Plan d'urbanisme

Elbeuf-en-Bray



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé le 8 septembre 2026

chargé d'études

Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

5, Impasse du Coquetier

76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

PRÉAMBULE 2

ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES RESSOURCES, LE CADRE DE VIE CHAMPÊTRE ET L'ENVIRONNEMENT VERDOYANT DE LA COMMUNE 3

ORIENTATION N°2 : ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ DE LA COMMUNE, RESPECTUEUX DE SON CARACTÈRE CAMPAGNARD AFFIRMÉ 6

ORIENTATION N°3 : MAINTENIR UNE RURALITÉ ANIMÉE 7

ORIENTATION N°4 : PLACER LA COMMUNE SUR LA TRAJECTOIRE VERTUEUSE DU « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » 8

PRÉAMBULE

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est fixé par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Celui-ci 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 ;

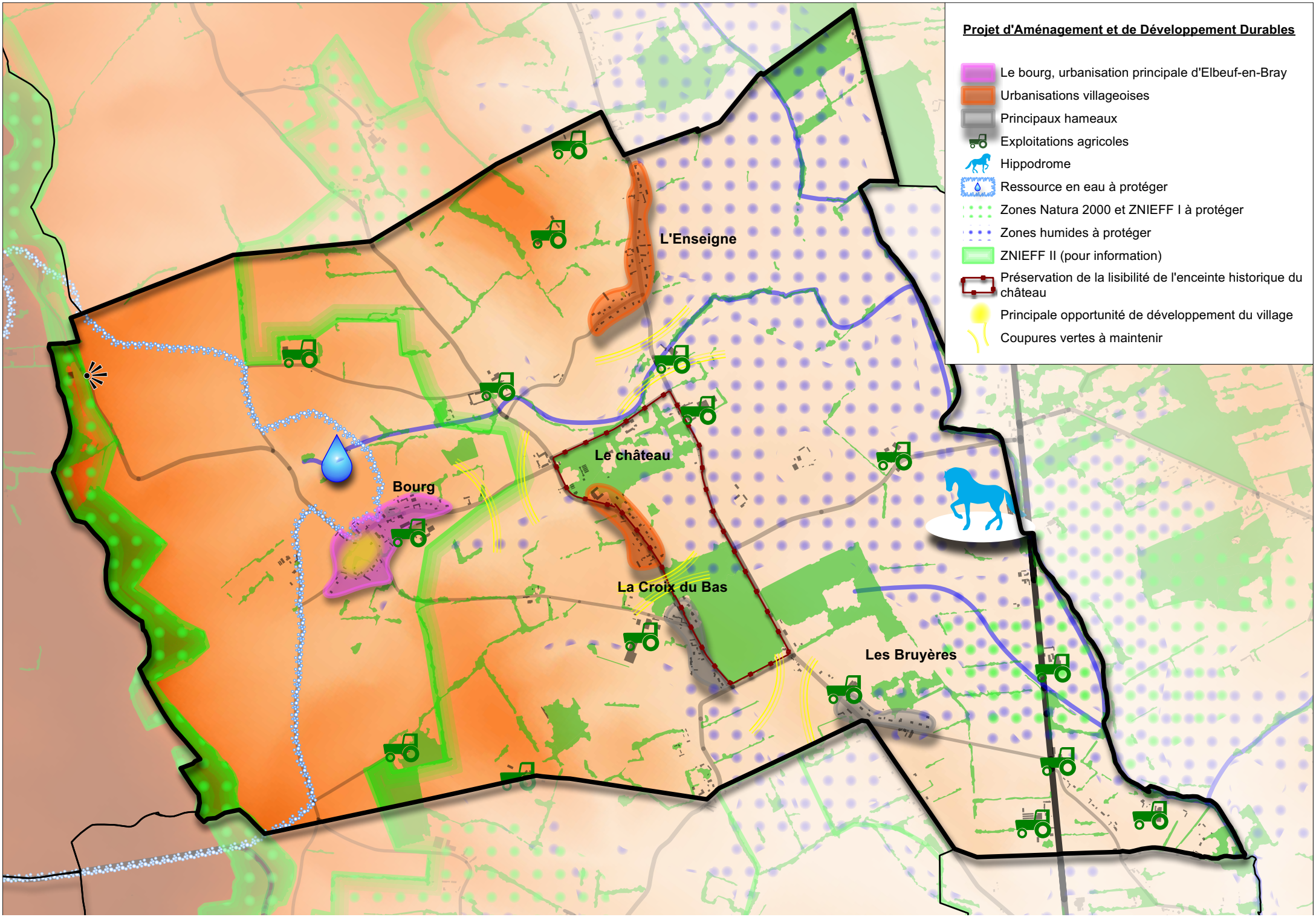
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L141-3 et L141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L151-4, 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.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »


Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Le bourg, urbanisation principale d'Elbeuf-en-Bray
Urbanisations villageoises
Principaux hameaux
Exploitations agricoles
Hippodrome
Ressource en eau à protéger
Zones Natura 2000 et ZNIEFF I à protéger
Zones humides à protéger
ZNIEFF II (pour information)
Préservation de la lisibilité de l'enceinte historique du château
Principale opportunité de développement du village
Coupures vertes à maintenir
L'Enseigne
Le château
Bourg
La Croix du Bas
Les Bruyères

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

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
- Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud

Objectif n°2 : Protéger les zones humides

Les zones humides sont largement 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.



Cas particulier de l'hippodrome du Mont Louvet, situé en zone humide : tout projet devra s'inscrire dans la démarche « Eviter – Réduire – Compenser ».

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.
- 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. Les projets inscrits dans cette zone devront rechercher le maintien de fonctionnalités écologiques (végétalisation, perméabilité écologique, etc.).



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

En protégeant les réservoirs de biodiversité, en maintenant les coupures d'urbanisation, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques et en préservant les éléments naturels relais des déplacements écologiques (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, etc.).

Les projets d'aménagement et de construction devront intégrer des prescriptions destinées à recréer des fonctionnalités environnementales (réseaux de haies, mares, espaces verts, etc.).

D'une manière générale, le PLU veille à l'utilisation d'essences végétales locales et à la lutte contre les espèces invasives.

Objectif n°5 : Protéger la ressource en eau

Le développement urbain tient compte des mesures de protection associées aux périmètres définis autour des captages. Cela concerne notamment le sud-ouest du bourg, où les terrains situés dans le périmètre de protection rapproché devront conserver un caractère naturel / agricole.

Plus globalement, le projet d'urbanisme communal est adapté aux capacités de la ressource en eau (alimentation en eau potable et capacité épuratoire).

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

Le PLU préserve les éléments remarquables du paysage pour leur valeur paysagère, pour leur support à la biodiversité ou pour leur rôle dans la réduction des risques d'inondation : massifs boisés, bosquets, alignements d'arbres, haies basses, vergers, mares, etc.



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

Le PLU veille à la qualité des lisières végétales autour des zones urbanisées. Les matériaux des toitures et des façades, ainsi que les clôtures seront choisis de manière à s'inscrire harmonieusement dans les paysages champêtres.

Les entrées de village constituent des points de vue stratégiques, où les paysages ruraux entrent en contact avec les espaces urbains.

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

Le PLU porte une attention forte à la qualité de l'urbanisation : cohérence des implantations, des gabarits et des formes architecturales, qualité des matériaux, harmonie des couleurs, traitement soigné des clôtures, etc.

Elbeuf-en-Bray possède quelques belles constructions vernaculaires, qui sont autant de témoignages à préserver de l'identité brayonne.



Objectif n°9 : **Protéger les habitants des risques naturels**

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

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

Les projets d'aménagement et de construction devront prendre en compte ces risques et tendre vers une réduction de l'exposition des personnes et des biens – ou tout du moins une non-aggravation.

Objectif n°10 : **Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique**

L'adaptation au changement climatique conduit à transformer nos cadre et mode de vie, tout en capitalisant sur leurs forces actuelles :

- Profiter des bénéfices climatiques apportés par les éléments naturels présents sur la commune (haies d'arbres, massifs boisés, cours d'eau, mares, etc.)
- Protéger le réseau de ruisseaux et de mares pour réguler les ruissellements
- Eviter la construction sur les secteurs susceptibles d'être touchés par un risque naturel
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables (dans les constructions, au sein des aménagements et équipements publics)
- Encourager les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, y compris sur les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère
- Faciliter la mise en place de circuits courts des denrées alimentaires
- Soutenir l'essor des nouvelles mobilités, notamment les déplacements doux à l'échelle villageoise

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 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).

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

L'optimisation des disponibilités foncières existantes au sein des zones urbanisées (dents-creuses, grands terrains divisibles, réhabilitation, friches) concourt à un développement vertueux et économe en ressource.

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

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, la commune positionne des extensions des zones urbanisées de manière à assurer la juste réponse au besoin en logements.

Le PLU porte notamment une opération mixte d'habitat et d'équipements publics, destinée à renforcer la centralité du bourg (dans le prolongement de l'ensemble salle des fêtes, crèche, école, terrains sportifs et église).



Objectif n°14 : Accueillir en priorité des jeunes couples

Elbeuf-en-Bray offre un cadre de vie particulièrement qualitatif pour les familles avec enfants, avec de grands espaces et un environnement naturel préservé.

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, en encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Cela concerne bien sûr les nouvelles constructions, mais aussi les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère.

Orientation n°3 : Maintenir une ruralité animée

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



L'activité agricole est une composante forte du cadre de vie elbeuvien et de son économie.

Le PLU veille à conserver le caractère rural de la commune, en limitant les prélèvements de terres agricoles productives, en définissant les surfaces constructibles aux justes besoins de la commune.

Par ailleurs, le PLU facilite la diversification des activités sur les corps de ferme (vente directe, transformation, accueil touristique ...).

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. Cette mixité des fonctions urbaines permet de créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'animation diurne, et évitent l'écueil de village dortoir.



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

L'hippodrome du Mont Louvet est l'un des six hippodrome 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.

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.

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

La commune encouragera les opérations de déploiement et d'amélioration des réseaux de communications électroniques permettant d'améliorer les conditions d'accès aux ressources de la société d'information.

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

D'après la base de données SPARTE (outil conçu par l'état pour accompagner les objectifs de la Loi Climat et Résilience), il y a eu 8,6 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés entre 2011 et 2020 à Elbeuf-en-Bray.

L'objectif « zéro artificialisation nette » demande la réduction de -50% de la consommation foncière pour la prochaine décennie (soit 4,3 hectares maximum pour 2021-2031), puis de -75% pour la décennie suivante (soit 2,15 hectares maximum pour les 10 années suivantes).

Plus localement, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Bray fixe une première enveloppe de 51 hectares pour l'extension résidentielle de ses 101 villages entre 2022 et 2032, puis 25,5 hectares entre 2032 et 2042.

Compte tenu des objectifs démographiques modérés d'Elbeuf-en-Bray, de la dynamique communale (Elbeuf-en-Bray fait partie des 9 villages du Pays de Bray disposant d'un document d'urbanisme, quant à contrario 58 villages sur 101 voient leur développement limité par l'application du Règlement National d'Urbanisme) et des problématiques de rétention foncière dans la trame urbaine, la commune décline l'objectif de réduction de la consommation foncière de la manière suivante :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est limitée à **1,25 hectare pour l'habitat pour les 15 prochaines années.**
- La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est limitée à **0,5 hectare pour les activités et les équipements pour les 15 prochaines années.**

Un bilan de la consommation et des besoins devra être réalisé au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU. Il permettra de s'assurer de la consommation réelle des projets et d'identifier les éventuels nouveaux besoins.

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

Jusqu'à présent, les constructions nouvelles consommaient d'importantes emprises foncières (2 000 m² en moyenne par logement au cours de la décennie passée). La commune souhaite rompre avec ces logiques qui contribuent à la disparition des terres agricoles, en encourageant la densification des nouveaux projets.

Afin de s'inscrire de manière cohérente avec la dynamique globale portée par le futur SCOT du Pays de Bray, la commune retient une densité minimale de 12 logements / hectare pour les zones d'extension de l'urbanisation.