



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délégué**  
**Révision dite « allégée » n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune de Neufchâtel-en-Bray (76)**

N° MRAe 2025-5939

# PRÉAMBULE

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la commune de Neufchâtel-en-Bray pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 26 mai 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

\*\*\*

Le présent avis est émis par Monsieur Arnaud Zimmermann, membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 7 août 2025. Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés le 20 août 2025 et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues. Cet avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégialement le 27 avril 2023<sup>1</sup>, Monsieur Arnaud Zimmermann atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 5 juin 2025 l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du département de Seine-Maritime.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

<sup>1</sup> Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2025-5939 en date du 22 août 2025

Révision dite « allégée » n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Neufchâtel-en-Bray (76)

# AVIS

## 1. Contexte réglementaire

### 1.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix retenus au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

### 1.2 Contexte réglementaire de l'avis

Le conseil municipal de la commune de Neufchâtel-en-Bray a arrêté le 17 mars 2025 la révision dite « allégée » n° 3 de son PLU (approuvé le 3 juillet 2009) et l'a transmise pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçue complète le 26 mai 2025.

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations ou révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique.

L'objet de la révision allégée n° 3 du PLU est le déclassement partiel d'une zone agricole (A) afin de permettre une extension du Centre Hospitalier Régional (CHR) Ferdinand Langlois, situé au sud-est de la ville. Le projet d'extension est envisagé sur une emprise de 5 000 m<sup>2</sup> et prévoit un projet immobilier de 1 200 m<sup>2</sup> à 1 600 m<sup>2</sup>, complété d'une aire de stationnement de 1 000 m<sup>2</sup>.

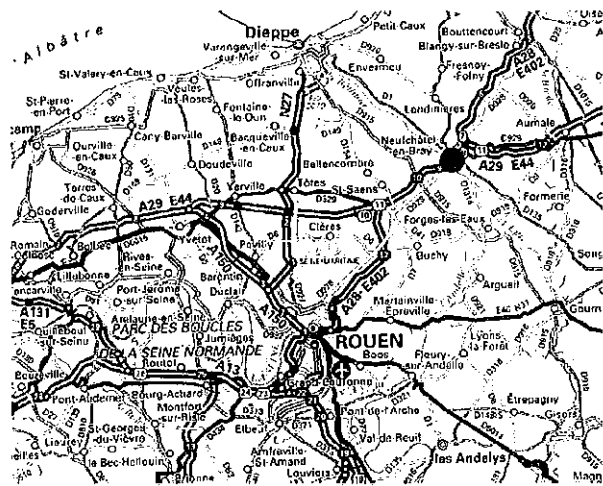


Figure 1 : Situation de la commune de Neufchâtel-en-Bray (source : Notice de présentation p. 4)

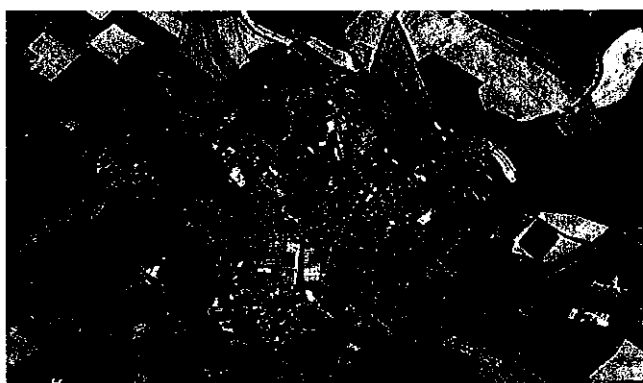


Figure 2 : Situation à l'échelle de la commune de Neufchâtel-en-Bray (source : Notice de présentation p. 6 et Géoportail). L'emprise du projet concernée par la révision du PLU apparaît en rouge.

### 1.3 Contexte géographique et environnemental

La commune de Neufchâtel-en-Bray se situe dans le département de la Seine-Maritime, au sud-est de Dieppe et au nord-est de Rouen.

Le site d'implantation prévu pour l'extension du CHR est actuellement une parcelle agricole en exploitation. Deux sites Natura 2000<sup>2</sup> sont recensés dans l'aire d'étude élargie : la zone spéciale de

<sup>2</sup> Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en

conservation (ZSC) « Bassin de l'Arques », (FR2300132), à 1,2 km au sud-ouest du site, et la ZSC « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud », (FR2300133), dont une partie se trouve 170 m au nord-est. Le site d'implantation est en dehors des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)<sup>3</sup> les plus proches : la Znieff de type I « Le coteau de Neufchâtel-en-Bray » (230031166) et la Znieff de type II « Les cuestas du Pays de Bray » (230009230). La trame verte et bleue (TVB), identifiée par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie<sup>4</sup>, recense un corridor calcicole au sein de la Znieff de type I ; le site lui-même est compris dans une zone à fort déplacement. Aucune zone humide n'est recensée ; deux points d'eau se trouvent à 200 m et 400 m de l'emprise. On ne trouve enfin aucun site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement aux alentours proches.

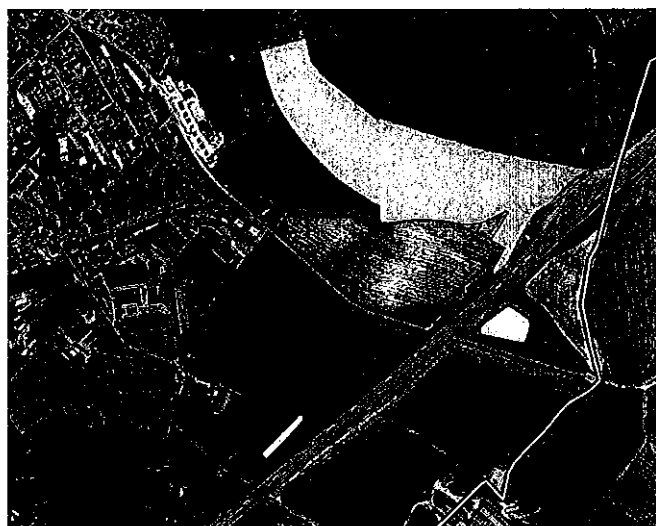


Figure 3 : Plan de situation de la zone reclassée (en rouge) et du site Natura 2000 « Pays de Bray – Cuestas Nord et Sud » (en jaune) (source : notice de présentation)

## 2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Le dossier comprend le contenu attendu dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale d'une révision dite « allégée » :

- la lettre de saisine de l'autorité environnementale signée par le maire de la commune ;
- une notice de présentation (NP), présentant la révision et ses incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone à urbaniser (ZAU) « *Le Catahage* » encadrant le projet ;

application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

3 Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

4 Prévu par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région Normandie en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mai 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

- la partie du règlement graphique du PLU concernée, avant et après révision ; les parties du règlement écrit du PLU révisées.

Les documents présentés sont dans l'ensemble bien rédigés et illustrés. Cependant, la pagination de la notice de présentation est erronée et le résumé non technique (RNT), placé en toute fin de ce document, aurait gagné à être placé au début ou dans un document séparé pour remplir sa fonction de synthèse. Sur le fond, le dossier comporte des insuffisances sur la biodiversité et la gestion de la ressource en eau. De plus, le dossier indique (p. 59 NP) qu'en raison de l'absence d'incidences de la modification, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) n'est nécessaire. Pour l'autorité environnementale, les insuffisances du dossier ne permettent pas de conclure sur ce point.

### 3. Analyse du projet de révision simplifiée du PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

#### 3.1 La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment, par voie de conséquence, leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique.

En effet, les sols stockent, sous forme de matières organiques, deux à trois fois plus de carbone que l'atmosphère. En France, 3 à 4 milliards de tonnes de carbone sont stockés dans les 30 premiers centimètres de sols, soit trois fois plus de carbone que dans les forêts. À l'échelle mondiale, cette fonction de puits de carbone est du même ordre de grandeur que celle des océans (sur la période 2014-2023, ces derniers ont stocké environ 2,9 milliards de tonnes de carbone par an, soit environ 25 % des émissions annuelles d'origine anthropique<sup>5</sup>. Limiter l'imperméabilisation des sols est ainsi une manière de lutter activement contre le réchauffement climatique<sup>6</sup>.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène avec environ 18 000 hectares (ha) d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) consommés entre 2011 et 2021. Cette surface représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre et correspond à l'artificialisation d'environ un hectare toutes les six heures. De plus, l'analyse territoriale croisée de l'artificialisation des sols, d'une part, et de l'évolution de la population ou du nombre d'emplois, d'autre part, montre une forte décorrélation entre ces phénomènes. L'artificialisation n'est pas systématiquement un facteur d'attractivité des ménages ou des emplois et peut entraîner un transfert de ceux-ci entre les différents territoires normands, générant notamment une augmentation de la vacance des logements<sup>7</sup>.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire de réduction de l'artificialisation progressive. En effet, les territoires concernés devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. La dernière modification du Sradet de Normandie, approuvée par un arrêté préfectoral du 28 mai 2024, a décliné cet objectif à l'échelle de chaque

5 <https://essd.copernicus.org/articles/15/5301/2023/essd-15-5301-2023.pdf>

6 [https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/593630/sols-et-adaptation-au-changement-climatique-de-la-comprehension-des-mecanismes-aux-pistes-d-actions-e?\\_lg=fr-FR](https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/593630/sols-et-adaptation-au-changement-climatique-de-la-comprehension-des-mecanismes-aux-pistes-d-actions-e?_lg=fr-FR)

7 [https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/20231006\\_fiche4\\_lutte-artificialisation.pdf](https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/20231006_fiche4_lutte-artificialisation.pdf)

Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2025-5939 en date du 22 août 2025

Révision dite « allégée » n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Neufchâtel-en-Bray (76)

territoire intercommunal et l'a fixé, pour ce qui concerne le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Bray dont fait partie la commune, à -54,6%. Le dossier ne précise pas si la consommation d'Enaf de la présente révision allégée n° 3 sera à prendre en compte dans cette enveloppe territorialisée ou dans l'enveloppe des projets d'envergure régionale prévue par le Sradet.

La révision dite « allégée » consiste au reclassement d'une partie de la parcelle cadastrale ZE0064, actuellement en zone agricole (A) en zone Aue (sous-secteur à urbaniser, créé dans le cadre de cette révision) ; ce nouveau sous-secteur présente une superficie de 0,6 ha. Cette zone Aue est créée dans les règlements écrit et graphique du PLU (p. 23 NP), selon des dispositions cohérentes avec la zone Ue voisine supportant le CHR existant (p. 11 NP).

Le dossier indique que « le projet de zone Aue n'ayant pas d'impact sur l'environnement, il n'y a pas eu lieu d'envisager d'autres solutions » (p. 59 NP). Pour l'autorité environnementale cette affirmation est inexacte au vu de la consommation effective d'Enaf. Le dossier aurait dû présenter la comparaison de cette solution avec des variantes recourant à l'aménagement dans un secteur urbanisable (AU) existant ou à la densification du site du CHR existant.

***L'autorité environnementale recommande présenter une analyse comparative de la solution d'extension du CHR sur une parcelle agricole avec des variantes recourant à l'aménagement dans un secteur urbanisable (AU) existant ou à la densification du site du CHR existant.***

## 3.2 La biodiversité

Le site d'implantation se trouve dans un secteur cultivé en monoculture intensive (carte p. 38 NP). La visite de terrain réalisée en janvier 2021 dans le cadre de l'étude d'incidence Natura 2000 n'a recensé aucune espèce et aucun habitat d'intérêt communautaire sur le site (p. 40 NP), concluant ainsi à l'absence d'incidence. Le dossier ne comporte cependant aucune étude faune-flore portant sur la biodiversité du site lui-même, le dossier considérant que le « terrain du projet est un champ cultivé » et qu'« il ne présente aucune sensibilité au niveau environnemental ». Pour l'autorité environnementale, il aurait été nécessaire de recenser les éléments de biodiversité plus « ordinaires » susceptibles d'être présents sur l'emprise ainsi que la biodiversité des sols. L'OAP impose l'implantation de haies en limites d'aménagement, qui constitue une mesure de réduction.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une étude faune-flore de la parcelle agricole reclassée, y compris la biodiversité des sols, et d'ajuster la séquence ERC en conséquence.***

## 3.3 Les risques naturels et humains

Le secteur n'est pas exposé à des risques inondations ou de mouvements de terrain liés à des cavités souterraines (p. 42 NP). Cependant, le dossier ne fait pas mention des risques liés aux aléas retrait et gonflement des argiles. D'après les données de la Dreal Normandie<sup>8</sup>, le secteur est classé en zone de risque moyen ; cette information aurait pu être mentionnée dans le règlement modifié. L'autorité environnementale rappelle que ce phénomène est susceptible de causer des dégâts importants aux bâtiments, et qu'il se renforce avec la sécheresse<sup>9</sup>, situation accrue par le changement climatique.

***L'autorité environnementale recommande de mentionner dans le règlement de la zone Aue créée le risque moyen lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles.***

## 3.4. L'eau

### 3.4.1. Eau potable

L'accès à l'eau potable en qualité et en quantité suffisante constitue un enjeu de santé publique qui justifie de vérifier l'adéquation des besoins avec la ressource en amont de tout projet d'aménagement

<sup>8</sup> Carte interactive consultable sur le site internet de la DREAL : Carto2 - Prédispositions aux risques naturels Mouvements de terrain en Normandie

<sup>9</sup> Le site internet du BRGM « Géorisques » consacre une page à ce phénomène géologique : Retrait-gonflement des argiles | Géorisques

urbain. Le terrain reclassé se trouve hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable (carte p. 46 NP).

Le dossier indique que l'ouverture à aménagement de ce secteur n'aura pas d'impact sur la ressource en eau potable, mais il ne fait pas la démonstration de la capacité du réseau d'adduction d'eau à satisfaire l'ensemble des besoins. Le dossier se contente d'indiquer que la baisse de la consommation des habitants des dernières années permettra de compenser avec les nouveaux besoins liés à l'aménagement (p. 47 NP).

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'incidence environnementale d'informations plus détaillées sur la capacité du réseau d'eau potable à satisfaire les besoins.***

#### 3.4.2. Eaux usées

L'assainissement de la zone sera collectif ; les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration de la commune. Le dossier indique que sa capacité est suffisante pour accueillir de nouveaux effluents (9 086 équivalents habitants (EH) pour une capacité nominale de 10 450 EH, p. 47 NP). Cependant, selon les données fournies par le portail de l'assainissement collectif<sup>10</sup>, la station d'épuration présente des dysfonctionnements : non-conformité de l'équipement et des facteurs DBO<sub>5</sub> et DCO) et présence d'eau d'eau claire parasite. Ces dysfonctionnements font l'objet d'un arrêté préfectoral de mise en demeure de respecter les prescriptions pour l'exploitation du système de traitement des eaux, suspendant tout raccordement à ce réseau.

***L'autorité environnementale recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE à la résolution des dysfonctionnements sur le système d'assainissement collectif.***

#### 3.4.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sur le site seront traitées à la parcelle (p. 47 NP), selon des modalités arrêtées dans le cadre du dossier loi sur l'eau qui sera établi par le projet aménagement. Néanmoins, le PLU ne prévoit pas de mesures particulières pour la gestion des éventuels débordements, susceptibles de causer des inondations. Le risque est renforcé par l'artificialisation des sols, notamment pour l'aménagement des espaces de stationnement, dont la nature du revêtement n'est pas indiquée. L'autorité environnementale rappelle que le changement climatique est susceptible d'intensifier les précipitations. De plus, le lessivage des sols artificialisés, d'autant plus sur les zones de stationnement, est de nature à polluer les eaux d'écoulement et d'infiltration (hydrocarbures).

***L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement du PLU par des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales afin de réduire les ruissellements, de favoriser les infiltrations, et de limiter les risques d'inondation et de pollution.***

---

10 Données consultables en ligne sur le Portail de l'assainissement collectif, page consacrée à la station d'épuration de Neufchâtel-en-Bray : Accueil- Portail sur l'assainissement collectif

Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2025-5939 en date du 22 août 2025

Révision dite « allégée » n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Neufchâtel-en-Bray (76)