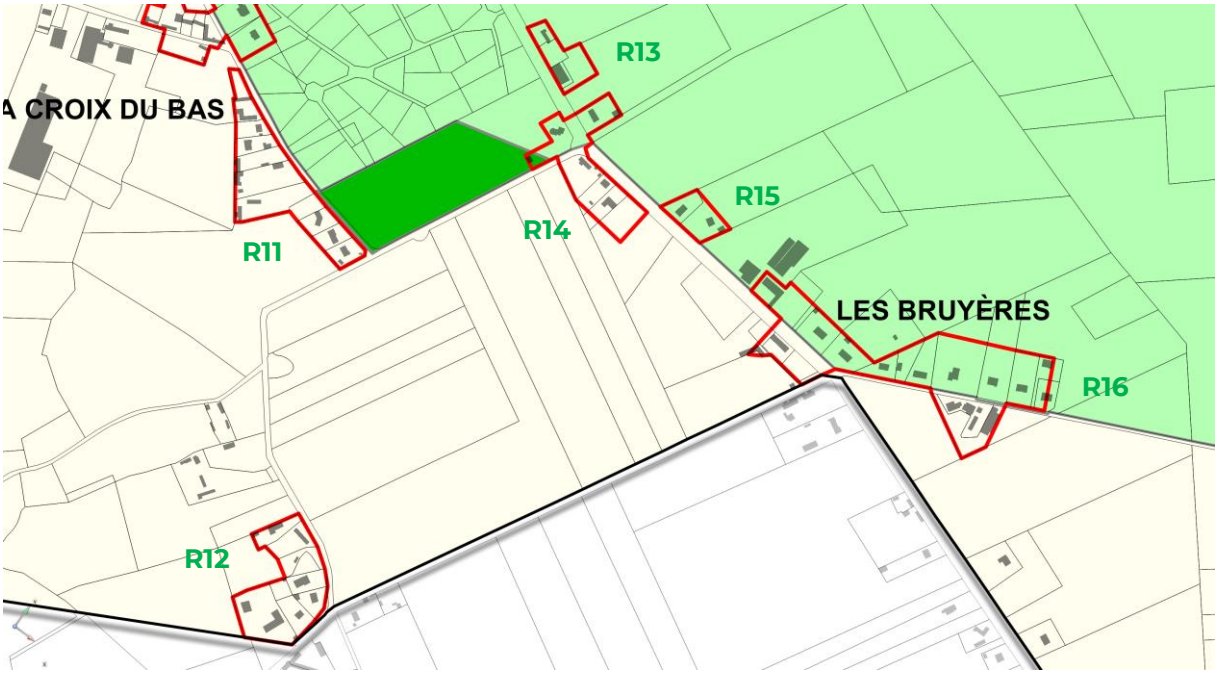
Bilan de la consommation foncière en extension urbaine	
Zone AUh : 12 111 m²	**Surface cumulée : 1,43 ha**
Ensemble foncier de la rue des Bons Enfants : 2 217 m²	
L'observatoire de l'occupation des sols « Occupation du sol à grande échelle » (OCSGE) considère que toute l'emprise de l'hippodrome (13,5 ha) est déjà artificialisée. En conséquence, les constructions sur les secteurs Nc1 et Nc2 n'entraîneront pas de consommation foncière	



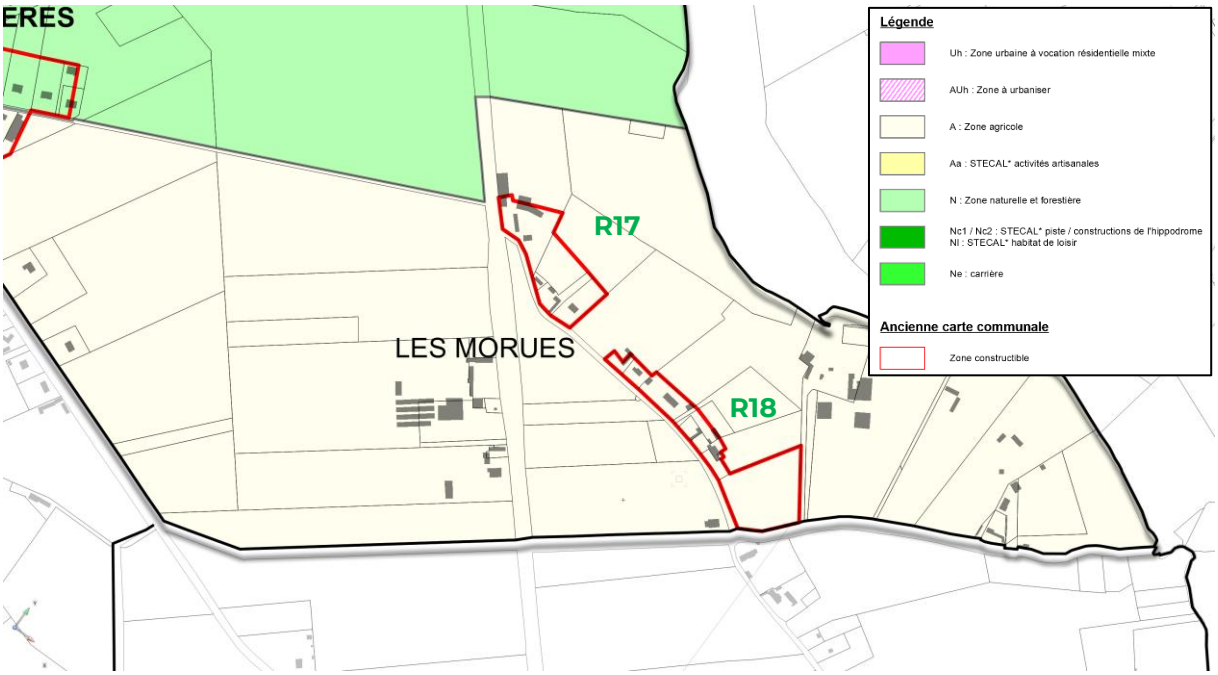
Le zonage du PLU comparé au tracé des zones constructibles de l'ancienne carte communale



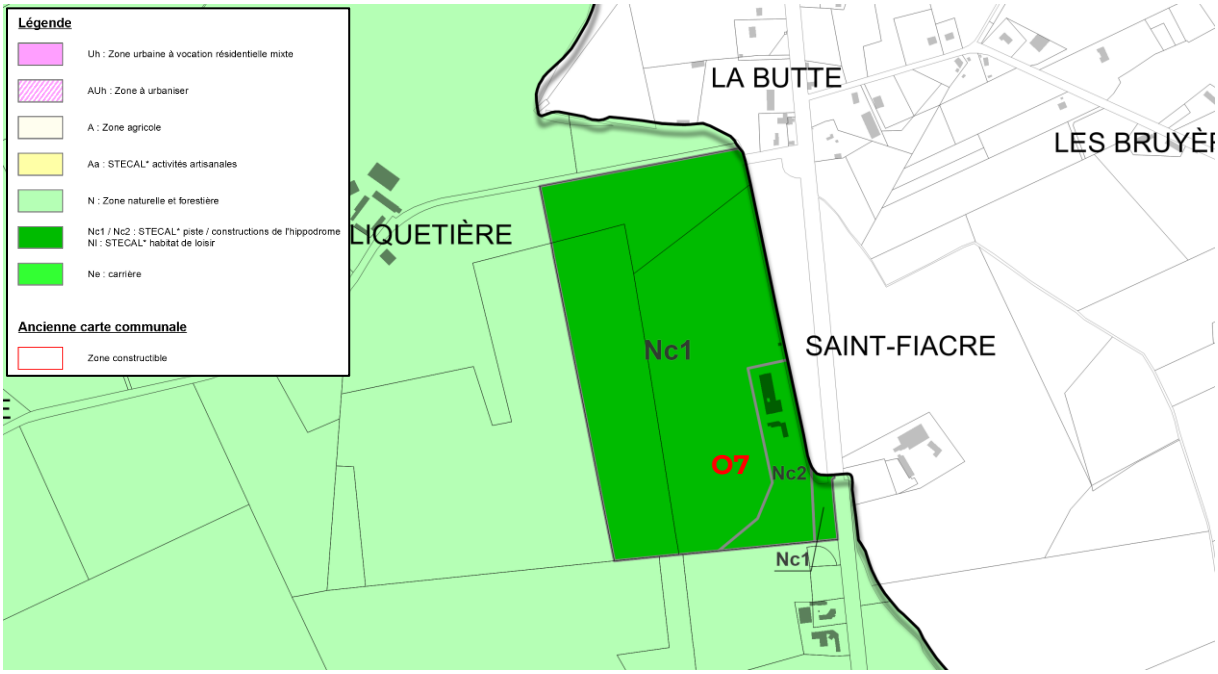
Le zonage du PLU comparé au tracé des zones constructibles de l'ancienne carte communale



Le zonage du PLU comparé au tracé des zones constructibles de l'ancienne carte communale



Le zonage du PLU comparé au tracé des zones constructibles de l'ancienne carte communale



Le zonage du PLU comparé au tracé des zones constructibles de l'ancienne carte communale

5ÈME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

I. Contexte règlementaire

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation (Article R151-3) :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par 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 ;
- 4° 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 ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

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

II. Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de l'évaluation environnementale et articulation avec les autres documents d'urbanisme

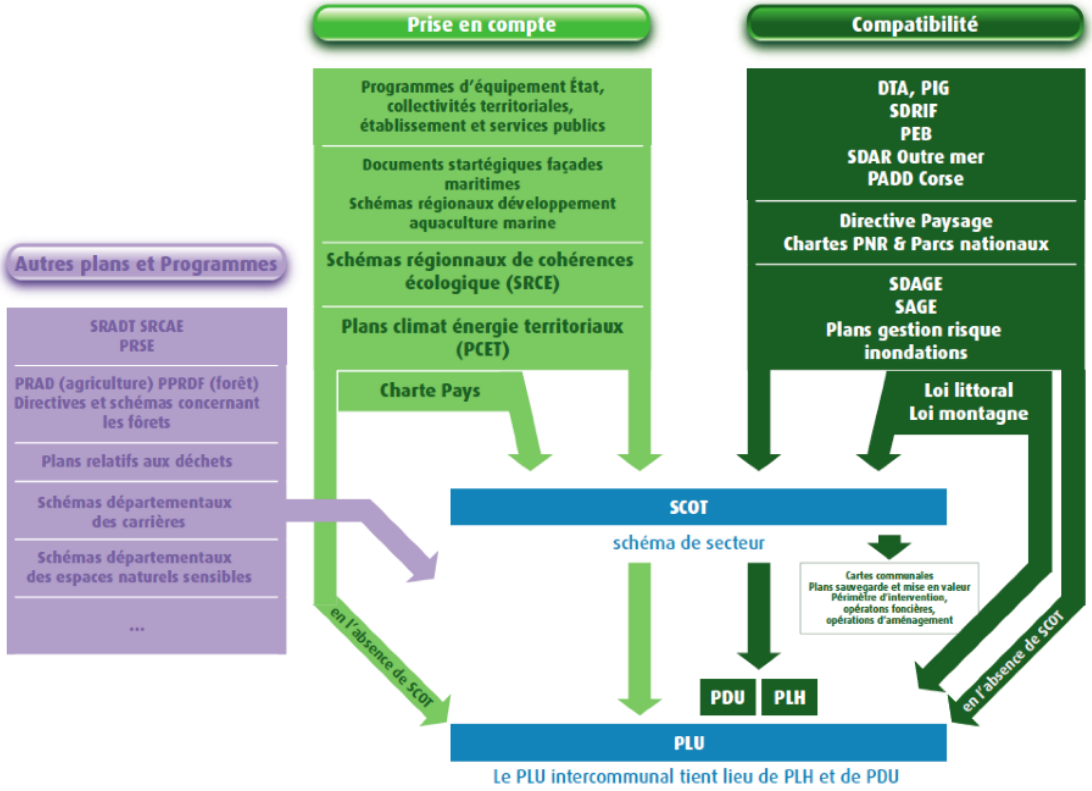
II.1. Objectifs de l'évaluation

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre et l'élaboration de plans ou de l'évolution apportée au document d'urbanisme sont susceptibles d'engendrer. Ainsi, l'objet de cette évaluation environnementale concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elbeuf-en-Bray.

L'évaluation environnementale permet de **s'interroger sur l'opportunité de tous les projets d'aménagement du territoire, leur cohérence et leur intégration environnementale**. Elle vise à identifier les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé et à l'adapter en conséquence, de façon à **éviter, réduire, ou à défaut compenser** les impacts dommageables potentiels sur l'environnement. Elle contribue également à définir les conditions de réalisation des futurs projets, à en améliorer l'acceptabilité environnementale et à anticiper la prise en compte de leurs incidences. Enfin, elle renforce l'information du public grâce au rapport environnemental qui retranscrit cette démarche intégratrice d'évaluation environnementale.

II.2. Articulation avec les documents de planification supra-communaux

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec plusieurs documents supra-communaux ou les prendre en compte : SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT, … déclinés dans les pages suivantes.



Prise en compte et compatibilité des documents d'urbanisme

II.2.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**. Cette gestion s'organise à l'échelle des territoires hydro-géographiques cohérents que sont les six grands bassins versants de la métropole ainsi que les quatre bassins des DOM.

Outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau prévu pour une période quinquennale, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (règlementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux pour chaque unité hydrographique. Le SDAGE est également le cadre de cohérence pour les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

C'est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement).

L'arrêté portant approbation du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027 a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel. Le comité de bassin, qui rassemble des représentants des usagers, des associations, des collectivités et de l'État, a adopté le SDAGE pour la période 2022-2027, le 23 mars 2022. Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le comité de bassin a adopté le SDAGE et donné un avis favorable à son programme de mesures. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Ainsi, les orientations fondamentales (OF) suivantes sont issues du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 :

- OF 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- OF 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- OF 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- OF4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- OF 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

II.2.2. Plan de gestion des risques Inondations (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la **gestion des inondations** à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, ...

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Elbeuf-en-Bray doit s'articuler avec ces quatre grands axes.

L'objectif n°1 met l'accent sur la nécessité de prendre en compte les inondations en amont des projets et de se concentrer sur la réduction de la vulnérabilité des enjeux existants dans les zones concernées par les inondations. Il va s'agir de mesurer le risque et d'évaluer les incidences du projet sur le risque inondation pour considérer des mesures d'évitement et de compensation.

L'analyse du risque inondation est précisée dans la partie « Milieu Humain, Risques naturels » de l'Etat initial de l'environnement de l'évaluation environnementale.

Les incidences et mesures liées sont précisées dans la partie « Risques naturels » de ce document.

II.2.3. Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes en matière :

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

Il s'agit à la fois d'un document :

- Prescriptif en matière d'aménagement et d'urbanisme (il s'imposer en particulier aux SCoT et PLUI). Il fixe des objectifs de moyen et long terme à prendre en compte par les documents d'urbanisme et définit des règles générales (avec lesquelles les documents d'urbanisme devront être compatibles) ;
- Intégrateur par l'intégration de différents schémas existants en matière d'environnement, de transports, etc. dans un même document ;
- Prospectif, puisqu'il fixe des objectifs de moyen et long terme et vise l'égalité des territoires.

C'est un **projet de territoire** partagé par la population et l'ensemble des acteurs régionaux, publics et privés. Avec, pour fils conducteurs, la simplification et la mise en cohérence des politiques publiques, ainsi que le développement durable du territoire.

II.2.4. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la **ressource en eau**.

Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers et les décisions dans le domaine de l'eau doivent

être compatibles ou rendues compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau (PAGD). Le PAGD et le règlement sont les deux documents du SAGE.

Il n'y aucun Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sur la commune d'Elbeuf-en-Bray.

II.2.5. Plan Climat Energie Territorial (PCET)

La prise de conscience vis-à-vis du changement climatique a poussé certains territoires à s'intéresser à leurs émissions de gaz à effet de serre. C'est ainsi que lancé dans la continuité du Plan Climat National et prévu par les P.R.Q.A., le Plan Climat Energie Territorial (PCET) a vu le jour. Le PCET est un document de gestion qui permet de :

- Développer un plan d'action à moyen et court terme afin de réduire les émissions de G.E.S. sur le territoire ;
- Identifier la dépendance des activités et habitants de la collectivité face aux énergies fossiles et d'en déduire la vulnérabilité économique en cas de réduction des réserves hydrocarbures ;
- Développer les filières économiques basées sur les énergies renouvelables et les éco-matériaux ;
- Envisager les enjeux d'adaptation du territoire aux effets potentiels du changement climatique.

Six axes prioritaires ont été identifiés pour l'élaboration du Plan Climat Énergie de la Seine-Maritime :

- Axe 1 : Être un Département exemplaire ;
- Axe 2 : Lutter contre la précarité énergétique ;
- Axe 3 : Diminuer l'impact de la mobilité sur le climat ;
- Axe 4 : Promouvoir un développement local et un aménagement durable du territoire seinomarin ;
- Axe 5 : Sensibiliser et mobiliser les partenaires extérieurs ;
- Axe 6 : S'adapter aux changements climatiques.

Le PLU de d'Elbeuf-en-Bray prendra en compte le PCET de la Seine-Maritime, notamment sur les axes 3, 4 et 6 du plan.

II.2.6. Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), inscrit dans le code rural et de la pêche maritime par la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, permet de disposer au niveau régional d'une réflexion sur une vision partagée de l'**agriculture durable**, conciliant efficacité économique et performance écologique.

Le PRAD fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région, en prenant en compte les spécificités des territoires ainsi que l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux, facteurs essentiels de la durabilité de l'agriculture.

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, il doit être porté à la connaissance des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents, renforçant ainsi la prise en compte de l'agriculture dans ces documents d'urbanisme.

Le PRAD de l'ex région Haute-Normandie (Eure et Seine-Maritime) a été validé le 5 avril 2013 pour la période 2012-2019.

Ce document définit plusieurs orientations stratégiques et actions :

- Défi n° 1 : Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes ;
- Défi n° 2 : Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs ;
- Défi n°3 : Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols ;
- Défi n° 4 : Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire ;
- Défi n° 5 : Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

II.2.7. Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux (PDPGDND)

Instauré par le décret du 11 juillet 2011, le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux (PDPGDND) vient remplacer le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

- Le PDPGDND est destiné à coordonner et programmer les actions de la gestion des déchets à engager sur 5 et 10 ans, notamment pour les collectivités locales. En effet, d'après l'article L.541-1 du Code de l'Environnement, le plan doit assurer la réalisation des objectifs suivants :
- Prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits ;
- Organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume ;
- Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- Assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, (...) ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

Il n'y a pas encore de PDPGDND en vigueur en Seine-Maritime. Le plan applicable est le PDEDMA qui date de mars 2010.

II.2.8. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Bray

Le SCOT est une synthèse des préoccupations du développement durable, d'urbanisme et du cadre de vie. C'est la traduction du **projet de territoire**, un document de planification stratégique porté par le syndicat mixte regroupant les communautés de communes pour une gestion pérenne.

Le schéma de cohérence territoriale, permet d'anticiper sur les besoins en termes de déplacement, d'habitat et d'équipements en fonction des prévisions de développement, tout en garantissant les équilibres des ressources naturelles, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

Les documents d'urbanisme des communes (plans d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme et cartes communales) sont soumis à un rapport de compatibilité avec le SCOT une fois celui-ci approuvé, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être en contradiction avec les orientations du SCOT.

Dès le lancement de la démarche de SCOT, le Pays doit être associé à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, d'une part en tant que « personne publique associée » et en tant qu'autorité d'approbation des ouvertures à l'urbanisation de zones naturelles ...

Les grands principes du SCOT du Pays de Bray

Le PADD du SCOT se décline à travers les 5 axes suivants :

- Axe 1 : Organiser un développement équilibré du territoire ;
- Axe 2 : renforcer l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux ;
- Axe 3 : Promouvoir une démarche brayonne de développement durable ;
- Axe 4 : maintenir une attractivité résidentielle respectueuse de l'environnement ;
- Axe 5 : Structurer une mobilité durable.

Le DOO, Document d'Orientations et d'Objectifs, est découpé, quant à lui, en 3 grandes parties :

- Partie 1 : Affirmer l'organisation équilibrée du territoire, « image de marque » du territoire ;
- Partie 2 : Les grands équilibres de l'urbanisation ;
- Partie 3 : Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Bray a été approuvé à l'unanimité par le Comité syndical du 26 mars 2024.

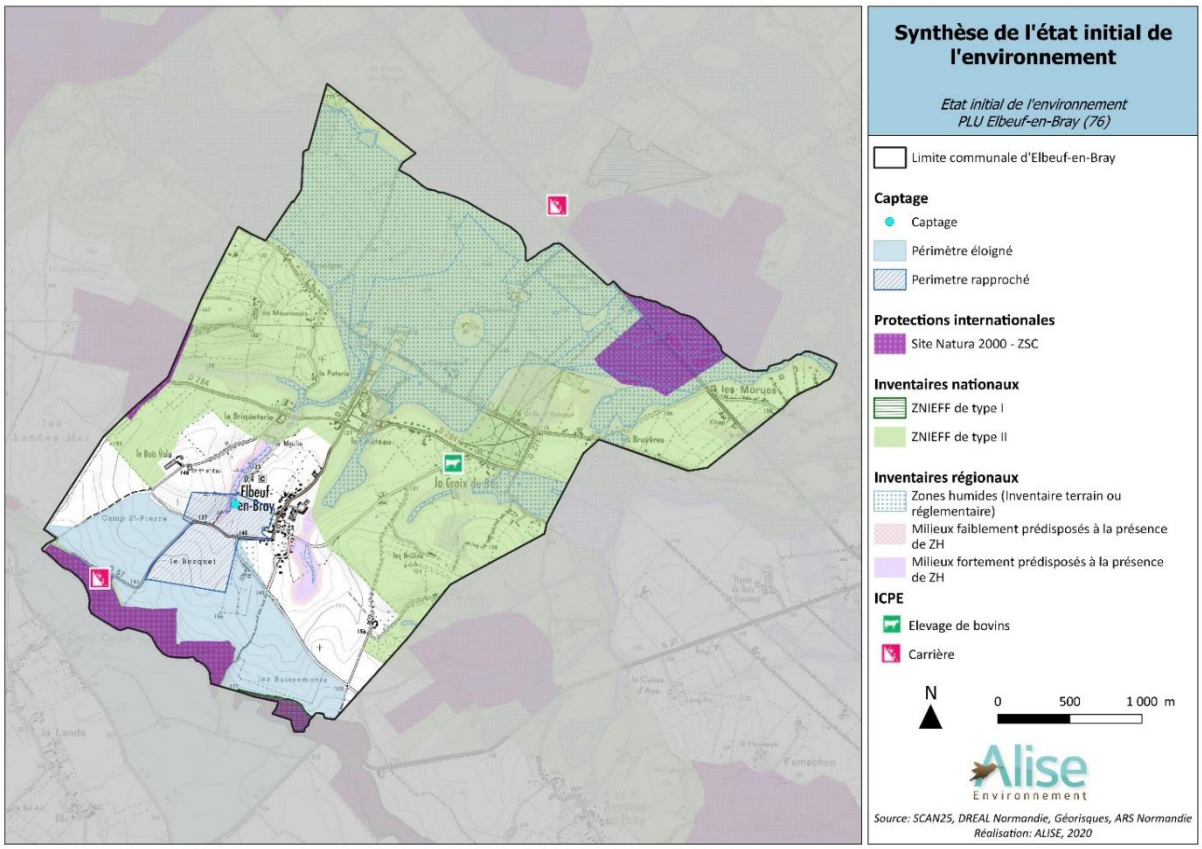
III. État actuel et état futur en l'absence de mise en œuvre du projet

L'état initial de l'environnement est abordé dans le tome 1 du rapport de présentation. Une synthèse est reprise ci-dessous :

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
Occupation du sol	Commune où l'agriculture et les espaces naturels composent la majorité de l'occupation du sol. L'urbanisation a également une place prédominante	Aucune évolution pressentie
Hydrographie	La commune appartient au SDAGE Seine-Normandie Plusieurs ruisseaux, cours d'eau et plans d'eau	Aucune évolution prévisible de l'hydrographie du site
Géologie	Territoire situé dans le Bassin Parisien : « Boutonnière du pays de Bray » Affleurements de sables et d'argiles datant du Jurassique supérieur (Portlandien) et du Crétacé inférieur (Barrémien et Albien)	Aucune évolution prévisible de la géologie du site
Hydrogéologie et captages AEP	Un point de captage d'alimentation en eau potable (périmètre de protection sur la commune)	Aucune évolution prévisible de l'hydrogéologie du site
Risque de mouvements de terrain	Une cavité, dont la typologie est indéterminée, est recensée sur le territoire de la commune (Identifiant : HNOAA0005644, Nom : Source AEP communale)	Les risques naturels sont issus de la géologie et du climat, et donc de processus évoluant à des échelles de temps très importante. Le changement climatique actuel peut augmenter certains risques, cependant ces évolutions ne sont pas aujourd'hui prévisibles. L'état des connaissances actuelles ne permet pas de présumer d'une évolution des risques naturels.
Inondations	La commune est concernée par le risque d'inondation lié au débordement de cours d'eau, par le risque d'inondation lié aux ruissellements, aux remontées de nappes	
Risque sismique	Le risque sismique est très faible (zone de niveau 1)	

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
Climat	La commune est localisée dans un climat océanique, caractérisé par des températures douces (faible amplitude thermique)	Bien qu'allant vers un réchauffement global, les évolutions climatiques locales futures ne sont pas aujourd'hui prévisibles avec certitudes.
Qualité de l'air	Les principaux facteurs de pollution à Elbeuf-en-Bray sont l'agriculture, le transport et le résidentiel tertiaire	Aucune évolution prévisible de la qualité de l'air du site
Gestion des déchets	Gestion par la Communauté de Communes des 4 Rivières Une déchetterie est localisée au sud du centre-ville de la commune de Gournay-en-Bray	La gestion des déchets ne devrait pas subir de modifications majeures
Infrastructures routières et accessibilité	Elbeuf-en-Bray est traversée par la RD 915, RD 57, RD 916, RD 221, RD 284 et RD 21	Aucune évolution présumée des infrastructures et réseaux présents sur la zone d'implantation potentielle
Risque industriel	Deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire communal	En l'état de connaissances actuelles, aucun élément ne permet de conclure à de nouveaux risques technologiques
Transport de matières dangereuses	Les routes départementales D915 et D21 sont considérées comme des voies de transports de matières dangereuses	En l'état de connaissances actuelles, aucun élément ne permet de conclure à une évolution du transport de matières dangereuses
Risque nucléaire	Elbeuf-en-Bray est située à environ 62 km de la centrale thermique de Penly et à 83 km de la centrale de Paluel	
Natura 2000	Deux sites Natura 2000 : ZSC – Pays de Bray humide et ZSC – Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud Absence de ZICO	Il ne devrait pas y avoir d'évolution de l'influence de l'activité agricole ou de la zone urbaine sur les espaces naturels

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
Protections et engagements réglementaires	Absence de site classé et site inscrit Absence d'Espace Naturel Sensible Absence de réserve naturelle nationale ou régionale Absence de forêt de protection Absence d'arrêté préfectoral de protection de biotope N'appartient pas à un parc naturel national ou régional	
ZNIEFF	Une ZNIEFF de type I est présente sur le territoire Deux ZNIEFF de type II sont présentes sur le territoire	
Parc National et Parc Naturel Régional	La commune est en dehors de tout parc national ou parc naturel régional	
Trame verte et bleue	Des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques liés aux versants et aux boisements sont présents sur la commune	



Synthèse de l'état initial de l'environnement (Source : Scan IGN, DREAL Normandie, Géorisques)

IV. Justifications du projet : choix retenus, solutions de substitutions raisonnables

IV.1. Présentation du projet

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables. Le projet de PLU a retenu de grands objectifs :

1. **Préserver les ressources, le cadre de vie champêtre et l'environnement verdoyant de la commune ;**
2. **Organiser un développement modéré de la commune, respectueux de son caractère campagnard affirmé ;**
3. **Maintenir une ruralité animée ;**
4. **Placer la commune sur la trajectoire vertueuse de « zéro artificialisation nette ».**

IV.2. Besoins de la commune

En relation avec les enjeux et la volonté forte de préserver le cadre de vie, il a été identifié les besoins suivants en termes de logements :

- **2 logements supplémentaires par an** ;
- Densité de **12 logements par hectare** pour les zones d'extension de l'urbanisation ;
- **Évolution de la population : +0,1%** (de 393 à 400 habitants entre 2021 et 2040).

IV.3. Solutions de substitution raisonnables

L'analyse des potentialités foncières permet de faire le bilan des possibilités réelles du territoire La méthodologie du recensement repose sur les principes suivants :

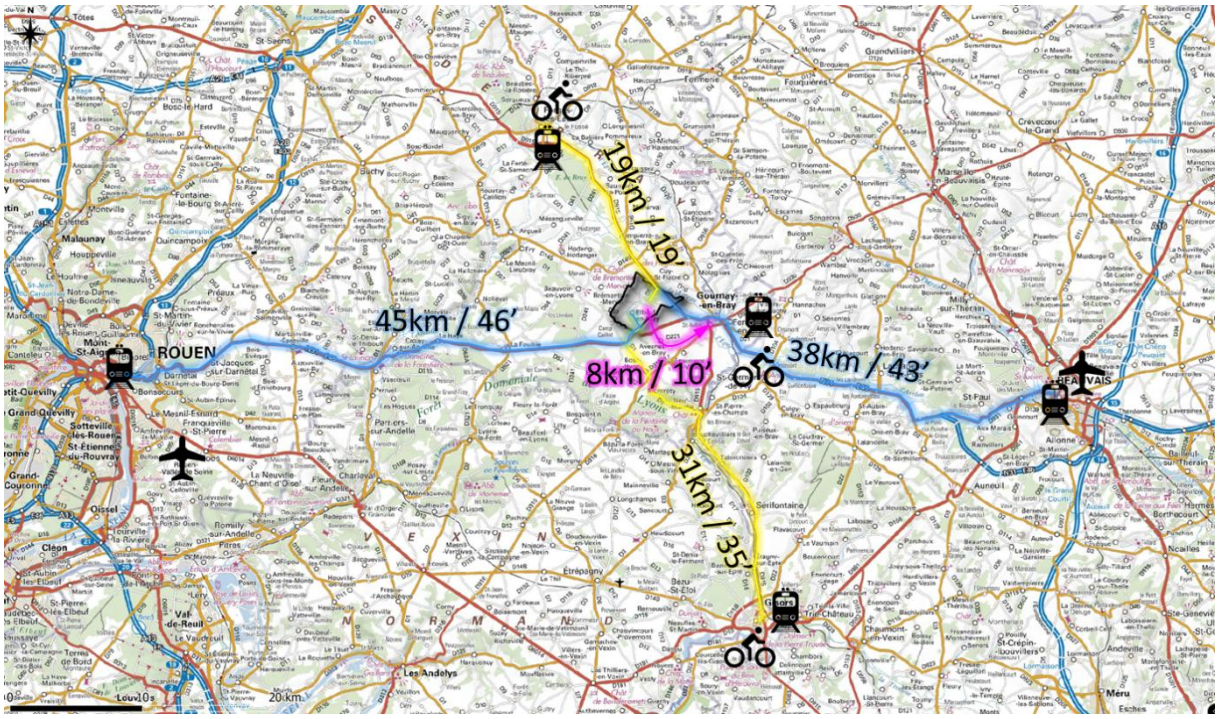
- Les terrains repérés doivent être au sein du tissu urbain existant afin de répondre aux exigences formulées par le code de l'urbanisme sur le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace ;
- Les périmètres de préservation des espaces naturels ont été respectés ;
- Les terrains à protéger au titre de l'activité agricole, de la qualité des paysages ou des risques naturels ont été pris en compte.

Un repérage a été effectué au sein du centre bourg, dans le respect du code de l'urbanisme, dans un principe d'urbanisation des dents creuses afin de préserver l'espace naturel et de limiter le mitage du territoire. Il ressort des **disponibilités foncières limitées**, mais tout de même significatives, au cœur du bourg et des hameaux au vu de l'occupation du sol actuelle et des enjeux liés au patrimoine naturel et patrimonial.

IV.4. Exposé des motifs pour lesquels l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été retenue

Elbeuf-en-Bray est une **petite commune** (393 habitants en 2021), limitrophe d'un pôle important, **Gournay-en-Bray**, avec lequel l'essentiel des échanges de proximité sont assurés (commerce, services, etc.).

La commune est située au cœur du territoire rural de la **boutonnière du Pays de Bray**. Elle bénéficie d'un **cadre de vie de grande qualité**, avec une **forte sensibilité environnementale** (zone Natura 2000, zones humides, ZNIEFF, captage, etc.).



Situation d'Elbeuf-en-Bray

Depuis 2008, les droits des sols étaient régis par une carte communale. Cette dernière permettait un développement dispersé de l'habitat, au sein des 14 hameaux et lieux-dits classés en zone constructible.

L'élaboration du plan local d'urbanisme a permis de réinterroger ces choix d'urbanisme et de **rationaliser l'organisation territoriale** de la commune (éviter la dispersion des constructions, lutter contre l'étalement urbain, etc.). En cohérence avec le SCOT du Pays de Bray, le PLU met en œuvre une trajectoire foncière vertueuse et une consommation de l'espace maîtrisée.

Par ailleurs, la carte communale, simplement destinée à déterminer les zones constructibles et non constructibles, ne permettait pas d'agir pour la préservation de l'environnement. Les élus, grâce au PLU, se sont saisis de cette question et ont profité de l'élaboration du nouveau document pour assurer une protection efficace du patrimoine naturel.

V. Caractérisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU correspondent aux secteurs à enjeux qui pourraient être touchés par l'urbanisation future ou situés à proximité. Pour chaque secteur, lorsque cela est nécessaire, l'analyse porte sur les différentes contraintes présentes sur le territoire (zones humides, zones de risques, présence de zones d'intérêt environnemental).

La zone de développement AUh : une seule zone de projet a été inscrite sur la commune d'Elbeuf-en-Bray, elle est présentée dans le tableau suivant :

Intitulé de zone	Zone	Descriptions/explications
OAP de la rue de la Liberté	AUh	La zone est destinée à l'accueil de nouveaux logements. Une densité d'au moins 12 logements nets par hectare est demandée (c'est-à-dire une dizaine logements dans l'hypothèse où une emprise de 1 000 m² serait conservée pour le bâtiment communal – cf. ci-dessous) ; cet objectif chiffré doit s'entendre comme un ordre de grandeur devant guider l'aménagement de la zone. Une emprise contigüe à la rue de la Liberté ou la rue Taillefer pourra être réservée pour l'accueil d'un bâtiment public communal. Les haies existantes seront conservées. Seules les haies indiquées « Haie à conserver, sauf nécessité liée au projet » sur le plan ci-dessous pourront être supprimées pour la réalisation du projet (par exemple, pour permettre la desserte du terrain). Ces haies seront complétées par de nouvelles plantations d'essences locales sur le pourtour de la zone (indication « Haie à planter » sur le plan ci-dessous). La partie pentue situé en surplomb de la rue Taillefer et de la rue des Bons Enfants devra être conservée en espace naturel de pleine terre.

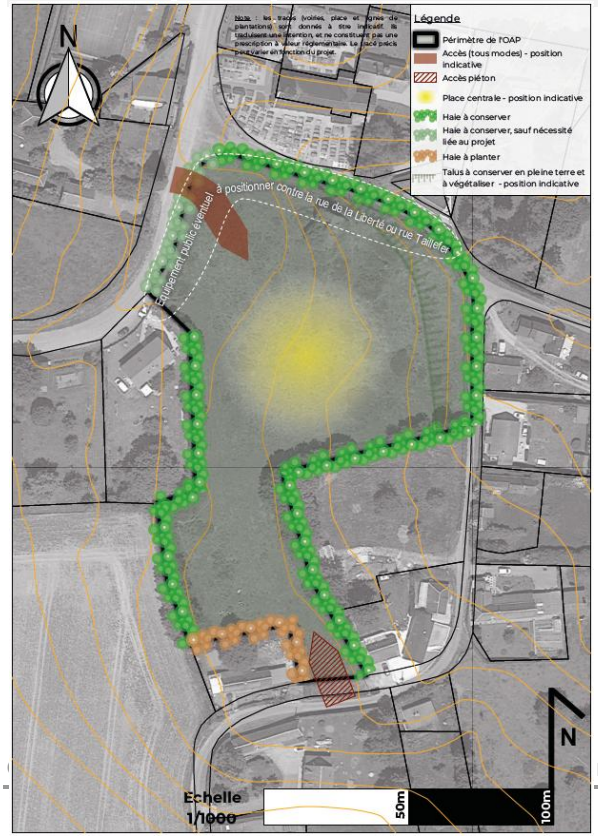
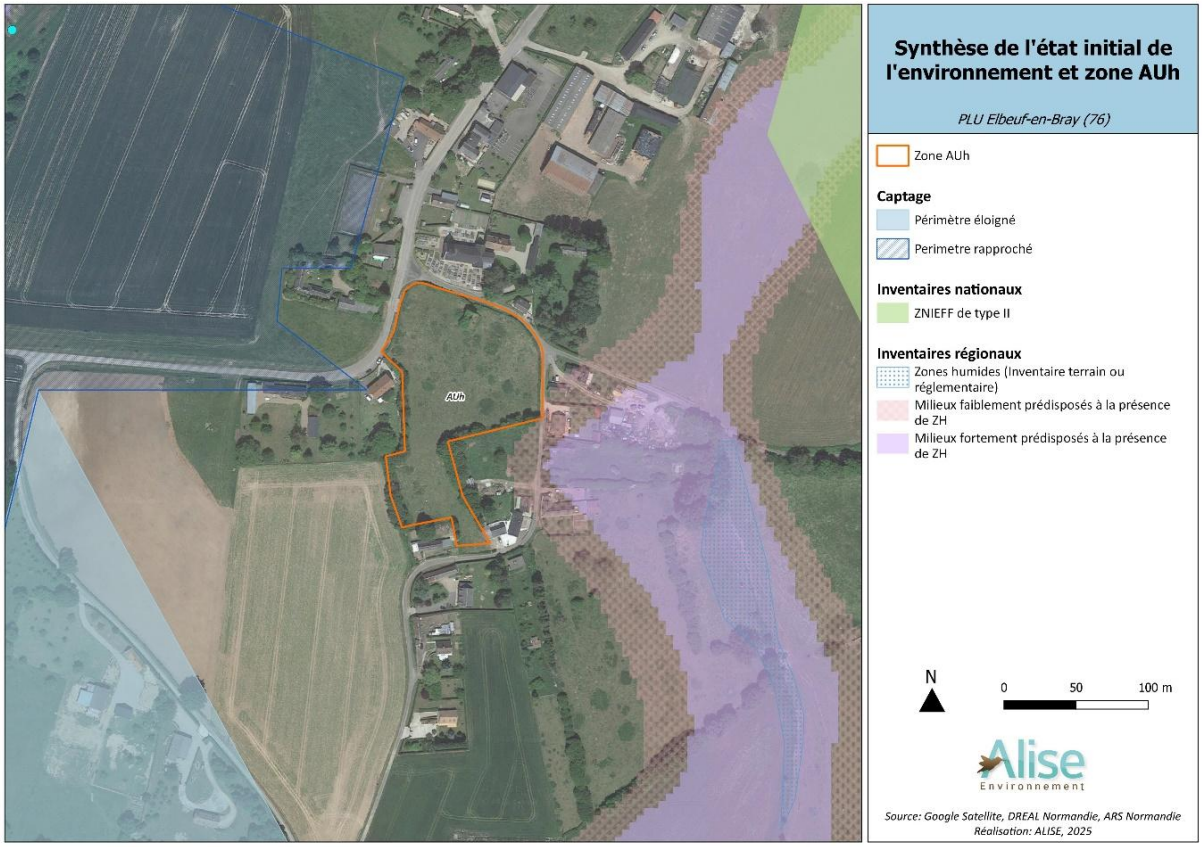
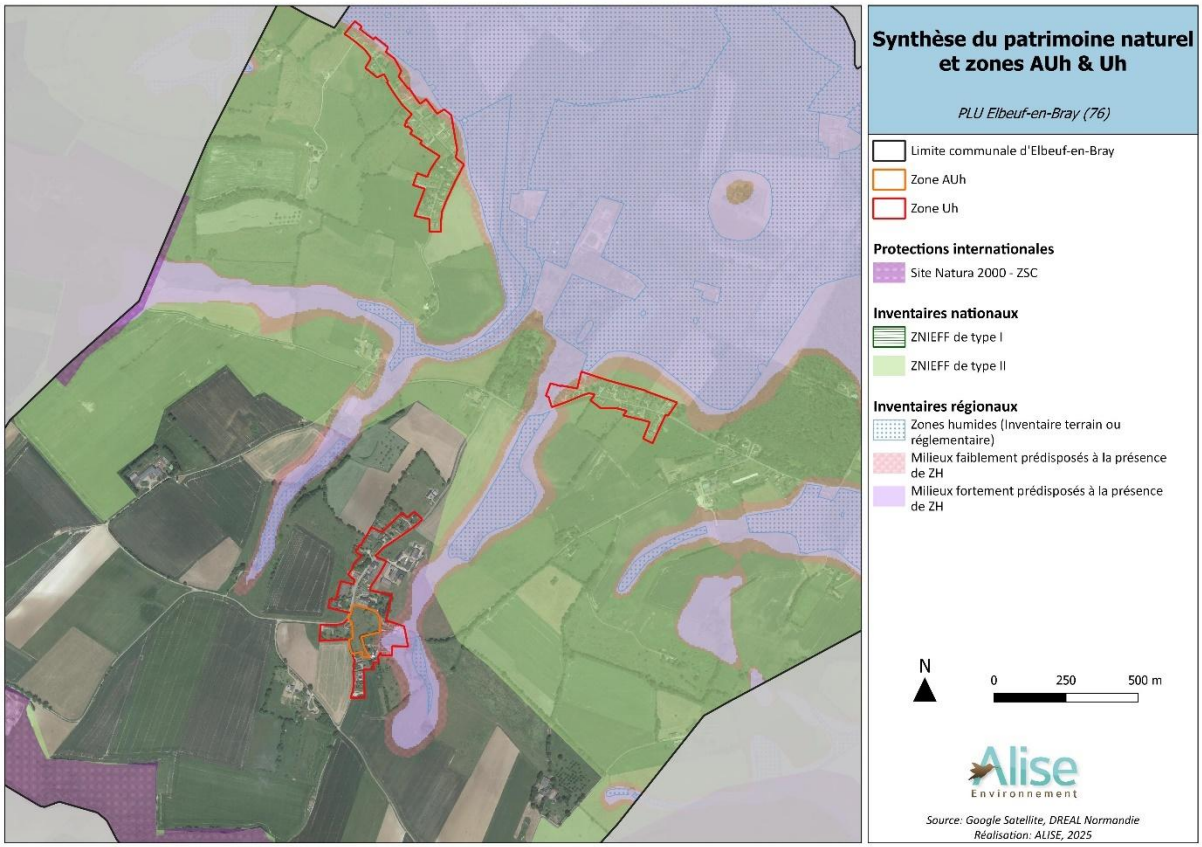




Schéma de l'OAP « Rue de la Liberté »



Localisation et enjeux environnementaux de la zone AUh, susceptible d'être touchée de manière notable



Localisation et enjeux environnementaux des zone AUh et Uh, susceptibles d'être touchées de manière notable

VI. Analyse des incidences notables prévisibles

VI.1. Incidences : définition et présentation

VI.1.1. Cadrage de l'analyse des incidences

Dans cette partie, les incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement seront étudiées principalement les **zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU**, à savoir les zones de projet suivantes :

- **OAP de la rue de la Liberté ;**
- **Enveloppe des zones urbaines (Uh) ;**
- **Secteurs Aa, Nc, Ne.**

VI.1.2. Les incidences générales envisageables

Les incidences de l'élaboration du document d'urbanisme supposent le changement de la nature de l'occupation du sol au droit des ouvrages et des nouvelles infrastructures.

VI.1.3. Les effets notables probables sur l'environnement

La notion « d'effets notables probables de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement » visée par la Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/moyen/long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

VI.2. Analyse des orientations du PADD

Le PADD prend en compte les principes du développement durable d'un territoire ainsi que les grands enjeux environnementaux du territoire et de ses alentours. Les sites Natura 2000, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant :

++ **Incidence très positive sur l'environnement**

+ **Incidence positive sur l'environnement**

= **Incidence neutre sur l'environnement**

- **Incidence négative sur l'environnement**

Analyse des incidences notables du PADD sur l'environnement :

Axes	Incidences potentielles sur l'environnement
1 - Préserver les ressources, le cadre de vie champêtre et l'environnement verdoyant de la commune	++
2 - Organiser un développement modéré de la commune, respectueux de son caractère campagnard affirmé	+
3 - Maintenir une ruralité animée	+
4 - Placer la commune sur la trajectoire vertueuse de « zéro artificialisation nette »	++

VI.3. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le milieu physique

VI.3.1. Climat et qualité de l'air

VI.3.1.1. *Enjeux environnementaux*

La planification peut avoir une incidence sur le climat en réduisant ou en augmentant les déplacements motorisés imposés par la localisation des commerces, des services ou des zones d'activités. Les déplacements motorisés sont responsables de 15 % des émissions de gaz à effet de serre. Le plan peut aussi affecter le stockage du carbone, par exemple en programmant des aménagements qui imposent un défrichement. Des services et zones d'emplois sont présents sur la commune.

VI.3.1.2. *Projet*

Le PLU met en œuvre les outils réglementaires pour le maintien de ces services et emplois et le développement des mobilités douces, favorisant ainsi les faibles déplacements.

VI.3.1.3. *6.3.1.3. Effets probables*

L'élaboration du PLU n'entrainera pas d'incidences significatives au niveau du département ou de la région.

VI.3.1.4. *6.3.1.4. Mesures*

Mesure d'évitement :

Le secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé à proximité d'équipements ou de services, favorisant ainsi les déplacements de proximité.

Mesure de réduction :

Certains objectifs du PADD prônent le développement des modes de déplacements doux.

L'OAP met en avant le maintien ou la création de cheminements piétons ou de déplacements doux, limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Dispositions des OAP relatives aux mobilités douces :

Intitulé de zone	Mobilités douces
OAP de la rue de la Liberté	Le traitement de la voirie interne devra induire une différenciation avec la rue de Liberté, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, etc. ...). Elle sera aménagée de manière à permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos. La voirie interne devra être dimensionnée pour permettre les manœuvres des véhicules des services de secours, de ramassage des ordures ménagères et de livraison. Un accès piéton sera aménagé sur la rue des Bons Enfants, au sud du terrain.

VI.3.2. Qualité des sols

VI.3.2.1. *Enjeux environnementaux*

Les principales formations géologiques se trouvant à l'affleurement dans la commune sont assez variées (deux grands types de formations géologiques : argiles-sables et limons).

VI.3.2.2. *Projet*

La création du secteur à urbaniser et plus spécifiquement de leurs fondations nécessitera des remaniements locaux de la couche superficielle du sol. Elle pourra dans certains cas atteindre les premiers horizons géologiques.

Les installations permises par le zonage du PLU devront respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas engendrer un risque de pollution du sol. L'élaboration du PLU n'a pas à priori d'incidences sur les sols pollués étant donné que les 2 sites BASIAS recensés dont l'activité est terminée ne connaissent pas de changement d'affectation.

VI.3.2.3. *Effets probables*

Le poids final des constructions pourrait provoquer un tassement des premières couches géologiques. Néanmoins, ce compactage des horizons géologiques supérieurs sera limité en profondeur. Les installations permises par le Plan Local d'Urbanisme devront respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas engendrer un risque de pollution du sol. L'impact sur les formations géologiques sera donc limité.

VI.3.2.4. *Mesures*

Aucune mesure n'est proposée.

VI.3.3. Captage d'alimentation en eau potable

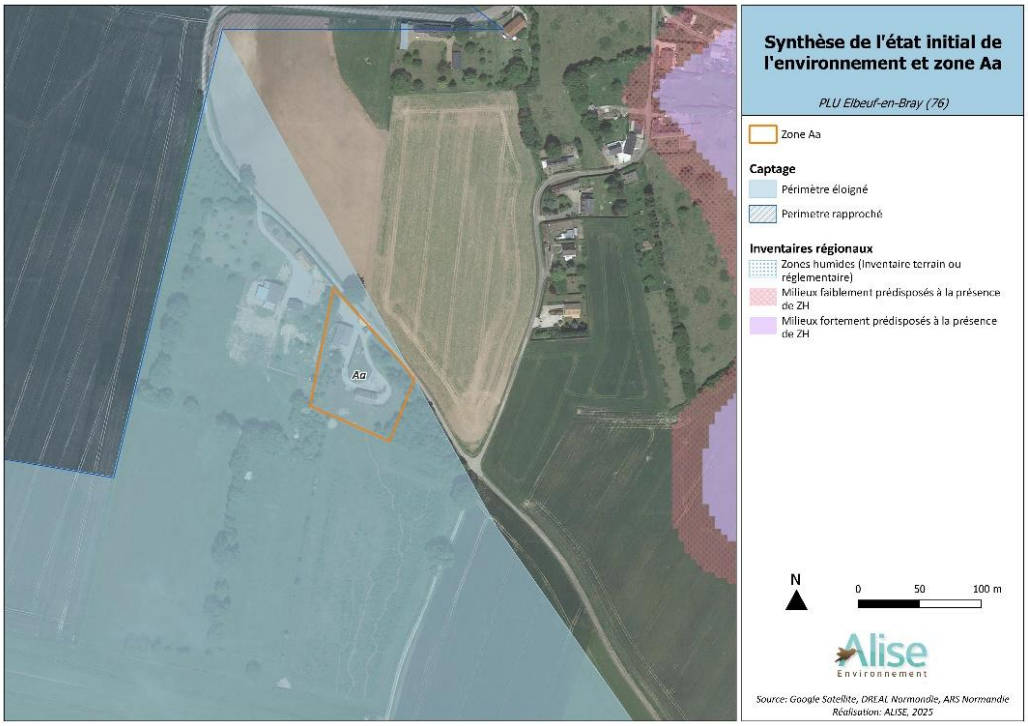
VI.3.3.1. *Enjeux environnementaux*

D'après les informations de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Normandie, la commune d'Elbeuf-en-Bray possède un captage et est impactée par les périmètres de protection afférents.

VI.3.3.2. *Projet*

La zone à urbaniser ne se situe pas au sein d'un périmètre de protection afférent au captage.

Toutefois, deux secteurs de STECAL, Aa (activités artisanales) et Ne (carrières) sont situés au sein du périmètre éloigné de captage. Ces activités sont existantes et antérieures à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.



Périmètre de protection de captage et STECAL Aa



Périmètre de protection de captage et STECAL Ne

VI.3.3.3. *Effets probables*

Aucune zone d'ouverture à l'urbanisation ne figure au sein des périmètres de protection. Deux activités sont situées au sein du périmètre de protection éloigné, toutefois le PLU ne prévoit pas de surface supplémentaire pour le déroulement de ces activités. Les effets sur la qualité de la ressource en eau devraient donc être limités.

VI.3.3.4. *Mesures*

Aucune mesure n'est proposée.

VI.3.4. 6.3.4. Eaux superficielles

VI.3.4.1. *Enjeux environnementaux*

Le territoire communal d'Elbeuf-en-Bray comporte plusieurs plans d'eau, mares et cours d'eau.

VI.3.4.2. *Projet*

Le projet de PLU recense la localisation des mares et cours d'eau présents sur le territoire communal. Ces éléments sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

VI.3.4.3. *6.3.4.3. Mesures*

Mesure d'évitement :

L'article 4 des dispositions générales du règlement détaille les règles à considérer sur le patrimoine naturel, ainsi les mares et cours d'eau sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23.

VI.4. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel

VI.4.1. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel (hors Natura 2000)

L'étude des incidences sur le milieu naturel s'effectue principalement par le biais des surfaces ouvertes à l'urbanisation. En effet, hormis les zones ouvertes à l'urbanisation, le document d'urbanisme ne prévoit pas de changement marquant au vu de l'organisation actuelle de la commune.

VI.4.1.1. *Cadrage de l'analyse des incidences*

Dans cette partie, les incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement seront étudiées principalement les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, à savoir les zones de projet suivantes :

- Secteurs Uh ;
- Secteur AUh ,
- Secteurs Aa, Nc, Ne.

VI.4.1.2. *Enjeux environnementaux*

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés.

Par ailleurs, bien que le territoire communal présente des continuités écologiques fonctionnelles, il est nécessaire de maintenir les couloirs de déplacements entre deux zones urbanisées, et donc d'éviter que ces zones urbanisées ne se rejoignent auquel cas, la continuité serait détruite.

On ajoutera qu'il est important de préserver les éléments naturels existants favorables aux déplacements.

Un périmètre de ZNIEFF de type I et deux périmètres de ZNIEFF de type II impactent le territoire communal. Bien qu'elles ne possèdent pas de valeur juridique intrinsèque, il convient de prendre en compte ces ZNIEFF dans l'élaboration du PLU puisqu'elles constituent un élément d'expertise permettant d'apprécier la présence d'espèces protégées et de milieux à forts enjeux écologiques.

La présence de zones humides est également avérée sur la commune.

L'ancien SRCE de Haute-Normandie définit sur Elbeuf-en-Bray plusieurs réservoirs et corridors écologiques. Nous pouvons citer :

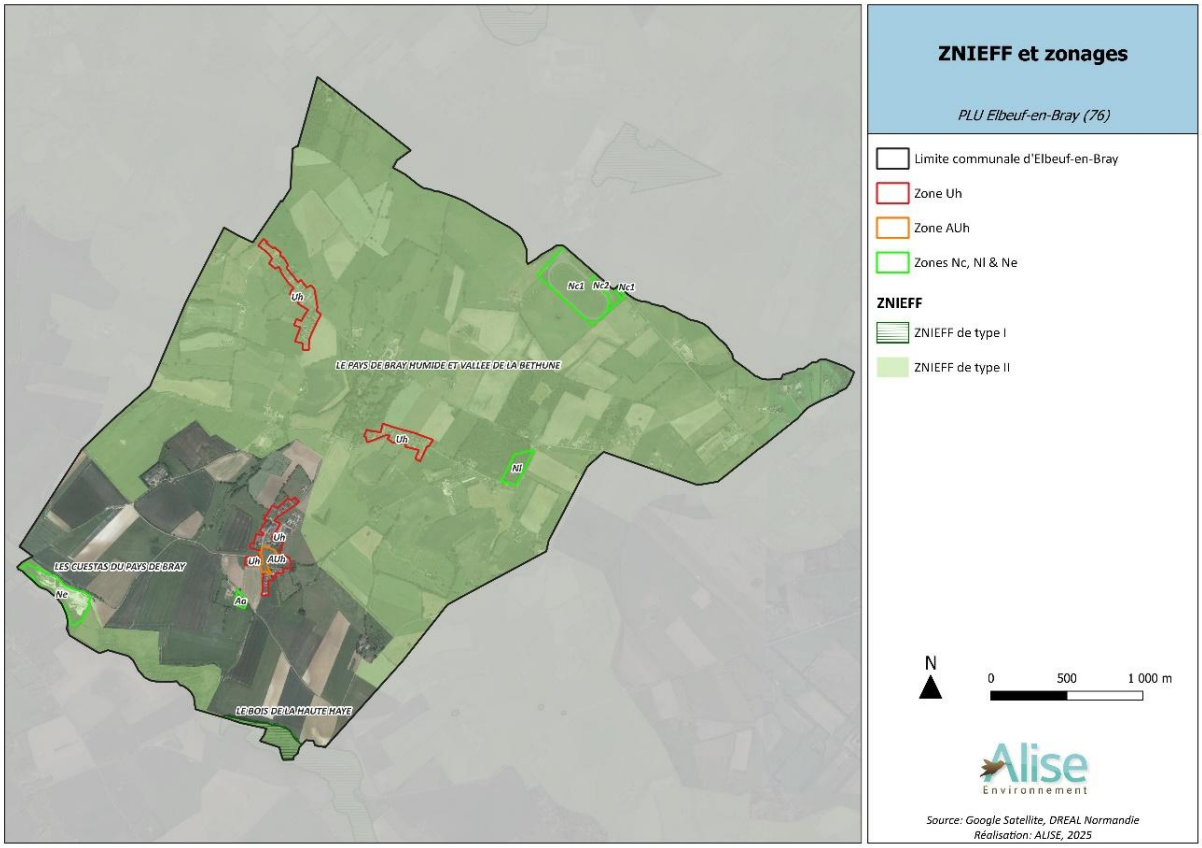
- Réservoirs humides et aquatiques ;
- Un réservoir boisé ;
- Un réservoir calcicole ;
- Corridor calcicole pour espèces à faible déplacement ;
- Corridor pour espèces à fort déplacement ;
- Corridor sylvo-arboré pour espèces à faible déplacement ;
- Corridor zone humide pour espèces à faible déplacement.

VI.4.1.3. *Projet*

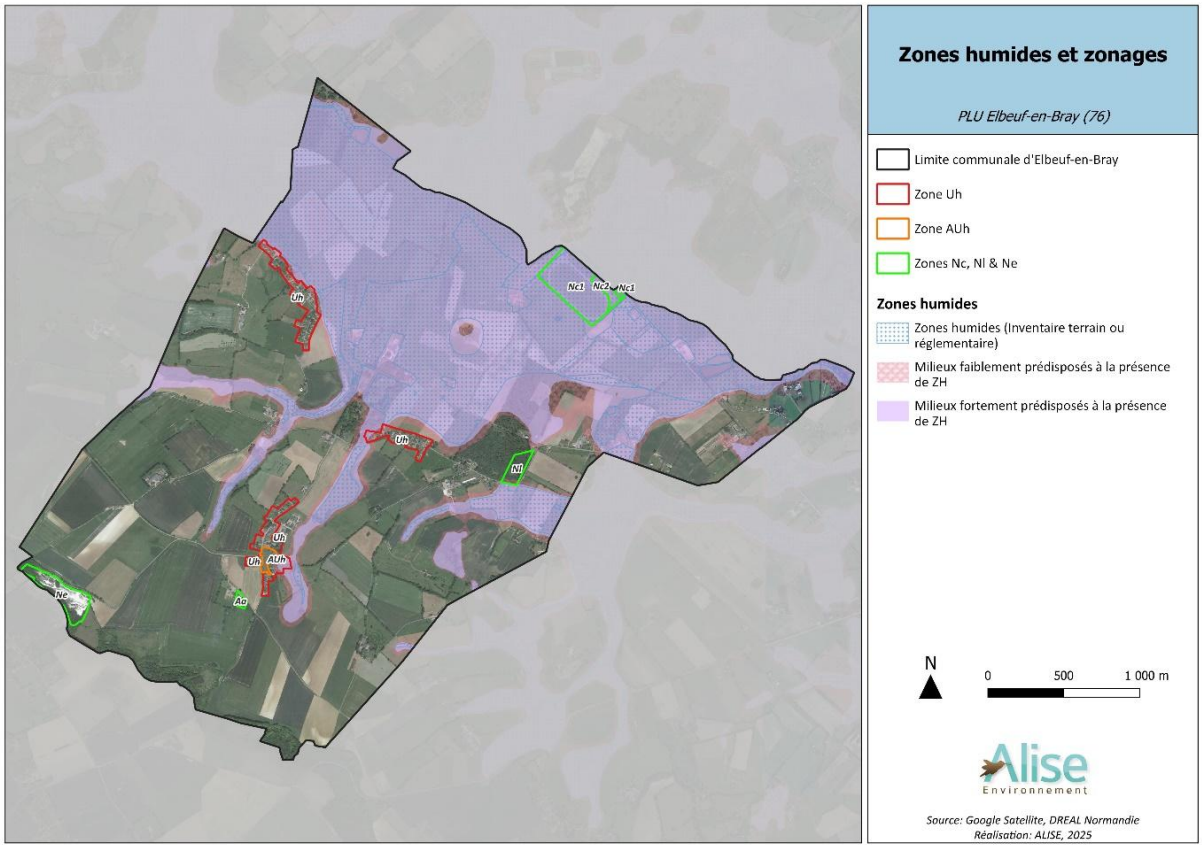
Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un classement en zone N ou A et/ou par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Périmètre d'inventaire du patrimoine naturel :

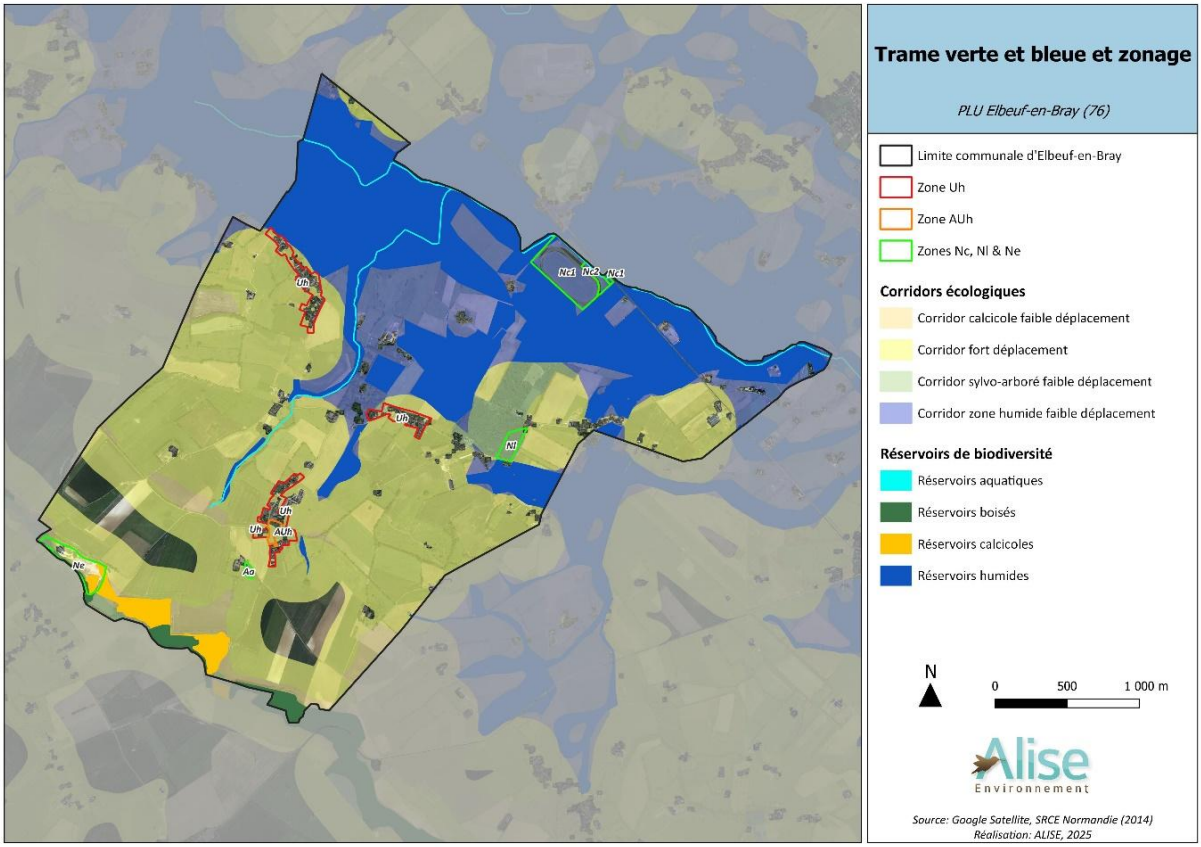
Type de protection	Etat initial	Traduction réglementaire / Protection
ZNIEFF	ZNIEFF de type I : LE BOIS DE LA HAUTE HAYE	Classement en zone naturelle (N)
	ZNIEFF de type II : LE PAYS DE BRAY HUMIDE ET VALLEE DE LA BETHUNE	Principalement classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) Pour les secteurs déjà urbanisés : zone Uh
	ZNIEFF de type II : LES CUESTAS DU PAYS DE BRAY	Classement en zone naturelle (N)
Zones humides	Présence de zones humides	Protection des zones humides par le biais de l'article L151-23
Trame verte et bleue	Présence de réservoirs et corridors.	



Localisation du zonage et les périmètres de ZNIEFF



Localisation du zonage et l'enveloppe des zones humides



Localisation du zonage et de la trame verte et bleue

VI.4.1.4.*Effets probables*

L'ensemble des périmètres d'inventaires ou de protection a été classé au maximum en zone naturelle ou agricole.

La zone Nc ainsi qu'une partie des zones Uh sont inscrites au sein du périmètre ZNIEFF II « Le pays de Bray humide et vallée de la Béthune ». La zone Ne est inscrite au sein du périmètre ZNIEFF II « Les Cuestas du Pays de Bray ». Les autres secteurs Uh (centre-bourg), Aa et AUh sont situés en dehors d'un périmètre de ZNIEFF.

Les zones Nc sont inscrites au sein des périmètres réglementaires de zones humides. Une infime partie de la zone Uh située au nord-ouest de la commune est située au sein des périmètres réglementaires de zones humides. Les autres secteurs Uh, Ne, Aa et AUh sont en dehors des périmètres réglementaires de zones humides. Cependant, une infime partie des zones Uh (centre bourg et le château) se situent au sein de milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides.

Une partie des zones Nc se situe sur des réservoirs aquatiques et humides. Une partie de la zone Ne se situe au sein d'un réservoir calcicole. Les zones Nc sont situées en partie au sein d'un corridor zone humide à faible déplacement. Les zones Aa, Ne, Uh et AUh sont situées en partie au sein d'un corridor à fort déplacement.

Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur le secteur à urbaniser précise un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour du tissu bâti, la préservation de la végétation en place, etc. dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

VI.4.1.5.*Mesures*

Mesures d'évitement :

Les choix de zonage ont permis de situer en priorité les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité, préservant ainsi les continuités écologiques. Les éléments existants sont préservés au maximum, notamment par leur protection dans l'OAP.

Mesures de réduction :

Des éléments naturels et paysagers créés afin de réduire le mitage du maillage des continuités écologiques de certains secteurs, ainsi que pour permettre l'intégration paysagère.

VI.4.2. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur les sites Natura 2000

L'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 présent sur la commune ou sur une commune limitrophe de celle-ci se fonde sur les éléments de méthode issus de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000. Cette circulaire prévoit notamment : une carte situant la commune par rapport aux périmètres des sites Natura 2000 les plus proches, un exposé sommaire mais argumenté des incidences que le document est ou non susceptible de causer à un ou plusieurs sites Natura 2000. Cet exposé argumenté intègre nécessairement une description des contraintes déjà présentes (autres activités humaines, enjeux écologiques, etc.) sur la zone où devrait se dérouler l'activité.

VI.4.2.1.*Enjeux environnementaux*

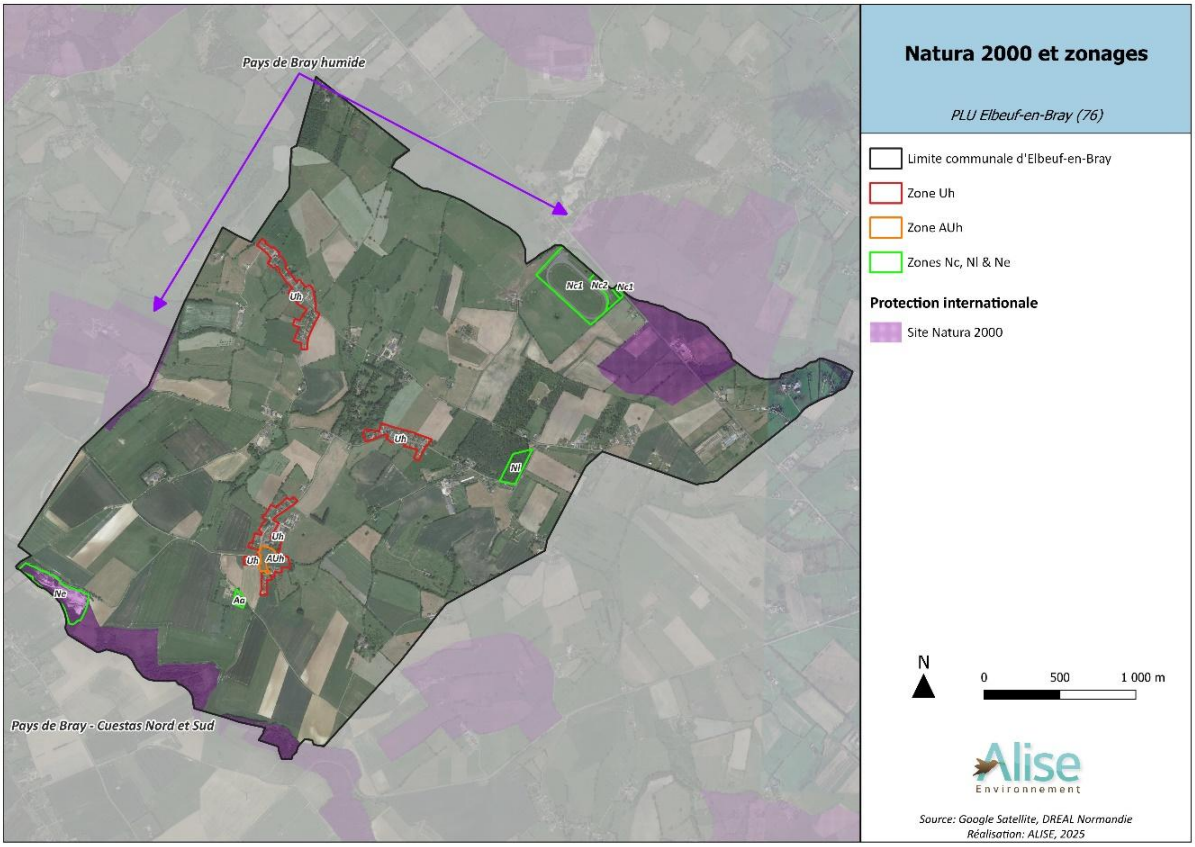
Le territoire de Elbeuf-en-Bray est concerné par les sites Natura 2000 suivants :

- Zone Spéciale de Conservation FR2300131 « Pays de Bray humide » ;
- Zone Spéciale de Conservation FR2300133 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud ».

VI.4.2.2. *Projet*

La zone d'ouverture à l'urbanisation est destinée à l'accueil de nouveaux logements. Une densité d'au moins 12 logements nets par hectare est demandée (c'est-à-dire une dizaine logements dans l'hypothèse où une emprise de 1 000 m² serait conservée pour le bâtiment communal).

Le secteur d'urbanisation a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations permettent ainsi de rendre opérationnelles les intentions affichées au PADD.



Localisation des zones à enjeux et le périmètre Natura 2000

VI.4.2.3. *Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000*

Les Sites d'Importance Communautaire forment ce que l'on appelle le réseau Natura 2000. Les sites qui le constituent correspondent soit à des zones spéciales de conservation (ZSC) liés à la Directives Habitats-faune-flore de mai 1992, soit à des zones de protection spéciale (ZPS) qui sont liées à la Directive Oiseaux de 1979. Ce n'est qu'une fois que les sites d'importance communautaire ont fait l'objet de documents d'objectifs approuvés, qu'ils sont alors désignés comme ZCS ou ZPS.

Une zone spéciale de conservation (ZSC) est un site naturel ou semi-naturel désigné par les États membres de l'union européenne, qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite. Le classement en ZSC vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

Les ZSC sont introduites par la directive 92/43/CEE, Directive habitats-faune-flore du 21 mai 1992, où elles sont précisément définies en ces termes : « *un site d'importance communautaire désigné par les États membres par un acte règlementaire, administratif et/ou contractuel où sont appliqués les mesures de conservation nécessaires au maintien*

ou rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces pour lesquels le site est désigné ».

Ainsi, ce classement vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

La Directive européenne 79/409 du 2 avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages (dite Directive « oiseaux ») et s'applique à tous les États membres de l'Union Européenne. Elle vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage. Le classement en Zone de Protection Spéciale (ZPS) concerne les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie pour la conservation de ces espèces.

Les éléments suivants sont extraits des DOCOB.

L'évaluation des incidences de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme porte donc sur les sites Natura 2000 suivants :

- Zone Spéciale de Conservation FR2300131 « Pays de Bray humide » ;
- Zone Spéciale de Conservation FR2300133 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud ».

VI.4.2.4. *Effets probables*

Ce chapitre permet d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces des sites Natura 2000.

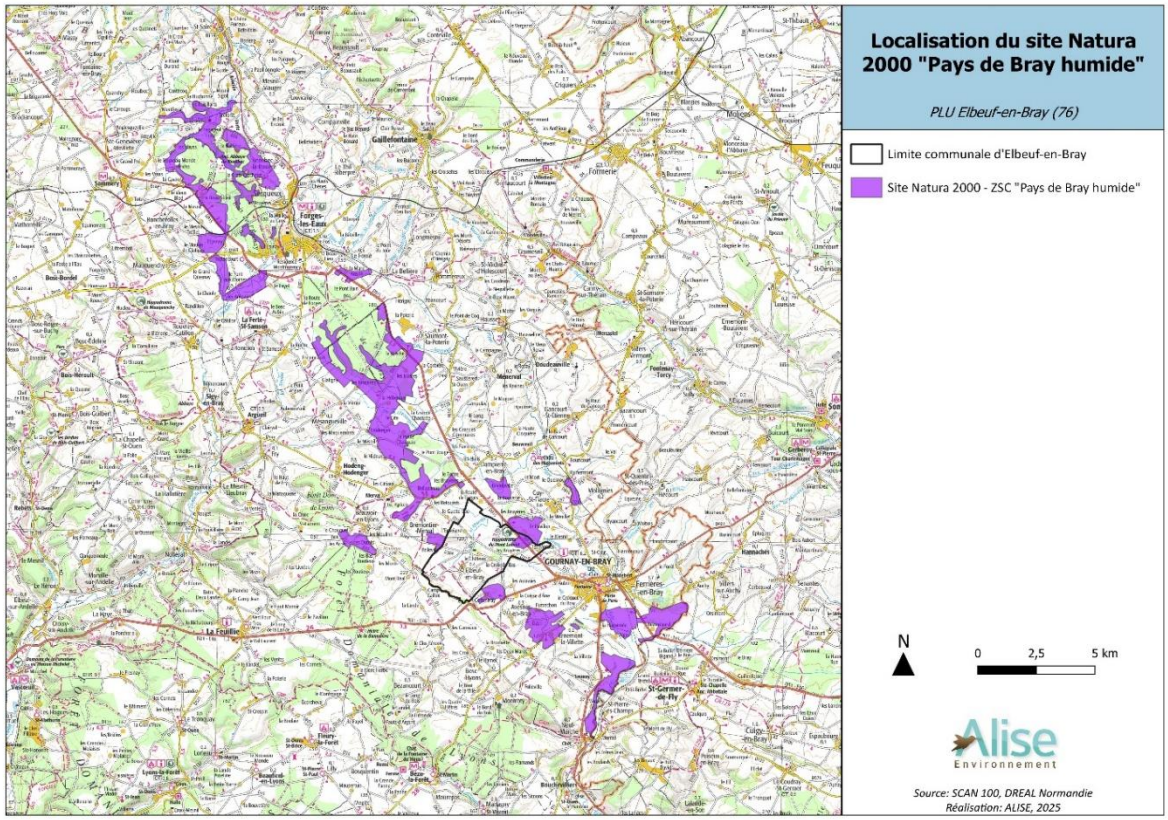
Afin d'analyser les effets du projet, il est nécessaire de rappeler quelques éléments de l'état initial.

Site Natura 2000 « Pays de Bray humide » (FR2300131)

État actuel

Le site Natura 2000 « Pays de Bray humide » est géré par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Bray. Le site fait l'objet d'un arrêté ministériel de désignation en Zone Spéciale de Conservation, datant du 14/06/2011. Un Document d'Objectifs (DOCOB) a été approuvé le 18/09/2011 sur l'ensemble du site, soit 3332 ha. La figure ci-dessous présente l'ensemble du site Natura 2000.

Site Natura 2000 « Pays de Bray humide » (FR2300131)



Localisation du périmètre Natura 2000 « Pays de Bray humide »

Caractère général du site

D'une manière générale, trois éléments principaux peuvent caractériser le site :

- La présence de tourbières exceptionnelles ;
- Les prairies humides oligotrophes (pauvres en éléments nutritifs) ;
- La population importante de tritons crêtés.

Qualité et importance

Créé par un accident géologique remarquable, le Pays de Bray est une vaste dépression qui abrite des milieux très originaux pour la région, parmi lesquels une vaste zone humide liée à la présence d'une assise géologique imperméable au fond de la boutonnière. Malgré une forte dégradation ces vingt dernières années, le Pays de Bray humide possède encore un grand intérêt biologique qui le rend éligible au réseau européen Natura 2000. Cette éligibilité repose sur trois éléments principaux :

- La présence de tourbières exceptionnelles (Bois de l'Abbaye, Bois de Léon, Bois de l'Epinay, Forêt de Bray, Ferrières en Bray, ...). Elles abritent plusieurs habitats prioritaires de l'annexe I de la directive Habitats et de nombreuses espèces rares et protégées dont certaines présentent un intérêt biogéographique en tant que reliques paléoglaciaires (Boloria aquilonaris et Vaccinium oxycoccos) ;
- Des prairies humides oligotrophes (pauvres en éléments nutritifs), habitats de l'annexe I de la directive. Ces prairies sont disséminées tout au long du Pays de Bray ;
- Une population importante de tritons crêtés, espèce de l'annexe II de la directive, sauvegardée dans ce secteur grâce à de nombreuses mares réparties dans un bocage humide de qualité qui réunit les conditions de vie favorables à l'espèce.

Site Natura 2000 « Pays de Bray humide » (FR2300131)

La dispersion des habitats et espèces éligibles ainsi que la nécessaire prise en compte d'un minimum de périmètre de fonctionnalité conduisent à proposer un site assez large.

Vulnérabilité

Le site Natura 2000 « Pays de Bray humide » est parfois menacé, notamment :

- Certaines tourbières sont menacées par des exploitations d'argile ;
- Le secteur agricole qui représente plus de 80% du site est très menacé par l'évolution de l'agriculture (apports d'engrais, mise en cultures, destruction du bocage, drainage, utilisation de produits phytosanitaires).

État futur

L'ensemble des secteurs à urbaniser se situent en dehors des zones concernées par le site Natura 2000 « Pays de Bray humide ».

Les secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent notamment la création ou le maintien des éléments paysagers existants.

Le périmètre Natura 2000 figure en très grande majorité en zone naturelle (N) ou zone agricole (A).

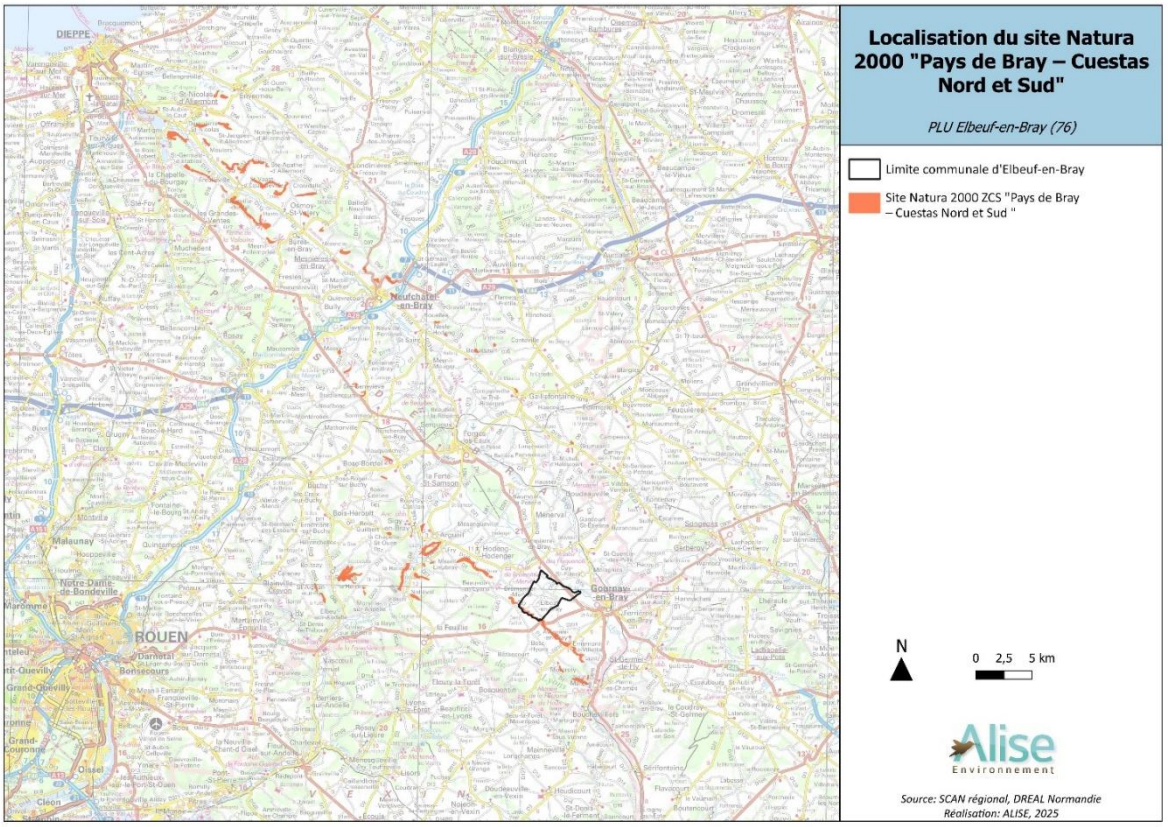
Le règlement écrit et graphique apporte des dispositions particulières concernant les zones humides, les éléments naturels, la gestion des eaux pluviales, etc.

Site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud » (FR2300133)

État actuel

Le site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud » est géré par le Conservatoire d'Espaces Naturels Normandie-Seine (CenNS). Le site fait l'objet d'un arrêté ministériel de désignation en Zone Spéciale de Conservation, datant du 17/05/2016. Un Document d'Objectifs (DOCOB) a été approuvé le 07/01/2020 sur l'ensemble du site, soit 1 195 ha. La figure ci-dessous présente l'ensemble du site Natura 2000.

Site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud » (FR2300133)



Localisation du périmètre Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud »

Caractère général du site

D'une manière générale, trois éléments principaux peuvent caractériser le site :

- La présence d'un ensemble remarquable de pelouses sèches calcicoles ;
- Un refuge important pour le damier de la succise ;
- Des forêts de ravin.

Qualité et importance

Les cuestas du Pays de Bray abritent un ensemble remarquable de pelouses sèches calcicoles, dont certaines présentent un très bon état de conservation. Certaines pelouses présentent un faciès particulier sur marne calcaire que l'on ne retrouve pas sur les autres grands secteurs de coteaux de la région. Ce site abrite également un très bel ensemble de forêts de ravin constituant la limite occidentale d'aire de répartition d'espèce continentales très rares en Haute-Normandie.

De plus, le Pays de Bray constitue un refuge important pour le damier de la succise. On retrouve des individus de cette espèce dans 14 secteurs répartis sur toute la longueur du site.

Motivation pour la liste des autres espèces importantes de la faune et de la flore (rubrique 3-3) :

- Pour la flore : espèces bénéficiant d'un statut de protection régional et/ou statut exceptionnel et/ou gravement menacé d'extinction, menacé d'extinction ou vulnérable, en Haute-Normandie ;
- Pour la faune : protection au niveau national.

Vulnérabilité

Site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud » (FR2300133)

Le site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud » est parfois menacé, notamment :

- Les secteurs de pelouses calcicoles sont menacés principalement par l'abandon des parcelles qui entraîne leur embroussaillement. Sur les secteurs les moins pentus, les pelouses calcicoles peuvent être menacées par une intensification des pratiques agricoles : amendements, surpâturage, voire labour ;
- Les populations de damier de la succise y sont bien établies mais fortement menacées à court terme par l'abandon des pratiques agro-pastorales ;
- Les habitats forestiers sont peu vulnérables en raison de la topographie.

État futur

La majorité des secteurs à urbaniser se situent en dehors des zones concernées par le site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud ». Cependant le secteur Ne se situe au sein du site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud ».

VI.4.2.5. *Analyse des effets*

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entrainer des incidences sur l'environnement par le biais de certains travaux (imperméabilisation des sols, arasement de haies). Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut alors y avoir des effets sur les différents habitats des sites Natura 2000 et donc sur la faune et la flore associées.

Le projet est analysé ci-après selon les différents effets possibles.

Effets sur les eaux pluviales

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour effet d'imperméabiliser les sols, et ainsi d'augmenter les débits des eaux de ruissellement en sortie des zones constructibles. Par ailleurs, ces eaux risquent d'entraîner avec elles des particules polluantes déposées sur les voiries, et ainsi de polluer le milieu récepteur. Afin d'éviter tout problème lié à des écoulements des eaux superficielles, le projet d'élaboration du PLU prévoit de règlementer la gestion des eaux pluviales afin de privilégier une gestion à la parcelle (notamment par infiltration).

Effets sur les eaux usées

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entrainer une augmentation du nombre d'habitants engendrant une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. Le syndicat attestera la capacité du réseau d'assainissement à supporter le projet d'urbanisation communal.

Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet d'élaboration du PLU prévoit de règlementer la gestion des eaux usées dans le règlement écrit.

Effets sur les milieux naturels

Le classement en zone naturelle des secteurs présentant une richesse naturelle va permettre d'éviter toute nouvelle construction (hormis quelques exceptions très spécifiques) dans ces zones et ainsi préserver la biodiversité qui les caractérise.

Ces zones naturelles se superposent aux continuités écologiques qui ont été identifiés sur le territoire, permettant de les préserver.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour des zones, etc. dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

Des éléments naturels et paysagers ont été préservés d'une part pour favoriser les continuités écologiques de certains secteurs, d'autre part pour permettre l'intégration paysagère d'autres secteurs.

Effets sur les habitats Natura 2000

La préservation d'une partie des éléments naturels du territoire (haies, boisements) permettra de préserver le maillage de la trame verte et bleue.

Ainsi, le projet n'aura d'incidence sur aucun des habitats des sites Natura 2000.

Effets sur les espèces Natura 2000

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation (source : Fiche d'identité des sites Natura 2000) :

Groupe*	**Code**	**Nom scientifique**	**Sites Natura 2000 concernés**	
			Pays de Bray humide	Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud
M	1324	Myotis myotis	X	
F	5315	Cottus perifretum	X	
I	1044	Coenagrion mercuriale	X	
I	1065	Euphydryas aurinia		X
I	1083	Lucanus cervus	X	X
I	1092	Austropotamobius pallipes	X	
F	1096	Lampetra planeri	X	
A	1166	Triturus cristatus	X	
M	1321	Myotis emarginatus	X	
I	6199	Euplagia quadripunctaria		X

**Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles*

Le maintien de la trame verte et bleue de la commune de Elbeuf-en-Bray permettra la préservation de la flore et de la faune.

Le projet n'aura donc pas d'incidence, ni sur les sites, ni sur les habitats Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaires.

Objectifs du projet de PLU

Le projet d'élaboration du PLU prône la préservation des éléments fixes du paysage, via l'inventaire des boisements, alignements d'arbres, haies, etc.

VI.4.2.6. *Mesures*

Le projet d'élaboration du PLU d'Elbeuf-en-Bray n'ayant pas d'incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les habitats qui les constituent ou les espèces qui les fréquentent, il n'est pas prévu de mesures compensatoires.

VI.4.2.7. *Conclusion*

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Elbeuf-en-Bray n'aura pas d'incidence sur la Zone Spéciale de Conservation FR2300131 « Pays de Bray humide » et sur la Zone Spéciale de Conservation FR2300133 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud ».

VI.5. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le milieu humain

VI.5.1. Nuisances

VI.5.1.1. *Enjeux environnementaux*

Selon la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS), 1 site potentiellement pollué est recensé et localisé sur la commune d'Elbeuf-en-Bray.

D'après le Dossier départemental sur les Risques Majeurs (DDRM 2021) de la Seine-Maritime et la base de données Géorisques, la commune d'Elbeuf-en-Bray est concernée par le risque de transport de matières dangereuses. Les routes départementales D915 et D21 sont considérées comme des voies de transports de matières dangereuses.

D'après le Classement Sonore des Transports Terrestres de Seine-Maritime, la route départementale D915 est identifiée comme vecteurs de nuisances sonores sur la commune d'Elbeuf-en-Bray.

VI.5.1.2. *Projet*

Le secteur d'OAP ne se situe pas à proximité de la RD 915.

VI.5.1.3. *Effets probables*

Le secteur à enjeu n'est pas concerné par des effets liés aux nuisances.

VI.5.1.4. *Mesures*

Aucune mesure n'est définie.

VI.6. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur les risques naturels et anthropiques

VI.6.1. Le risque inondation

VI.6.1.1. *Enjeux environnementaux*

Au vu de sa localisation, Elbeuf-en-Bray est sujette au risque inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau et par remontée de nappes.

VI.6.1.2. *Projet*

D'après les données disponibles, la zone d'ouverture à l'urbanisation est localisée en dehors des zones de risques inondation.

Toutefois, d'après les données de la DREAL sur les remontées de nappe, le hameau de l'Enseigne dans son entièreté, ainsi que le bourg et le hameau du Parc partiellement, sont concernés par un aléa inondation par remontée de nappe. De plus, certains axes de ruissellement traversent le hameau de l'Enseigne, le hameau du Parc et le bourg.

VI.6.1.3. *Effets probables*

Les choix en termes de zonage AU ont permis de situer les zones de projets potentiels en dehors des secteurs concernées par un risque inondation.

Le risque ruissellement a été traduit via la définition des secteurs d'expansion de ruissellement et des secteurs déjà inondés.

VI.6.1.4. *Mesures*

Mesures d'évitement

Pour les zones bâtis existantes, soumises à des risques inondations par ruissellement, des dispositions particulières sont prises pour minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens, selon les zones concernées.

L'article 2 des dispositions générales précise les éléments suivants : « *Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :*

- L'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des logements existants, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements. Leur plancher doit cependant être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, et sans sous-sol ;

- L'extension de moins de 20% de surface de plancher des constructions existantes à usage d'activités économiques, à l'exclusion des établissements recevant du public. Leur plancher doit cependant être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, et sans sous-sol ;

- L'aménagement des combles est autorisé, sans création de nouveaux logements ;

- Les annexes ouvertes dans le sens du courant ;

- Les piscines privées sans clos couvert ;

- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques ;

- Les voiries et équipements liés ;

- La mise aux normes des bâtiments agricoles ;

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ».

De plus, l'article 4 des dispositions générales réglemente l'assainissements pluvial :

« *Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).*

Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, …) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public, s'il existe.

Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant ».

De plus, l'application de l'article R111-2 en zone d'aléa de remontée de nappe permettra, en cas de projet sensible, d'en adapter les dispositions pour se prémunir du risque.

VI.6.2. Le risque mouvement de terrain

VI.6.2.1. *Enjeux environnementaux*

La commune d'Elbeuf-en-Bray est concernée par un aléa faible à moyen au retrait gonflement des argiles et par un risque de cavités souterraines.

D'après les données disponibles, un indice de cavités souterraine est présent sur la commune, localisé sur le secteur « Les Morues ».

VI.6.2.2. *Projet*

Les secteurs d'OAP ou de projet potentiels ne sont pas concernés par des périmètres de protection d'indices de cavités souterraines.

VI.6.2.3. *Effets probables*

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pourra être impactée par le risque mouvement de terrain permettant ainsi de prendre en compte l'existence de ces risques dans les futurs projets.

VI.6.2.4. *Mesures*

Mesures d'évitement

L'article 2 des dispositions générales du règlement stipule des règles relatives au risque cavités souterraines : « *Seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :*

- L'extension de moins de 20 m² de surface de plancher des logements existants, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;

- L'extension de moins de 20% de surface de plancher des constructions existantes à usage d'activités économiques, à l'exclusion des établissements recevant du public ;

- L'aménagement des combles est autorisé, sans création de nouveaux logements ;

- Les annexes en structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de moins de 20 m² d'emprise au sol) aux constructions existantes ;

- Les piscines privées sans clos couvert ;

- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à un effondrement de cavité souterraine) ;

- Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques ;

- Les voiries et équipements liés ;

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

- La mise aux normes des bâtiments agricoles ;

- Les projets d'amélioration des conditions d'élevage peuvent être autorisés au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, sous réserve du respect des cinq critères suivants :

1. Le projet est lié à l'amélioration de l'activité d'élevage (bâtiments et annexes) ;

2. Le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (cavité visitée in situ ou par passage camera, effondrement) ;

3. Si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalie ;

4. Le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés ;

5. Le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre des mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

De plus :

- Nonobstant toutes dispositions des articles 1 et 2 du secteur concerné, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés.

- Les plans figurent les risques identifiés à la date d'approbation du PLU ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque ».

L'article 2 des dispositions générales du règlement stipule des règles relatives à l'aléa retrait-gonflement des argiles : « *La commune est située sur des sols sensibles au phénomène de retrait gonflement des argiles.*

Les terrains touchés par cet aléa ne sont pas inconstructibles mais il est conseillé aux pétitionnaires de prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol ».

VI.6.3. Le risque technologique

VI.6.3.1. *Enjeux environnementaux*

Le territoire d'Elbeuf-en-Bray compte 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La société « DARTHY Elbeuf en Bray » est une carrière soumise à autorisation préfectorale. L'arrêté du préfet permettait l'exploitation jusqu'au 19 janvier 2024. D'après les données disponibles, un dossier de porter-à-connaissance relatif à une prolongation de la durée d'autorisation d'exploiter la carrière devrait être déposé.

VI.6.3.2. *Projet*

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas d'activités pouvant influencer ce risque. La zone d'ouverture à l'urbanisation ne se situe pas à proximité des secteurs ICPE.

L'activité carrière figure en zone Ne dont le périmètre se limite à l'activité actuelle.

VI.6.3.3. *Effets probables*

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'entraine aucune incidence sur le risque industriel.

VI.6.3.4. *Mesures*

Aucune mesure n'est mise en place.

VI.6.4. Le risque transport matières dangereuses

VI.6.4.1. *Enjeux environnementaux*

Les routes départementales D915 et D21 sont considérées comme des voies de transports de matières dangereuses.

VI.6.4.2. *Projet*

L'élaboration du PLU n'entraine aucune incidence sur le risque Transport de Matières Dangereuses. Aucun grand flux supplémentaire de transport n'est prévu sur les routes départementales.

VI.6.4.3. *Effets probables*

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'entraine aucune incidence sur le risque transport matières dangereuses.

VI.6.4.4. *Mesures*

Mesure d'évitement

Aucune mesure n'est définie.

VI.7. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

VI.7.1. Enjeux environnementaux

Elbeuf-en-Bray est située au cœur du territoire rural de la boutonnière du Pays de Bray. La commune et ses habitants bénéficient d'un paysage de grande qualité, que dessine un maillage bocager dense.

C'est dans ce paysage intimé, marqué par des vues resserrées (même si ponctuellement, quelques ouvertures permettent de porter le regard un peu plus loin) que les différentes zones urbaines se sont installées : le bourg, le hameau de l'Enseigne, le hameau du château / Croix du Bas, etc.

VI.7.2. Projet

Le projet de PLU prévoit des projets susceptibles de transformer l'espace et d'avoir des incidences sur les paysages. Cela concerne essentiellement la zone à urbaniser AUh, même si, plus généralement, le PLU encadre toutes les évolutions des occupations des sols, et notamment les bâtiments dans les zones constructibles : construction en dent-creuse, travaux sur les constructions existantes, réalisation d'annexes ...

Plus qu'un simple instrument de classification des terrains constructibles / non constructibles, le PLU est aussi un outil de protection des valeurs paysagères sur le territoire communal : protection du patrimoine naturel, préservation du patrimoine bâti remarquable, prise en compte des grandes perspectives paysagères ...

VI.7.3. Effets probables

Le projet peut entraîner une altération de la qualité des paysages en cas de mauvaise prise en compte de cet enjeu.

VI.7.4. Mesures

Mesures d'évitement

Le choix de privilégier le renouvellement urbain et non l'extension de l'urbanisation (le classement de la zone AUh n'étant intervenu qu'après avoir constaté que la capacité de densification n'était pas suffisante pour répondre au besoin en logements) permet d'éviter une transformation de la silhouette urbaine de la commune (paysages à la lisière entre les zones urbaines et les espaces agricoles / naturels).

Le PLU met en œuvre des mesures de protection des éléments paysagers, afin d'éviter leur disparition :

- Protection de 56,78 hectares de boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 7,56 hectares de vergers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 32,82 km d'alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 18,59 km de haies basses au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 56 mares au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 2,85 ha de cours d'eaux (+ quelques portions identifiées en linéaire : 161 m) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 330,27 hectares de zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLU met en œuvre des mesures de protection du patrimoine bâti afin d'éviter leur dégradation, grâce aux dispositions inscrites dans le règlement écrit :

- Protection de 13 constructions remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 3,48 km de l'ancien mur d'enceinte du parc du château au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Mesures de réduction

Le zone AUh est une grande poche foncière enfermée de tous côtés des parcelles bâties. Cette urbanisation, si elle va évidemment changer l'environnement des quelques maisons situées aux abords, ne changera pas la morphologie du village, dont les limites avec les espaces agricoles seront inchangées. La configuration du terrain favorise une évolution urbaine douce, peu impactante pour les paysages.

VII. Mesures prises pour Éviter-Réduire-Compenser

Thématique	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
	Milieu physique		
Climat	Proximité des secteurs d'ouverture à l'urbanisation aux équipements ou services	Maintien ou création de cheminements piétons ou de déplacements doux	-
Qualité des sols	Aucune mesure nécessaire		
Qualité des eaux	Aucune mesure nécessaire		
Eaux superficielles	Protection des mares et cours d'eau Règlement relatif aux risques inondation	-	-
	Milieu naturel		
Hors Natura 2000 et Natura 2000	Choix des emplacements des zones de développement permettant de préserver les continuités écologiques	Préservation des éléments naturels et paysagers favorisant les continuités écologiques et l'intégration paysagère	-
	Milieu humain		
Nuisance	Aucune mesure nécessaire		
	Risques naturels et anthropiques		
Risque inondation	Choix de l'implantation des zones de développement en dehors des zones à risques Adoption de dispositions particulières pour les zones bâties existantes soumises à des risques permettant de minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens	-	-
Mouvement de terrain	Les dispositions générales du règlement font référence à la prise en compte du risque cavités souterraines et aléa retrait gonflement	-	-

Thématique	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Risque technologique	Le choix de l'implantation des zones de développement s'est orienté en dehors des zones à risques	-	-
Risque TMD	Aucune mesure nécessaire		
	Paysage, patrimoine, cadre de vie		
Paysage	Choix du zonage permettant de conserver les grandes unités paysagères : environ la moitié des logements prévus dans le PLU à l'intérieur des zones déjà urbanisées (renouvellement urbain) Respect du caractère paysager Protection L151-23 des forêts, bosquets d'arbres, vergers, alignements d'arbres, haies basses, mares, cours d'eau et zones humides	Traitement des lisières périphériques par la végétation dans l'OAP associée à la zone AUh	-
Patrimoine	Protection L151-19 des constructions remarquables Protection L151-19 de l'ancien mur du château	Encadrement architectural par le règlement du PLU, tant pour les constructions remarquables que pour les architectures récentes Orientations de l'OAP associée à la zone AUh visant à la création d'un patrimoine contemporain dans les traditions architecturales brayonnes (formes, aspect, couleur)	-

VIII. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement

Le rapport environnemental comprend « la présentation des critères, indicateurs, et modalités » permettant de vérifier « la correcte appréciation des effets défavorables » ainsi que « le caractère adéquat » des mesures « éviter, compenser, réduire », mais également d'identifier « les impacts négatifs imprévus, et de permettre si nécessaire l'intervention de mesures appropriées ».

Les indicateurs ont été sélectionnés en concertation avec les élus de sorte à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner / utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

Les indicateurs retenus pour évaluer les incidences de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont présentés ci-après :

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
Risques et nuisances	Prendre en compte le risque d'inondation dans les réflexions d'aménagement	Risques d'inondation	Recensement des incidents liés aux inondations	Tous les 6 ans	Commune
	Prendre en compte le risque de mouvements de terrain dans les réflexions d'aménagement	Risques de mouvements de terrain	Recensement 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 remontées de nappe	Tous les 6 ans	Commune
Patrimoine naturel et biodiversité	Préserver la trame verte	Linéaire trame verte : haies, alignements d'arbres, talus Nombre de masses boisées	Linéaire de haies locales plantées Linéaire des alignements d'arbres, talus Etat des masses boisées	Tous les 6 ans	Commune
	Préserver la trame bleue	Nombre de mares et linéaire de rus et cours d'eau	Nombre préservé et combien d'ouvrages créés	Tous les 6 ans	Commune
	Accompagner les zones d'extension d'une végétalisation	Végétalisation Intégration	Linéaire de ceinture verte créée en pourtour des zones Linéaire de haies créé à l'intérieur des zones de développement	Tous les 6 ans	Commune
	Protéger les continuités écologiques	Passage de la petite faune Maintien des étangs, entretien	Déclaration préalable pour la pose des clôtures	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
		des cours d'eau, valorisation des coupures vertes Préservation des zones humides	Bilan des cours d'eau Linéaire des haies Surface des zones humides		
	Protection de la ressource en eau	Gestion des eaux usées et des eaux pluviales	Permis d'aménager des zones de développement Permis de construire et déclarations préalables Ouvrages hydrauliques réalisés		
Patrimoine architectural	Préserver le patrimoine vernaculaire et de l'identité rurale	Constructions neuves, réhabilitations et rénovations thermiques	Nombre de déclarations préalables ou permis de construire	Tous les 6 ans	Commune
Déplacements	Gérer et limiter les déplacements motorisés	Localisation des zones de développement dans la trame urbaine ou à proximité	Nombre de déclarations préalables ou permis de construire	Tous les 6 ans	Commune
	Maintenir les liaisons douces	Linéaire des cheminements piétons, trottoirs et pistes cyclables	Ouvrages réalisés	Tous les 6 ans	Commune
	Implanter des bornes de recharge électrique	Nombre de bornes et localisation des nouvelles implantations	Ouvrages réalisés	Tous les 6 ans	Commune et SDE76
Economie	Pérenniser les activités économiques sur l'ensemble de la commune	Nouvelles implantations	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Développer l'activité touristique à travers de nouveaux gîtes, chambres d'hôtes	Nombre d'hébergements, de résidences de tourisme	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Développer les équipements touristiques	Nombre de structures : séminaires, activités plein air, salles de spectacle, …	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Pérenniser les exploitations agricoles	Nombre de corps de ferme Nouvelles implantations	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
Equipements	Pérenniser les équipements publics sur l'ensemble de la commune	Nouvelles implantations Surfaces	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
Consommation de l'espace	Réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux Densifier le centre-bourg et préserver les hameaux Exiger une densité de 12 logements à l'hectare pour la zone AUh Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à 1,25 hectare pour l'habitat pour les 15 prochaines années Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à 0,5 hectare pour les activités et les équipements pour les 15 prochaines années	Implantation des projets et des constructions Densité : nombre de constructions / hectare	Autorisations d'urbanisme	Tous les ans	Commune

Indicateurs proposés pour le suivi de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

IX. Description de la méthodologie

L'objet du présent chapitre est d'analyser les méthodes utilisées pour évaluer les incidences potentielles de l'élaboration du PLU sur l'environnement et de décrire les éventuelles difficultés rencontrées pour cela. L'analyse des impacts de l'élaboration du PLU sur l'environnement consiste en leur identification qui doit être la plus exhaustive possible et leur évaluation. Or, il faut garder à l'esprit que les impacts d'un projet ou d'un plan se déroulent en chaîne d'effets directs et indirects.

Un impact direct est la conséquence d'une action qui modifie l'environnement initial. Un impact indirect est une conséquence de cette action qui se produit parce que l'état initial a été modifié par l'impact direct.

Pour évaluer correctement les incidences d'un plan sur l'environnement, il faut considérer non pas l'environnement actuel mais l'état futur dans lequel s'inscrira le plan, ce qui peut parfois être un exercice difficile. Certains domaines sont aujourd'hui bien connus, car ils font l'objet d'une approche systématique et quantifiable, comme par exemple, les impacts sur l'eau (évaluation des rejets, ...), le paysage (aménagement du projet), le bruit (estimation des niveaux sonores), etc.

Cependant, si l'espace est bien pris en compte, dans l'analyse de l'état initial de la commune et de son environnement, le traitement des données reste statique.

Or la conception dynamique de l'environnement, considéré comme un système complexe dont la structure peut se modifier sous l'effet d'un certain nombre de flux qui la traversent, est fondamentale dans la compréhension des impacts du projet sur l'environnement.

Ainsi, il est nécessaire d'estimer les incidences de l'élaboration du PLU, non pas à partir des données « brutes » de l'état initial correspondant à un « cliché » statique, mais par rapport à l'état futur qu'aurait atteint naturellement le site sans l'intervention du projet. Ainsi, à titre d'exemple, il est indispensable de prendre en compte le projet de création d'une nouvelle route à terme et non pas à considérer uniquement les infrastructures routières existantes.

Tout l'intérêt de l'évaluation environnementale réside dans la mise en évidence de la transformation dynamique existante dans l'appréciation des seuils acceptables des transformations du milieu et les possibilités de correction par la mise en œuvre de mesures adaptées.

Plusieurs cas de figures se présentent :

Milieu physique, eaux souterraines et superficielles

Les données relatives à la topographie et aux conditions d'écoulements superficiels ont été recueillies et analysées à partir des cartes IGN au 1/25 000.

Les données géologiques et hydrogéologiques sont issues des cartes géologiques au 1/50 000 du BRGM ainsi que des données et des cartes du portail national ADES (Accès aux Données sur les Eaux Souterraines).

L'usage de l'eau et notamment la présence de captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable a été vérifié auprès de l'Agence Régionale de Santé.

Les risques sismiques et naturels ont été évalués à partir des données d'Infoterre (données BRGM) et du Ministère chargé de l'environnement (site www.prim.net : prévention des risques majeurs).

Les incidences sur le milieu physique comptent parmi les moins difficiles à estimer. En effet, le milieu physique est un milieu dont la dynamique peut faire l'objet de prévisions quantifiables car il répond à des lois physiques. L'impact d'un projet sur la topographie peut facilement être évalué par des valeurs chiffrées. Les effets sur le sous-sol sont généralement faibles sauf dans le cas de carrières ou d'installations nécessitant d'importantes excavations (centre de stockage de déchets). Mais, là aussi, l'impact est facilement quantifiable. Enfin,

les impacts sur le climat sont la plupart du temps insignifiants car ils se limitent au maximum à des effets très localisés (modification de l'écoulement des vents quand il y a défrichement, microclimat lors de la création de plans d'eau). Ce n'est pas le cas dans le projet étudié.

Après avoir défini la sensibilité des milieux aquatiques et des aquifères souterrains face à un risque de pollution, il convient de connaître la nature, les volumes et la provenance des eaux usées et pluviales générées par le projet. Ces données peuvent être facilement obtenues en connaissant suffisamment bien le fonctionnement du projet. Cependant, les impacts des rejets sur le milieu sont plus difficiles à évaluer en raison de la complexité du fonctionnement des milieux aquatiques.

Paysage

L'approche générale de cette évaluation est de considérer le développement communal sous l'angle de l'aménagement du territoire. C'est pourquoi l'approche paysagère s'efforce de prendre en compte l'ensemble des enjeux territoriaux, des usages et rechercher le meilleur compromis avec les autres contraintes techniques et environnementales en vue de proposer un projet cohérent.

Milieu naturel

Les informations concernant les zonages écologiques existants sur le site d'étude ou à proximité (aire d'étude éloignée) ont été recherchées auprès des bases de données consultables sur le site Internet du Ministère chargé de l'environnement de la DREAL Hauts-de-France (site Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, ZICO, réserves naturelles, sites inscrits et classés, etc.).

Milieu humain

Comme dans le cas du milieu naturel, l'estimation de l'impact du milieu humain commence par la définition du degré de sensibilité de la commune. Globalement, l'impact sur le milieu humain se définit par la gêne que le plan est susceptible d'induire sur son environnement.

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Bray en cours d'élaboration ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Bassin de la Seine et cours d'eau côtiers Normands ;
- Association Atmo Normandie ;
- Agence Régionale de Santé (ARS) en Hauts-de-France ;
- Météo France ;
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ;
- Bases de données BASOL (Ministère en charge de l'environnement) et BASIAS (Bureau de Recherches Géologiques et Minières – BRGM) ;
- Dossier Départemental des Risques Majeurs 80 (DDRM) ;
- BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques ;
- Directive européenne n°96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses,

dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE ;

- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Plan départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Seine-Maritime ;
- Site internet de la DREAL Normandie.