

# COMMUNE DE FORGES LES EAUX

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DEBAT DU CONSEIL MUNICIPAL

23 Juin 2023

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



**Etudes et Conseils en Urbanisme**

2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL

Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

## **INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

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

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune nouvelle de FORGES LES EAUX affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

## LE PROJET COMMUNAL

---

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.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**Trois grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Préservation du patrimoine et du cadre de vie,
- 2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné,
- 3 - Pérennisation des activités économiques, touristiques et des équipements.

### 1. Préservation du patrimoine et du cadre de vie

---

#### A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale

- protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales,
- protection du patrimoine végétal (masses boisées, haies, ...) et des paysages,
- Protection des espaces naturels et des continuités écologiques.

Protection de l'environnement et du cadre de vie : La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de FORGES LES EAUX. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de FORGES LES EAUX : les masses boisées, les alignements d'arbres et les haies. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural doivent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Une identification des constructions méritant d'être préservées a été dressée pour conserver le caractère de FORGES LES EAUX.

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit, raccordement au réseau collectif des eaux usées, limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF, NATURA 2000),
- réflexion sur l'aménagement de zones concernées par des zones humides en restaurant d'autres espaces,
- protection des espaces boisés, des haies et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal,
- maintien des corridors écologiques : étangs, réseau de cours d'eau, coupure verte, ...

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés la présence d'éléments de paysage.

## **B. Gestion des déplacements sur le territoire communal**

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchi dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire de FORGES LES EAUX, dont l'Avenue Verte. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. Ces sentiers permettent des déplacements doux en direction des vallées de l'Andelle, de l'Epte et des communes voisines.

Concernant les déplacements doux vers les vallées (de l'Andelle et de l'Epte) et les équipements de loisirs présents sur le territoire, la commune de FORGES LES EAUX a pour objectif de maintenir une connexion. L'avenue verte en est un témoignage important dans les déplacements doux touristiques.

Concernant le transport collectif, le territoire de FORGES LES EAUX serait plus attractif si un bus régional faisait la liaison entre FORGES LES EAUX et ROUEN. Aujourd'hui, la desserte s'arrête à BUCHY. Cette réflexion doit être engagée.

### **C. Prise en compte des communications numériques**

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

### **D. Protection des personnes et des biens**

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux. Suivant son implantation géomorphologique, la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques liées à la présence d'axes de ruissellement et au phénomène de remontées de nappe.

## **2. Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné**

---

La commune de FORGES LES EAUX offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est de permettre une évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal.

### **A. Renforcement du pôle bâti structuré**

La commune de FORGES LES EAUX offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses, la mobilisation des friches et la réhabilitation des constructions existantes situées dans la trame urbaine. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

### **B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire**

L'une des volontés communales est de permettre également une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes isolées présentes sur le territoire. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité de la commune.

### **C. Développement de l'urbanisation**

Depuis le dernier recensement, FORGES LES EAUX voit sa population diminuer. Cette tendance fait suite à un manque d'attractivité économique et à un vieillissement de la population. Au regard de cet état, les élus souhaitent retrouver une dynamique démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le centre bourg dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

- **Projet démographique, besoin en logements et besoin foncier**

a) Scénario démographique

Le projet de PLU de FORGES LES EAUX cible une population d'environ 3 920 habitants à l'horizon 2031, ce qui correspond à une progression annuelle de +0.25%.

b) Nombre de logements à construire

Le nombre de logements est estimé à 5,6 logements par an sur 10 ans soit environ 56 logements supplémentaires d'ici 2031, destinés à accueillir les nouveaux habitants.

c) Mobilisation des logements vacants

Une quarantaine de logements vacants pourraient être remis sur le marché immobilier.

d) Maintien de la population

La commune souhaite également maintenir sa population. Pour cela, le point mort fait apparaître un besoin d'environ 90 logements.

e) Besoin en logements

Le besoin en logements s'oriente ainsi dans une fourchette comprise entre 100 et 110 logements nouveaux, 40 logements étant estimés pouvant être remis sur le marché.

f) Une offre de logements adaptée aux besoins de la commune de FORGES LES EAUX

La commune souhaite programmer des logements en respect avec une diversité sociale et intergénérationnelle afin de favoriser le parcours résidentiel sur la commune : jeunes ménages, familles et personnes âgées.

Pour cela, les futures opérations d'aménagement devront prévoir des logements individuels mais également des logements de formes urbaines plus denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif logements adaptés aux personnes handicapées.

La proportion des logements se répartira ainsi : 60% de logements individuels et 40% de forme dense.

e) Besoins en foncier

Le besoin foncier est estimé à environ 6 hectares dont environ 3 ha pour le potentiel de dents creuses / espaces mutables, 1 hectare pour le renouvellement urbain et 2,10 ha en extension urbaine.

#### **D. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour la période 2011/2020 inclus, a été estimée à environ 16,65 hectares.

Dans ce cadre, le PADD a identifié plusieurs objectifs :

- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- densifier le centre-ville et préserver les hameaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : exiger une densité brute moyenne de 17 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations,
- réduire d'au moins 50% la surface consommée des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 prochaines années (2021/2030 inclus) par rapport à la période 2011/2020.

Ces 4 points devront être traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.



### 3. Pérennisation des activités économiques, touristiques et des équipements

---

#### A. Pérennisation des activités économiques

La commune de FORGES LES EAUX accueille de nombreuses activités commerciales, artisanales mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat. La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

La commune souhaite également préserver ses commerces de proximité situés au cœur du centre-ville : ils constituent un dynamisme et concourent à la réduction des déplacements motorisés sur le territoire.

De nouvelles activités pourront se développer sur les nouvelles limites de la commune nouvelle, côté ancienne commune du FOSSE dans le prolongement d'une surface commerciale existante située à l'entrée Sud/Est du territoire. Ces activités profiteront de l'attractivité de l'axe routier Paris / Amiens / Gournay-en-Bray / Dieppe, axe majeur d'entrée d'agglomération et de desserte de la commune de FORGES LES EAUX. Ces activités isolées ne seront pas en concurrence avec les commerces de proximité situés au cœur de la ville. Il s'agit d'une offre complémentaire artisanale, industrielle et de services.

Enfin, la réouverture des abattoirs au 1<sup>er</sup> février 2022 est un gage de dynamisme qu'il faut accompagner en facilitant le fonctionnement de l'entreprise et permettant à des activités connexes de s'implanter sur FORGES LES EAUX. Les élus souhaitent ainsi créer un pôle agroalimentaire dans le périmètre des abattoirs afin de développer une filière prônant les produits du terroir issus du Pays de Bray. Des terrains ont été identifiés et sont déjà en réflexion d'aménagement.

**Le projet communal induit ainsi des besoins pour le développement et le maintien des activités économiques et des services présents sur la commune :**

- extension d'une surface commerciale sur environ 3 000 m<sup>2</sup>,
- création d'une zone de services sur environ 1.80 hectare.

#### B. Pérennisation des exploitations agricoles

L'activité agricole occupe une partie du territoire de FORGES LES EAUX. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de FORGES LES EAUX, à travers :

- la préservation des sièges d'exploitation identifiés lors de l'enquête agricole,
- la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

### **C. Pérennisation des équipements publics**

La commune de FORGES LES EAUX est dotée de nombreux équipements publics : la mairie, l'église, des équipements sportifs, des établissements scolaires de la maternelle au lycée, une maison médicale regroupant des médecins, infirmières, psychologues, orthophonistes, ... L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants.

Concernant les équipements scolaires, un projet de construction d'un nouveau collège est à l'étude et devrait se concrétiser à moyen terme.

Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir :

- une médiathèque,
- un tiers-lieu,
- un projet de délocalisation du terrain de rugby pour répondre aux normes,
- la réalisation d'une piste d'athlétisme au pourtour du nouveau terrain de rugby.

Le projet communal prend ainsi en compte le besoin de mettre aux normes les équipements publics sur la commune à travers la création d'une piste d'athlétisme et la délocalisation du terrain de rugby sur une surface totale d'environ 2,65 hectares.

### **D. Contribuer au développement touristique de la commune et de la vallée**

La commune de FORGES LES EAUX se situe dans la vallée de l'Andelle, riche en équipements de loisirs communaux et intercommunaux. Le PLU de FORGES LES EAUX doit assurer la pérennité de ses structures de loisirs en permettant son développement avec l'installation de nouvelles structures. La création de nouveaux gîtes est aussi un élément que le PLU doit permettre.

La présence du pôle bien-être (pôle touristique et de détente en lien avec le casino) est un atout indéniable pour la commune et la région. Il faut donc à travers ce PLU organiser sa pérennité ainsi que son développement.

Plusieurs projets sont ainsi à intégrer dans le PLU pour l'intérêt économique de la région :

- développer l'activité en lien avec le tourisme (gîtes, salles de réception, ...),
- pérenniser le pôle bien-être,
- développer une offre en résidences de tourisme,
- poursuivre la valorisation de l'offre en spectacles, en loisirs,
- accompagner le camping et l'offre en stationnement pour les campings cars,
- faire découvrir le territoire et sa richesse environnementale (Maison de la Nature).