



COMMUNE DE FORGES LES EAUX

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRET DU PROJET **CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 26 Septembre 2022 arrêtant le projet de PLU.

Le Maire,

TOME 3 - EXPLICATION DU PROJET



SARL Espac'urba - Etudes et conseils en Urbanisme
2, Rue Chekroun - BP 4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

Alise Environnement
102, rue du Bois Tison
76 160 SAINT-JACQUES-SUR-DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19



PREMIERE PARTIE - ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, ENJEUX

I.1 - Les éléments d'attractivité

La commune de FORGES LES EAUX dispose de nombreux atouts. Les points prépondérants sont indiqués ci-après :

➤ **Une situation de pôle d'emplois actuels et futurs facilement accessible**

FORGES LES EAUX constitue un pôle d'emplois à elle seule. Son histoire liée à la vallée de l'Andelle a laissé des traces dans le bâti. En effet, plusieurs entreprises, commerces se trouvent au cœur de bourg. On y retrouve principalement une activité principale liée à l'eau : il s'agit de l'entreprise SA FORGES THERMAL avec plus de 347 employés.

Certes, l'évolution économique a généré des fermetures d'entreprises mais les acteurs sont toujours présents. A noter également, l'engagement des collectivités pour retrouver un dynamisme et accueillir de nouvelles activités. A noter que le territoire se trouve au carrefour de plusieurs axes reliant les communes de DIEPPE, BEAUVAIS, GOURNAY EN BRAY et ROUEN entre elles. Le territoire est également traversé par une voie ferrée reliant la commune de SERQUEUX à BEAUVAIS.

➤ **Un bassin de vie**

Comme évoqué dans le diagnostic, le principal bassin de vie des habitants de FORGES LES EAUX est la commune elle-même. Les habitants peuvent en effet bénéficier de tous les services et commerces présents sur FORGES LES EAUX. Toutefois, lorsque ces services sont insuffisants, les habitants se dirigent vers les pôles plus structurants tels que SERQUEUX, commune limitrophe, ROUEN, AMIENS, NEUFCHATEL EN BRAY, etc... Des projets en réflexion viendront également compléter et enrichir l'offre existante aujourd'hui.

➤ **Un tissu économique dynamique**

Pour mémoire, en 2015, près de 623 personnes habitaient et travaillaient à FORGES LES EAUX, soit 49% des actifs de la commune.

Un tissu économique très riche et diversifié est identifié à FORGES LES EAUX puisque l'on retrouve aussi bien des commerces de proximité mais également des activités artisanales, industrielles et de services.

En effet, il existe près d'une soixantaine d'activités. Des questionnaires ont été adressés à chaque entreprise. Sur un retour de 70% d'entre elles, près de 400 emplois ont été recensés. La plus grosse entreprise étant SA FORGES THERMAL avec un total de 347 salariés. A cela s'ajoutent les entreprises industrielles, les activités tertiaires et commerciales, mais également les exploitations agricoles implantées sur le territoire.

➤ **Une offre d'équipements complète**

FORGES LES EAUX est dotée d'un niveau d'équipements très satisfaisant au regard des caractéristiques communales. D'ailleurs, les habitants des communes limitrophes profitent de ces structures publiques mais adhèrent également aux diverses associations.

➤ **Une offre de transports alternative à la voiture individuelle**

La commune bénéficie de plusieurs moyens de transports en commun afin de se rendre sur les bassins de vie et d'emplois, mais également sur les lieux de loisirs : gare présente sur la commune voisine de SERQUEUX (en direction de ROUEN, AMIENS, LILLE, BEAUVAIS, LE TREPORT). Les transports scolaires, le transport à la demande, des lignes de bus desservant le département de Seine Maritime, du covoiturage (absence d'aire matérialisée mais pratique observée dans les faits)... Le territoire est aussi traversé par l'avenue verte, vecteur de déplacement doux, alternatif à la voiture et important pour le tourisme.

➤ **Un maillage de liaisons douces dans le centre bourg**

Le maillage de liaisons douces, identifiées au niveau du diagnostic, permet de desservir les divers quartiers du pôle construit, les équipements publics mais aussi les activités économiques implantées à FORGES LES EAUX. D'une façon plus large, les sentiers de randonnée permettent également de parcourir le territoire et découvrir le site et les environs. FORGES LES EAUX est concernée par l'avenue verte traversant son territoire et le département de Seine Maritime.

➤ **Un cadre de vie de qualité**

Enfin la commune de FORGES LES EAUX offre un cadre de vie de qualité de par les caractéristiques spécifiques du bâti, de son patrimoine architectural et historique mais aussi grâce à son patrimoine végétal et paysager.

➤ **Un potentiel touristique très intéressant**

L'inscription de la commune dans la vallée de l'Andelle, la présence de la rivière, des cheminements doux, des structures culturelles sont des éléments attractifs pour la commune. La commune de FORGES LES EAUX est également connue pour sa station thermale et ses équipements culturels et de loisirs (espace aquatique, culturel, touristique, casino, ...). Enfin FORGES LES EAUX est une station classée de tourisme.

➤ **Des projets dynamiques**

La commune de FORGES LES EAUX connaît une dynamique par plusieurs projets :

- la réouverture des abattoirs,
- la construction d'un nouveau collège,
- la démolition et reconstruction de nouveaux logements,
- le développement de nouvelles structures au sein du parc thermal touristique,
- la réalisation d'un nouveau terrain de rugby aux normes accompagné d'une piste d'athlétisme.

I.2 - Les enjeux

La commune de FORGES LES EAUX connaît une croissance démographique contrastée depuis plusieurs décennies. Cependant, on observe un vieillissement de sa population et une baisse du nombre de personnes par ménage. Cette tendance semble toutefois se stabiliser en 2015 avec 3905 habitants. Un accueil de nouveaux habitants permettra d'assurer le bon fonctionnement des équipements publics et des associations.

Le parc immobilier compte beaucoup de logements vacants : environ 268 selon le recensement de l'Insee. Un recensement a été réalisé par les élus au 2ème trimestre 2016. 177 logements vacants ont été identifiés. Après une deuxième analyse, 8 logements sont déclarés insalubres ou abandonnés. Une bonne partie des logements seront prochainement remis sur le marché, soit par le biais de la vente ou bien de la location. L'enjeu du PLU sera de proposer une offre alternative de logements satisfaisante pour l'ensemble de la population et permettant d'assurer une mixité sociale et générationnelle.

Les activités économiques présentes doivent être pérennisées pour le maintien des emplois sur la commune et la limitation des déplacements à l'extérieur du territoire. Le volet touristique devra être valorisé pour toucher une population de visiteurs.

Concernant l'enjeu environnemental, l'état initial a permis de dresser l'état des lieux des principales dimensions de l'environnement, sur la base des données existantes et des observations effectuées sur le terrain :

- FORGES LES EAUX est caractérisée et conditionnée par la présence de l'Andelle. La présence de la vallée de l'Andelle est associée à des milieux naturels d'intérêts (zones humides, ripisylve) présentant de grandes richesses écologiques : on note ainsi son appartenance au réseau Natura 2000 avec le site « Pays de Bray Humide ».
- Un risque lié à la remontée de nappe touche également la commune de façon plus diffuse. Par ailleurs, le lit majeur de l'Andelle constitue une zone d'expansion des crues dont l'intérêt repose notamment sur leur rôle tampon limitant les débordements de la rivière, mais également leur rôle épurateur pour la préservation de la qualité des eaux. Des zones humides de typologie variée (prairie, eaux de surface,...) accompagnent la vallée de l'Epte, constituant des réservoirs potentiels de biodiversité et devant être intégrés aux réflexions du PLU.

DEUXIEME PARTIE - OBJECTIFS COMMUNAUX ET PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

II.I - Les objectifs démographiques

II.1.1 - Le point mort

Les besoins liés à la population déjà présente sont approchés par le calcul du point mort (méthode de calcul Guy Taïeb).

Cette méthode consiste à additionner trois types de besoins :

- le *renouvellement du parc* (démolitions, désaffectations, sorties de parc) ;
- la *fluidité du parc* (maintenir un taux de vacance et de résidences secondaires suffisant pour le fonctionnement du parc) ;
- le *desserrement des ménages* lié à la diminution de la taille des ménages.

La création de **98 logements** serait nécessaire pour les 10 prochaines années pour assurer le maintien du poids de la population sur la commune.

Ce chiffre a intégré l'actualisation des logements vacants citée précédemment et actualisée 4^{ème} trimestre 2021.

La note de calcul est jointe ci-contre.

Calcul du point mort selon la méthode Guy Taïeb (reprise par l'INSEE)

Le point mort est le nombre (théorique) de logements qu'il a fallu (faudrait) construire pour maintenir une population dans une période donnée. Il résulte de l'addition des logements liés au renouvellement du parc, à la fluidité du parc et au desserrement de la population

Détail du calcul du point mort pour une période donnée

$Point.Mort = RePa + FPa + Dess$

où

$RePa = \text{renouvellement du parc} = \text{nbre de lgts commencés} - \text{évolution du nombre de lgts}$

$FPa = \text{fluidité du parc} = \text{évolution des lgts vacants} + \text{évolution des résidences secondaires}$

$Dess = \text{desserrement des ménages} = \frac{\text{Pop début de période}}{\text{taux fin de période}} - \text{résidences ppales début de période}$

Remplir les zones encadrées de rouge

1 - Période de référence (indiquer les années) :

de **2008** à **2018**

2 - Le calcul des logements en renouvellement du parc

Nombre de logements commencés entre	2008	et	2018	(voir données SITADEL)	91
Nombre de logements (parc total) en	2008	:	2163	l'évolution du nombre de logements	
Nombre de logements (parc total) en	2018	:	2334	sur la période est de	171

Les logements en renouvellement du parc entre 2008 et 2018 sont donc de (auto) -80 logements
OU, en l'absence de données, estimation du renouvellement dans la période logements

3 - Le calcul des logements nécessaires à la fluidité du parc

Nombre de logements vacants en	2008	:	148	l'évolution du nombre de logements	
Nombre (réel ou estimé) de logements vacants en	2018	:	100	vacants est de...	-48
Nombre de résidences secondaires en	2008	:	151	l'évolution du nombre de résidences	
Nombre (réel ou estimé) de résidences secondaires en	2018	:	144	secondaires est de...	-7

Les logements pour la fluidité du parc entre 2008 et 2018 sont donc de (auto) -55 logements

4 - Le calcul des logements nécessaires au desserrement des ménages

Population en	2008	:	3978		
Nombre de résidences principales en	2008	:	1861		
Taux d'occupation des logements en	2008	:	2,14	habitants par logement	
Taux (réel ou estimé) d'occupation des logements en	2018	:	1,9	habitants par logement	

Les logts pour le desserrement des ménages entre 2008 et 2018 sont donc de (auto) 233 logements

5 - le calcul du point mort

Le nombre de logements qu'il faut construire entre 2008 et 2018 pour maintenir la population de 2008 **est donc de 98 lgts**

II.1.2 - Le scénario démographique

Pour mémoire, entre les recensements 2013 et 2018, la population de FORGES LES EAUX a observé une perte de 176 personnes. Au regard de cette tendance, des équipements présents sur le territoire et des projets dynamiques engagés pour 2022 et les années à venir, le groupe de travail a analysé plusieurs scénarii d'évolution démographique variant d'une évolution annuelle de 0,25% jusqu'à une évolution annuelle de 1,5%.

Le scénario a été calculé sur les chiffres du recensement INSEE de l'année 2018 entrant en considération le 1^{er} janvier 2020.

Population 1% par an 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
3813	3851	3890	3929	3968	4008	4048	4088	4129	4170	4212	4254	441	163	4 254
Nombre d'habitants	38	39	39	39	40	40	40	41	41	42	42	441	163	4 254
Nombre de logements	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	16	441	163	4 254
Population 1,5% par an 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
3813	3870	3928	3987	4047	4108	4169	4232	4295	4360	4425	4492	679	251	4 492
Nombre d'habitants	57	58	59	60	61	62	63	63	64	65	66	679	251	4 492
Nombre de logements	21	22	22	22	22	23	23	24	24	24	25	679	251	4 492
Population 0,25% par an 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
3813	3823	3832	3842	3851	3861	3871	3880	3890	3900	3909	3919	106	56	3 919
Nombre d'habitants	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	106	56	3 919
Nombre de logements	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	106	56	3 919
Population 0,3% par an 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Nombre Habitants en plus	Nombre logements	Population totale
3813	3824	3836	3847	3859	3871	3882	3894	3905	3917	3929	3941	128	67	3 941
Nombre d'habitants	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	128	67	3 941
Nombre de logements	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	128	67	3 941

Après examen et discussion du groupe de travail, compte tenu des services, commerces, emplois présents sur la commune, le scénario proposant une évolution annuelle moyenne de 0,25% a été retenu. L'objectif pour la commune est d'inverser la tendance actuelle et de retrouver un niveau démographique qui était le sien en 2008. Le seuil démographique communal de 3 919 habitants reste cohérent avec les structures publiques scolaires et autres, les réseaux, les services et la pérennité des commerces.

Les scénarii démographiques alternatifs ont été écartés pour les raisons suivantes :

- scénario d'1%, voire plus : la présence des nombreux équipements et services aurait pu être la raison d'un scénario plus ambitieux. Or la politique communale est avant tout de valoriser et redynamiser l'emploi. En effet, l'accueil de nouvelles entreprises, génératrices d'emplois, pourra redynamiser le territoire. Les élus pourront faire évoluer ensuite leur PLU pour adapter l'offre en logements.

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%.

II.2 - Le nombre de logements à construire

Le nombre de logements est estimé à 5,6 logements par an sur 10 ans soit 56 logements supplémentaires d'ici 2031.

II.3 - La capacité des logements vacants

La commune a procédé à un décompte précis de ses logements vacants au 4ème trimestre 2021. Des projets de démolition de logements locatifs sociaux (LOGIREP) et de nombreuses acquisitions / locations immobilières dues à la crise sanitaire de COVID-19 font estimer un taux de 4% du parc de logements soit environ une centaine de logements vacants.

II.4 - 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.

II.5 - Les besoins en foncier

Le besoin foncier est estimé à environ 8,25 hectares dont 2,73 ha de dents creuses / espaces mutables, 1,30 ha en renouvellement urbain et 4,20 ha en extension urbaine.

II.6 - Le projet d'aménagement et de développement durables

A travers le diagnostic et des enjeux définis, le projet d'aménagement et de développement durables se décline comme suit :

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.

TROISIEME PARTIE - EXPLICATION DU PROJET

III.1 - Le projet de territoire, le zonage

Le projet de zonage du PLU de FORGES LES EAUX respecte les caractéristiques du territoire et les objectifs des élus.

Depuis la création de la commune nouvelle, la commune de FORGES LES EAUX est composée d'un centre bourg et compte trois hameaux, dont 2 constitués : Le Fossé (ancienne commune, aujourd'hui rattachée à Forges les Eaux), Le Beau Lieu, et, moins dense que les deux premiers, La Mare d'Anson.

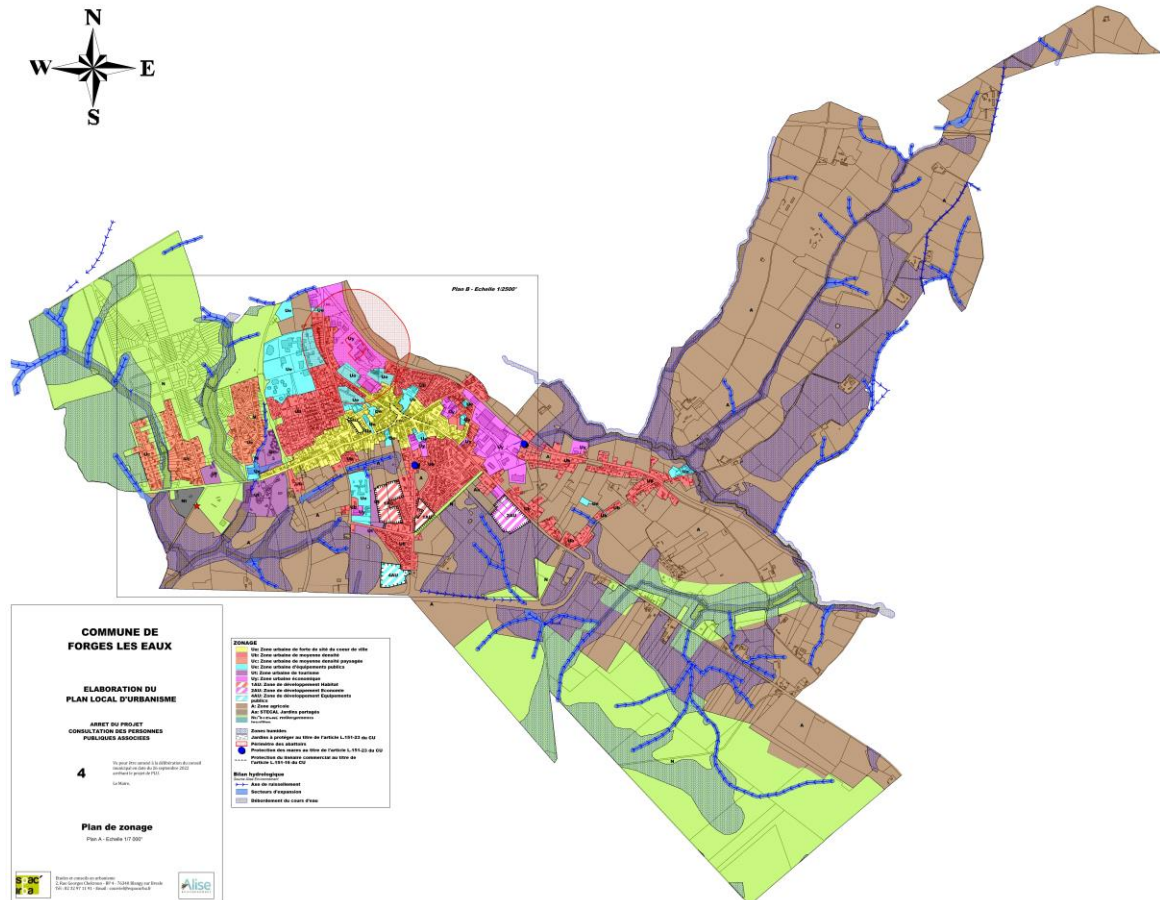
L'urbanisation est concentrée dans le bourg et plus diffuse dans les hameaux, notamment à Le Fossé et Beau Lieu. Au niveau du hameau de la Mare d'Anson, les nouvelles constructions se font plus rares.

L'accueil d'habitat a constitué le 1^{er} objectif d'élaboration du PLU. La densification de l'enveloppe urbaine du centre bourg est apparue la plus cohérente.

Les hameaux ne sont pas voués à se développer, notamment en raison de problématiques liées aux divers réseaux, de la vocation agricole, mais aussi en respect des réglementations en vigueur.

L'approche du groupe de travail au niveau des constructions excentrées dans la zone agricole s'est faite en respectant la réglementation en vigueur : pas de développement / gestion du bâti existant.

La préservation du cadre de vie et des caractéristiques architecturales, végétales et paysagères, au sens large, du territoire de FORGES LES EAUX a constitué un deuxième axe de réflexion. En effet, la volonté des élus est de préserver la



Extrait plan de zonage - Plan A

vallée tout en intégrant les préoccupations économiques puisque de nombreuses entreprises y sont implantées.

Le tissu économique est également inscrit dans le projet de territoire : pérenniser l'existant et permettre l'implantation de nouvelles activités, compatibles avec le voisinage d'habitations.

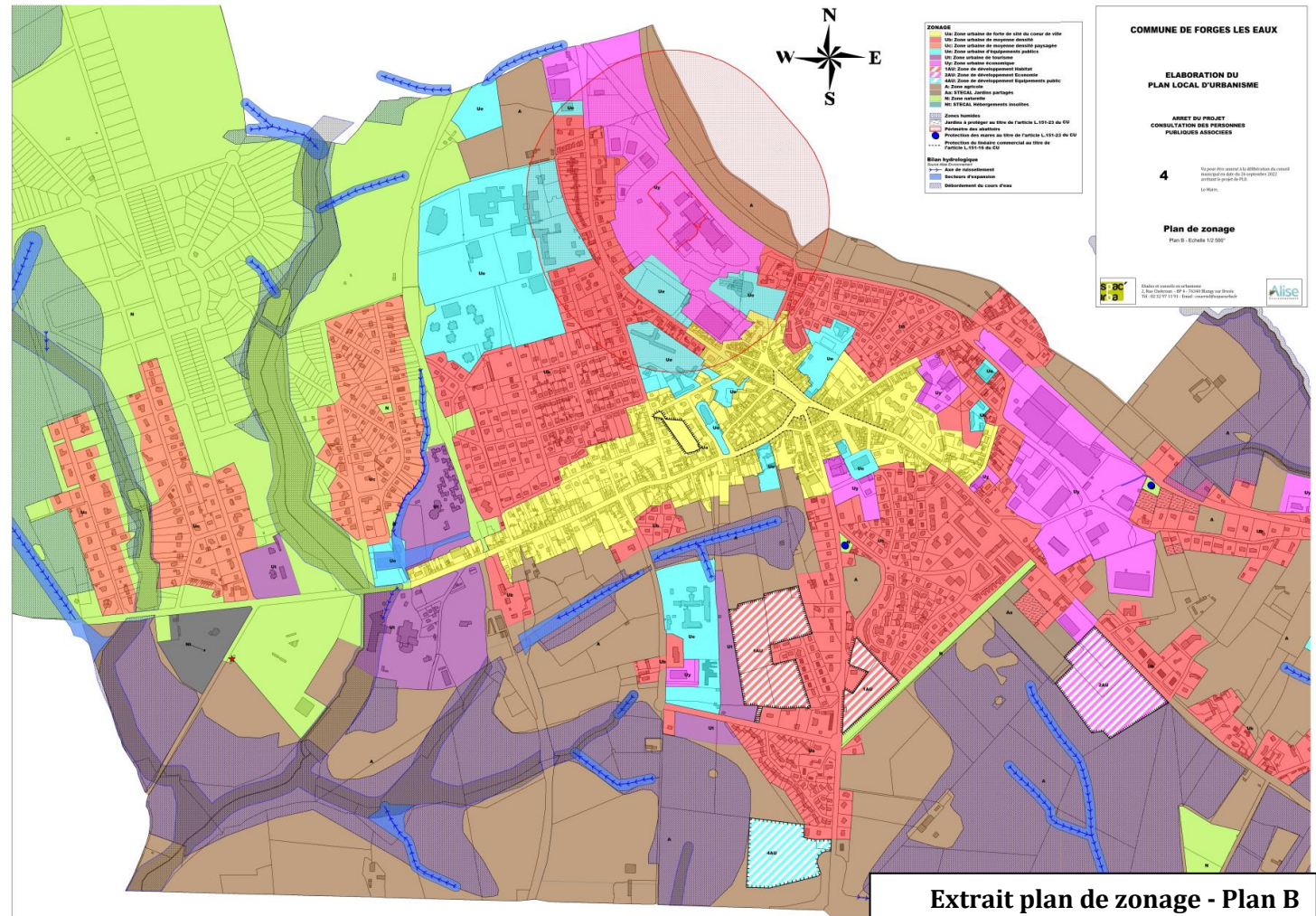
Pour répondre au souci de dynamisme économique, une zone de développement économique a été inscrite afin de pouvoir répondre au développement des entreprises déjà existantes, mais aussi pour celles souhaitant s'installer.

L'activité touristique est également très importante sur la commune. On y retrouve un camping, un casino, mais principalement de l'activité thermale, structure phare de la commune.

Au sujet des déplacements, le territoire de FORGES LES EAUX se trouve au cœur d'un réseau de transport pouvant être amélioré.

Enfin, l'aspect réglementaire découlant des richesses ou enjeux environnementaux du territoire a été intégré et traduit à travers différents outils. Les zones humides émanant de la vallée de l'Andelle ont été protégées de l'artificialisation des sols.

Les risques naturels ont également été pris en compte dans la réflexion lors de la définition du plan de zonage et du règlement (axes de ruissellement).



Extrait plan de zonage - Plan B

III.2 - Explication de la délimitation des zones

III.2.1 - Les zones délimitées dans le cadre du PLU

III.2.2.1 - Appellation et caractéristiques des zones du PLU

En traduction du PADD, le plan local d'urbanisme de FORGES LES EAUX se décompose ainsi :

❖ **LES ZONES URBAINES : Les zones urbaines figurent au plan de zonage avec l'indice U.**

Elles déterminent les terrains suffisamment desservis en voirie, eau, électricité, assainissement, pour qu'ils aient une vocation immédiatement constructible, sous la forme de lotissements ou d'opérations individuelles. Ainsi, la commune ne peut en aucun cas demander au constructeur ou au lotisseur de participer financièrement à la création ou au renforcement éventuel des réseaux. Le classement des terrains en zone U implique qu'ils soient desservis par des réseaux ou que la commune les réalise (article R.123-5 du code de l'urbanisme). Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement les constructions ; en conséquence, il conviendra de limiter l'extension de l'urbanisation dans les secteurs où ces conditions ne sont pas remplies.

Dans le PLU de FORGES LES EAUX, la zone urbaine se décompose en SIX zones :

- **Zone Ua** : Elle correspond à l'enveloppe bâtie historique du centre bourg de forte densité,
- **Zone Ub** : Cette zone de moyenne densité reprend les constructions résidentielles du territoire, des quartiers d'extension du cœur de bourg,
- **Zone Ue** : Elle reprend les secteurs de la commune accueillant des équipements publics,
- **Zone Uc** : Cette zone urbaine est résidentielle et correspond à une extension du cœur de bourg implantée dans un espace naturel.
- **Zone Uy** : Elle reprend les activités économiques de la commune : activités industrielles, artisanales et commerciales.
- **Zone Ut** : Cette zone correspond à l'ensemble des activités touristiques et de loisirs présents sur la commune. Ainsi, le camping, une aire de camping-car et la station thermale avec ses activités associées (notamment le casino) se localisent dans ce secteur.

❖ **LES ZONES A URBANISER : Les zones à urbaniser figurent au plan de zonage par l'indice AU :**

Elles délimitent des zones éventuellement constructibles sous certaines conditions.

Dans le PLU de FORGES LES EAUX, on compte plusieurs zones à urbaniser :

- **Zone 1AU** : elle est destinée à un développement urbain, à vocation d'habitat à court et moyen terme,
- **Zone 2AU** : elle est destinée à un développement économique et commercial,
- **Zone 4AU** : elle est destinée à un développement des équipements publics.

Pour ces zones, les constructions devront reprendre les caractéristiques précisées dans le règlement : implantation, hauteur, aspect. Ces constructions seront intégrées à terme en zone urbaine, elles doivent donc reprendre les caractéristiques du bâti déjà existant. Des orientations d'aménagement seront également précisées dans le P.L.U.

❖ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES « A »**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Sur la commune de FORGES LES EAUX, la zone A se situe essentiellement en dehors des parties urbanisées. Les corps de ferme en activité ont été repris dans ce classement afin d'assurer la pérennité de l'outil agricole économique. Selon le code de l'urbanisme, les habitations comprises dans la zone agricole peuvent faire l'objet d'une extension mesurée, de 30% maximum, de la construction d'annexes jointives et d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

Afin de protéger le paysage de cette zone, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions indiquées dans le règlement : article 10 pour les hauteurs et l'article 11 pour l'aspect des constructions. A propos des installations classées qui pourraient être construites dans cette zone, la distance minimale à respecter entre les zones construites et les bâtiments entre eux, qu'elle qu'en soit l'affectation, est déterminée par le Règlement Sanitaire Départemental, le principe de réciprocité doit ainsi être respecté.

Le hameau de la Mare d'Anson a été classé en zone A. En effet, celui-ci est peu dense et comporte plusieurs exploitations agricoles. Aucune construction, mis à part les extensions, ne sera permise.

Un **secteur de zone Aa** (STECAL) a été créé pour des jardins partagés. Il reprend des jardins situés en périphérie du bourg, à proximité des zones humides.

❖ **LES ZONES NATURELLES DITES ZONES « N »**

La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection. Elle correspond aux zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique, historique et archéologique ou en raison de l'existence de risques. Sont concernées les zones à caractère patrimonial et préservation du cadre de vie de la commune.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- 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.

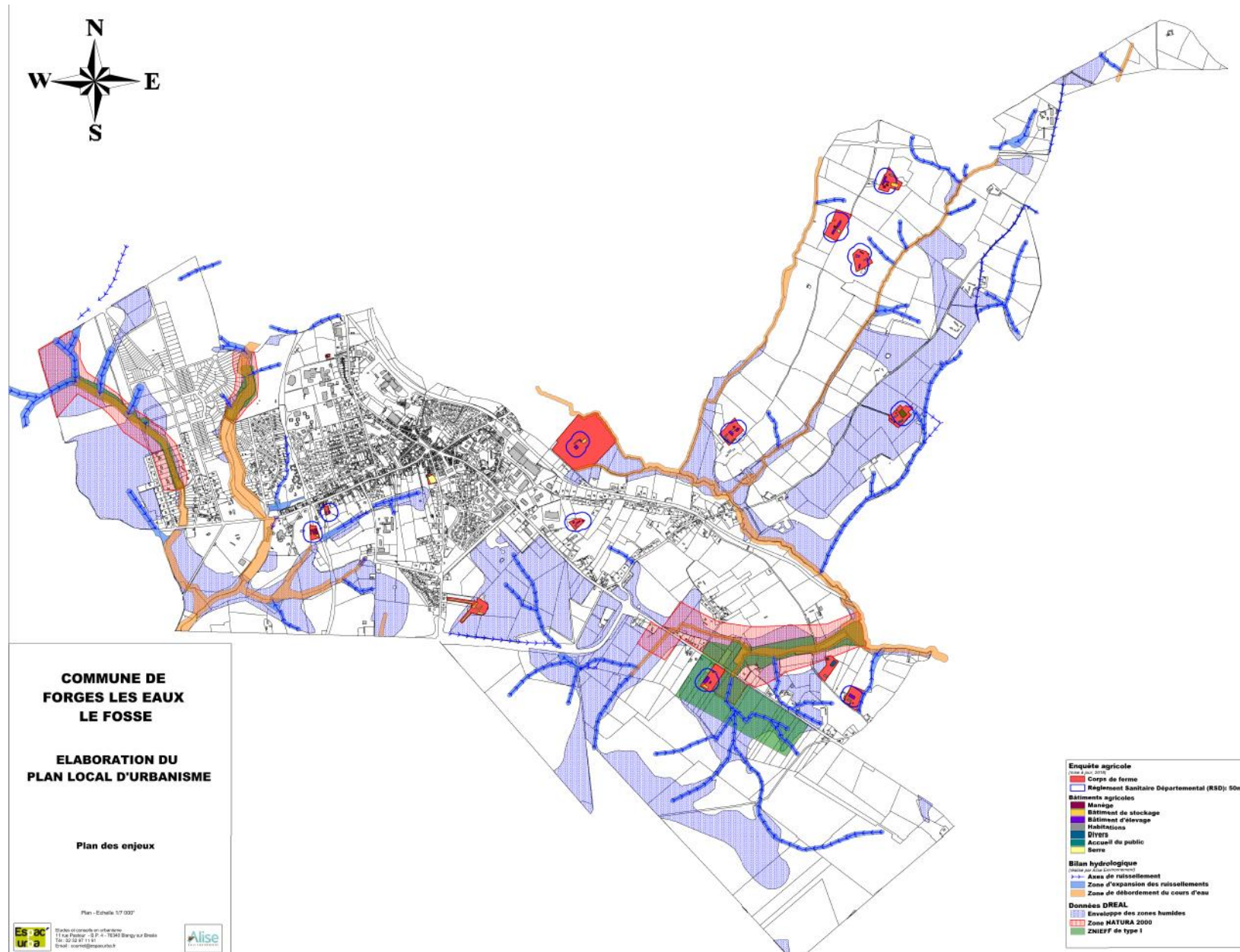
- Un **secteur Nt** (STECAL) a été créé pour un projet d'hébergements insolites.

III.3 - Justification des délimitations des zones du PLU par rapport aux enjeux du territoire

Comme évoqué dans le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, le territoire de FORGES LES EAUX est soumis à divers enjeux (risques naturels, préservation des espaces naturels, prise en compte de l'activité agricole...). Plusieurs de ces enjeux ont un impact sur le développement de l'urbanisation.

- Les inondations : ce risque est identifié à FORGES LES EAUX sous une forme : ruissellements, débordement du cours d'eau, remontée de nappe. Les constructions sont interdites dans les zones impactées par les inondations.
- Les corps de ferme ont été identifiés dans un souci de pérennité de ces activités et de préservation des terres attenantes. Des secteurs présentant un enjeu agricole fort ont également été définis.
- Les données environnementales : il s'agit d'un élément réglementaire destiné à protéger des espaces naturels remarquables. A FORGES LES EAUX, les espaces concernés par la zone Natura 2000, la ZNIEFF I et les zones humides, sont classés en zone N du P.L.U. afin de garantir leur préservation.

Une cartographie, ci-après et annexée à ce rapport de présentation, reprend les enjeux du territoire communal.



III.4 - Analyse des différentes zones du PLU

De multiples paramètres ont été intégrés aux réflexions du groupe de travail afin d'aboutir au projet de zonage du PLU de FORGES LES EAUX :

- une réglementation forte : la loi SRU de décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat de juillet 2003, la loi MAP de juillet 2010, les lois de Grenelle 1 et 2, la loi ALUR du 27 Mars 2014, la loi LAAF...
- des contraintes et enjeux sur le territoire communal,
- les objectifs communaux et grands principes, déclinés précédemment.

Dans les pages suivantes, nous allons nous attacher à expliquer synthétiquement les choix retenus par les élus pour définir le zonage du PLU.

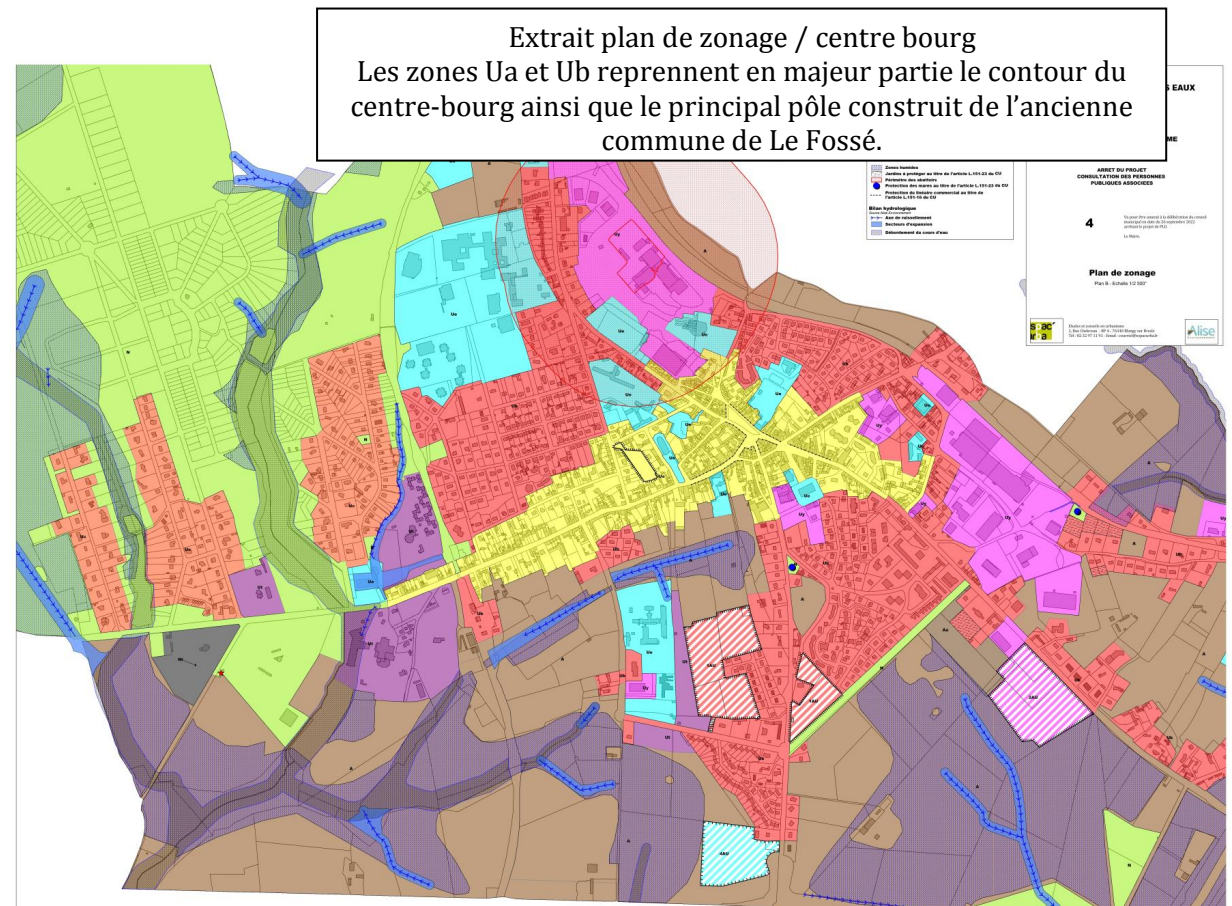
III.4.1 - Le centre bourg

A) les zones urbaines

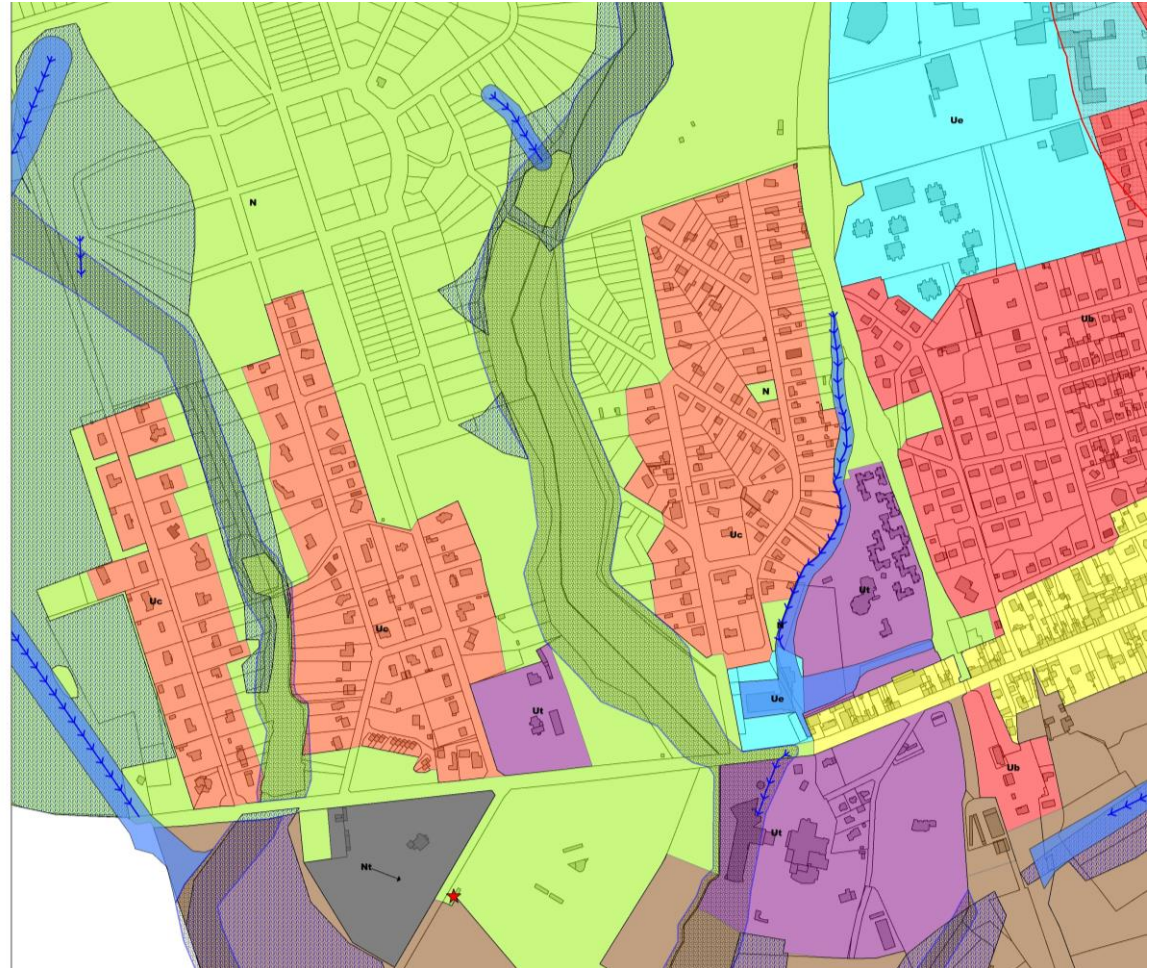
Zone Ua, Cœur de bourg : La zone Ua reprend l'ensemble des constructions anciennes existantes dans le cœur de bourg, offrant une vocation mixte (habitat, services, commerces). Il s'agit du cœur historique de la commune, dans lequel on y retrouve l'architecture typique du Pays de Bray, c'est-à-dire des constructions en briques, parfois en colombage ...

Les constructions anciennes sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Zone Ub, zone d'habitat résidentiel : Le secteur Ub reprend les constructions plus contemporaines venues se greffer au cœur de bourg. La zone Ub reprend l'ensemble des constructions existantes (zone d'habitat résidentiel) ainsi que des dents creuses. La zone Ub reprend également les zones INA qui ont été urbanisées durant le Plan d'Occupation des Sols (POS).

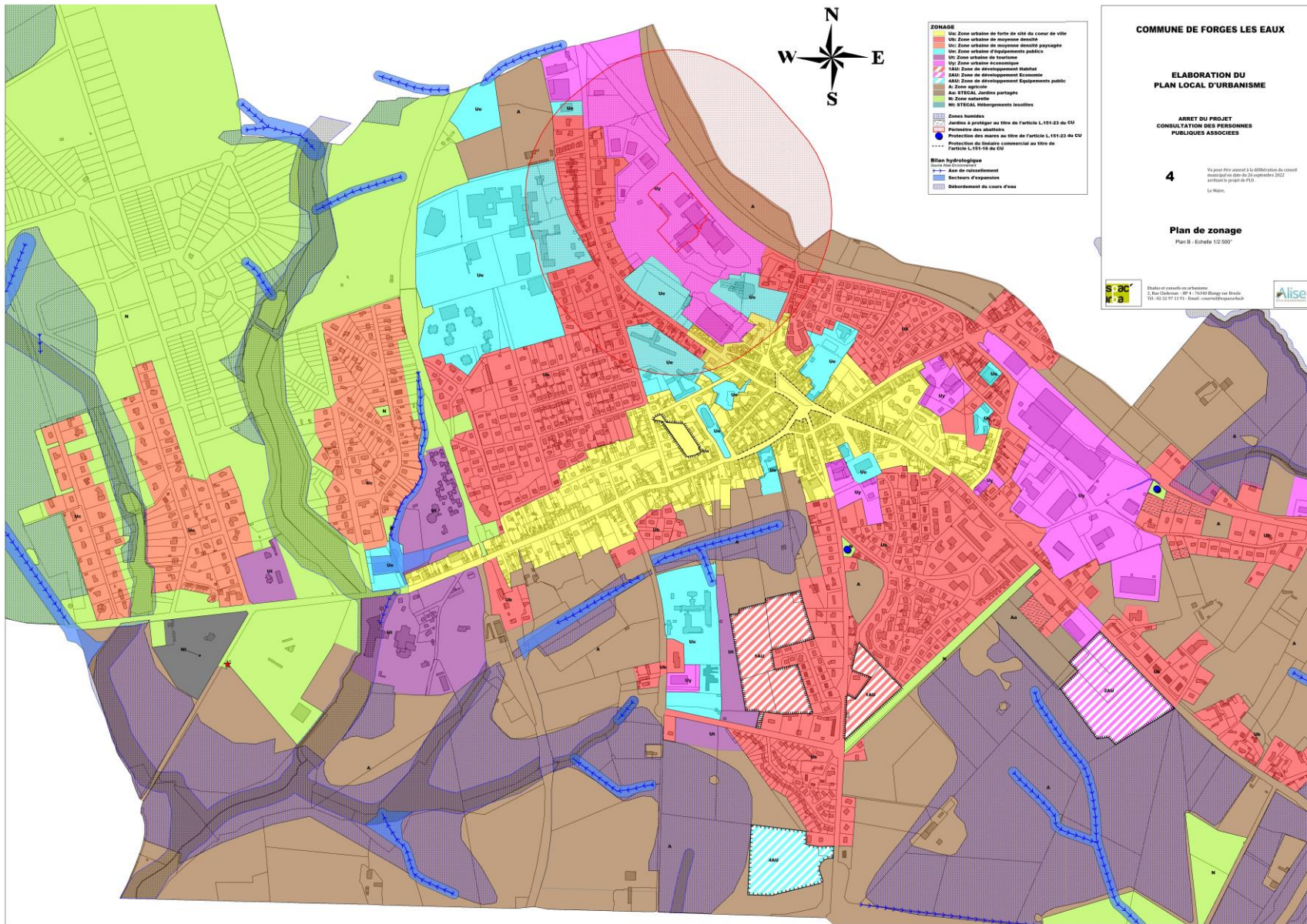


Zone Uc: Zone mixte (habitat et tourisme): Elle reprend les constructions se trouvant à proximité immédiate de la zone naturelle ou plusieurs zones d'intérêt ont été diagnostiquées (site Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides). La vocation principale de cette zone mélange 2 types d'occupation du sol: des habitations mais également des constructions accueillant des structures prônant le tourisme (résidences secondaires, activités hôtelières, gîtes ou chambre d'hôtes). Le cadre environnemental et paysager doit être protégé et préservé d'où cette création de zone Uc. Le règlement a en effet intégré des prescriptions à travers l'article 13 organisant les espaces libres et plantations.

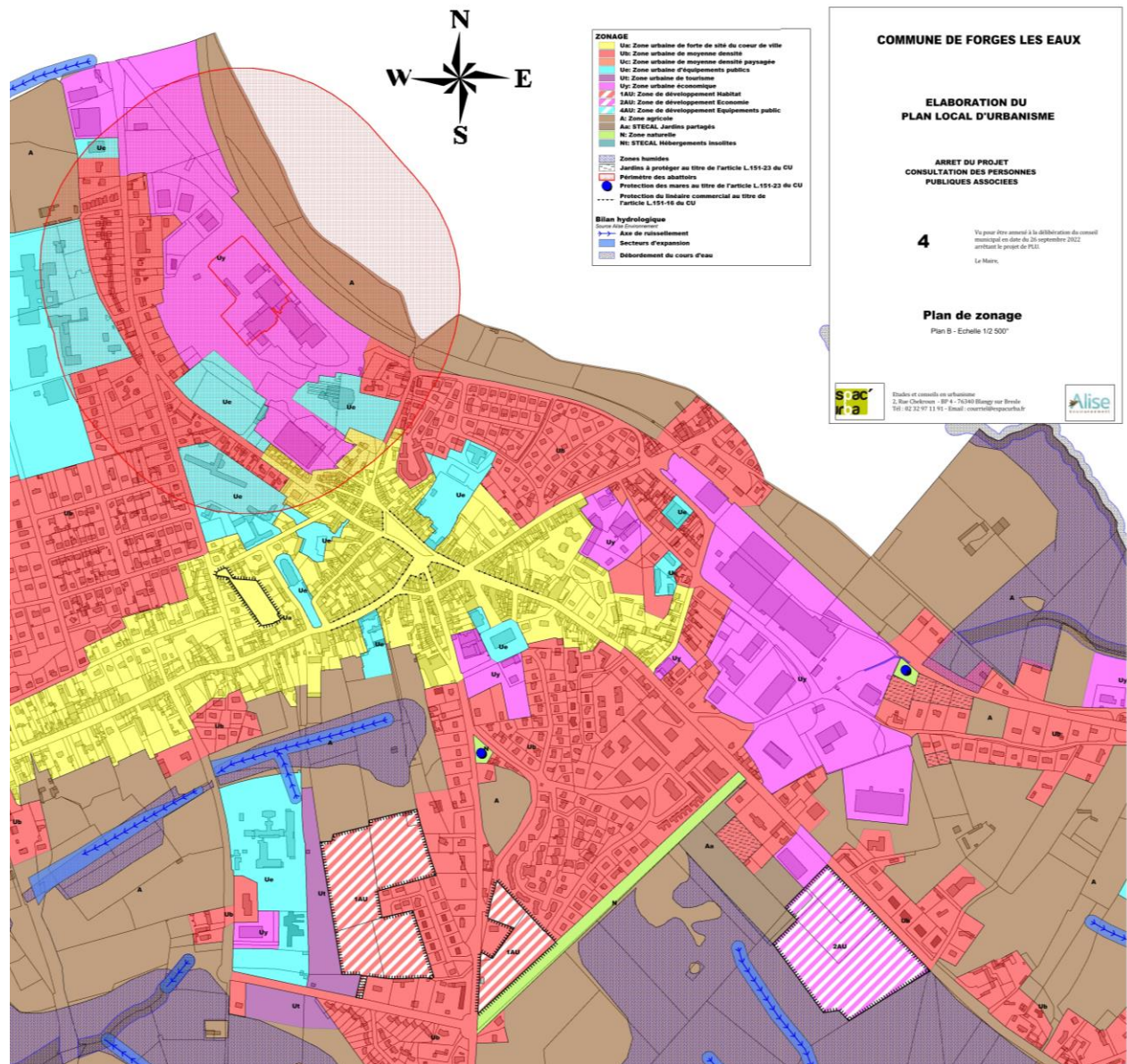


Zone Ue: zone à vocation d'équipements publics: Les secteurs Ue sont localisés dans l'hyper centre et correspondent aux équipements publics existants (mairie, écoles, église, salle communale, hall de marché, piscine, lycée et complexe sportif).

Les équipements publics sont inscrits en zone Ue et en couleur bleue sur le plan de zonage joint page suivante.

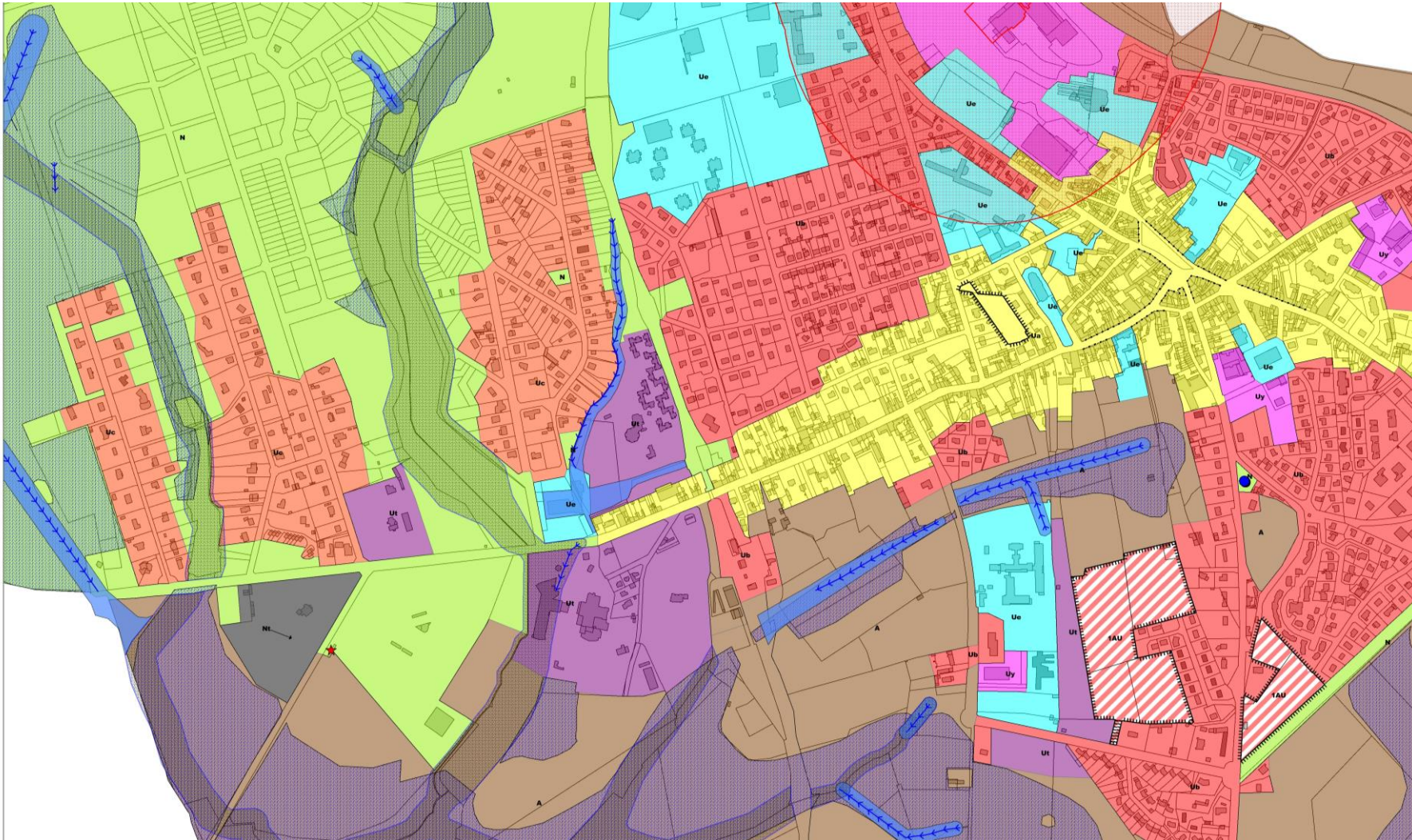


Zone Uy, zone à vocation économique :
 Cette zone reprend les principales activités économiques du territoire. Ces zones reprennent plusieurs activités à dominante industrielle, commerciale et artisanale.



Zone Ut, zone à vocation touristique : Le secteur Ut reprend deux sites très importants du territoire :

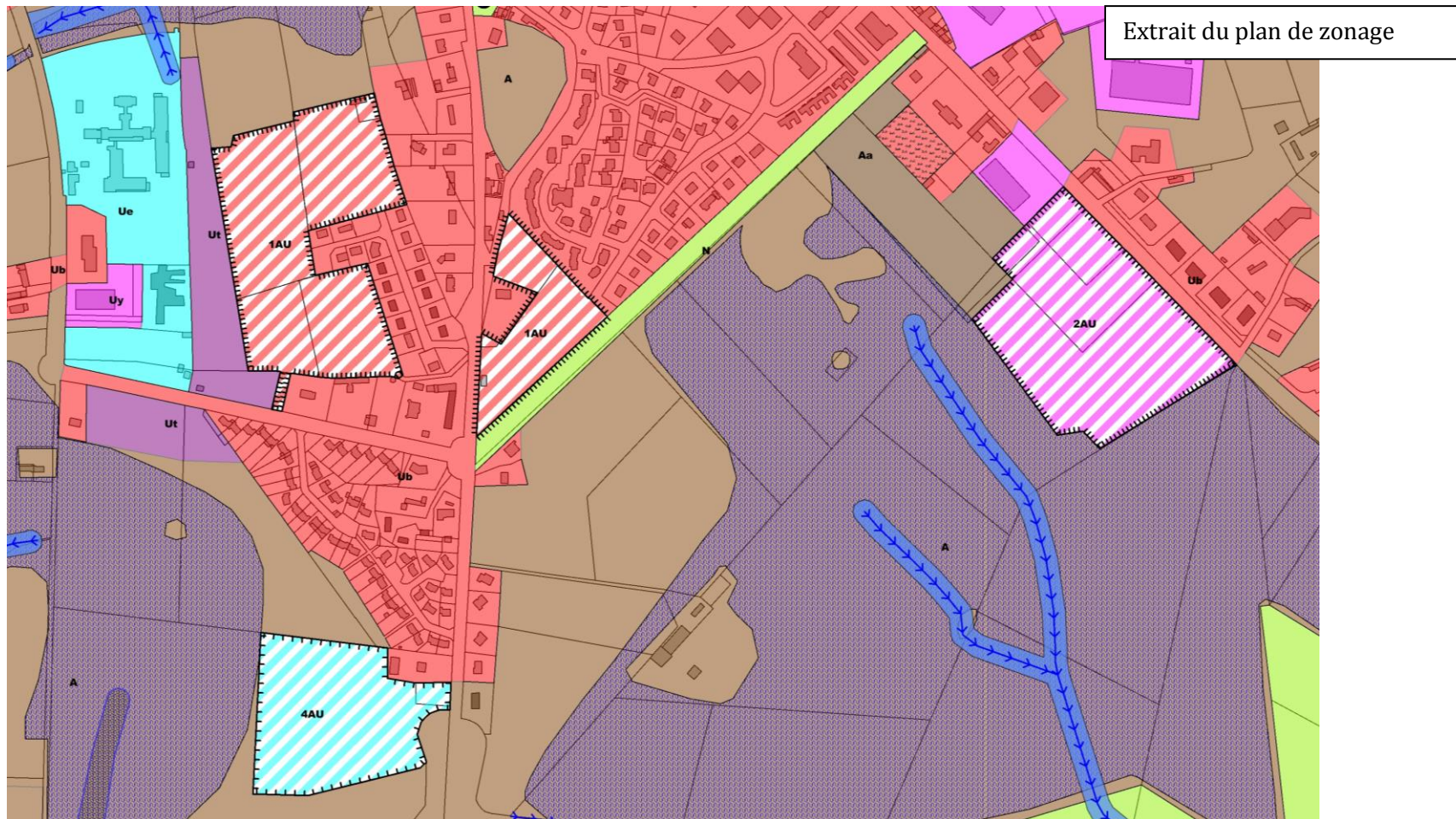
- le premier, le camping de la commune avec son emprise, mais aussi une possibilité d'extension. A proximité du camping se trouve également une aire de camping-car,
- le deuxième, le site du casino avec en annexes les activités thermales, terrain de tennis, etc. ...



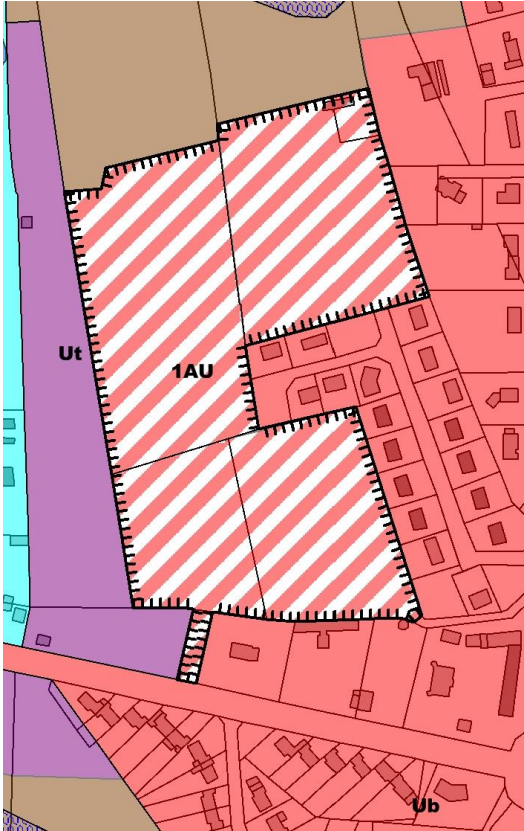
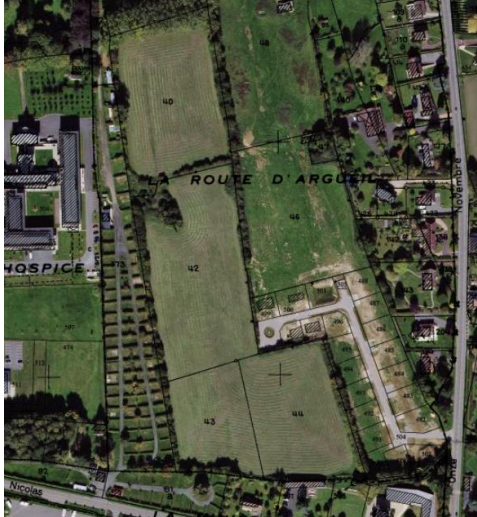
B) Les zones de développement

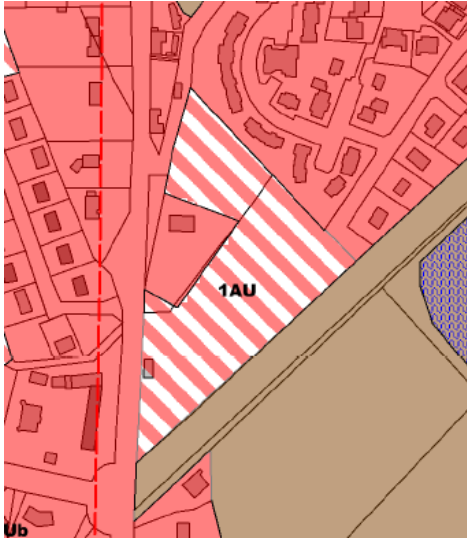

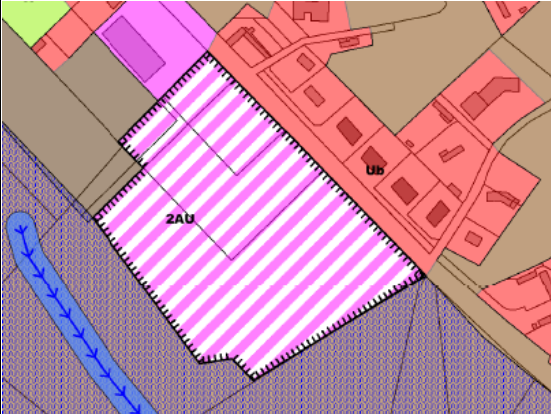

Les zones de développement AU : plusieurs zones de développement ont été inscrites sur la commune de FORGES LES EAUX. Elles se distinguent par 3 classements :

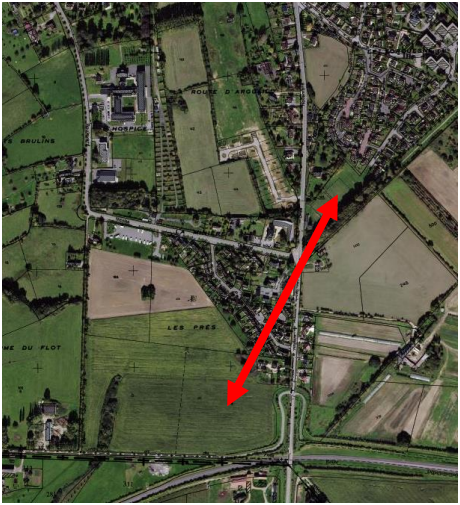
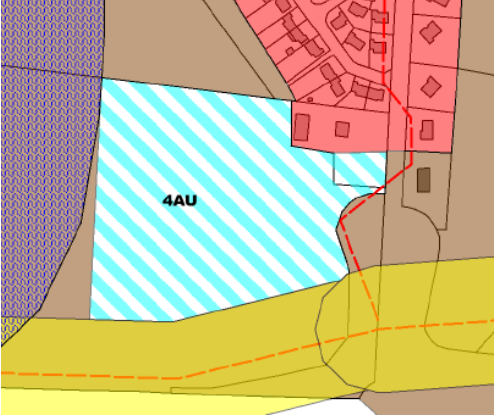
- 1AU : zone de développement à vocation d'habitat,
- 2AU : zone de développement à vocation économique,
- 4AU : zone de développement à vocation d'équipements publics.



Justifications des secteurs inscrits en zone A Urbaniser à vocation habitat, d'équipements et économique (1AU, 2AU et 4AU)

Intitulé de zone	Extrait zonage PLU	Photo aérienne Géoportail	Descriptions/explications
<p>1AU</p>			<p>Cette zone 1AU, d'environ 4.20 hectares, a été inscrite afin de poursuivre l'aménagement de cœur d'îlot. Une opération récente d'aménagement a permis d'accueillir 20 nouvelles familles.</p> <p>La zone est contigue au camping et est accessible par plusieurs accès, définis dans les OAP.</p> <p>Un phasage a été défini dans le PLU, organisant le développement de cette densification.</p>

Intitulé de zone	Extrait zonage PLU	Photo aérienne Géoportail	Descriptions/explications
1AU			<p>Cette zone 1AU, d'environ 1.30 hectare, a été inscrite afin d'accueillir des logements pour les séniors.</p> <p>Le terrain est communal car il accueille le terrain de rugby.</p> <p>Devant le projet de réaliser un nouvel équipement sportif aux normes et accompagné d'une piset d'athlétisme, cette emprise foncière communale a été inscrite en zone de développement d'habitat. A travers un cheminement doux, les résidents pourront accéder au supermarché situé en entrée de commune, mais également au cœur de bourg et aux commerces de proximité.</p> <p>Des OAP ont été définies en pièce n°5 du PLU.</p>
2AU			<p>Cette zone 2AU a pour vocation d'accueillir des activités économiques, sur 4 ha, et plus particulièrement des activités de services et tertiaires.</p> <p>Deux études ont permis de lever en partie le caractère humide du secteur (cf. Etudes réalisées par Alise Environnement jointes en annexe).</p> <p>Cette zone se situe en entrée de cœur de bourg, en continuité avec un supermarché déjà existant. Il s'agit ici de poursuivre l'offre de services.</p> <p>Des OAP ont été définies en pièce n°5 du PLU.</p>

Intitulé de zone	Extrait zonage PLU	Photo aérienne Géoportail	Descriptions/explications
<p>4AU</p>			<p>Cette zone 4AU, d'environ 2,65 hectares, a été inscrite afin d'accompagner la mise aux normes des équipements publics sportifs.</p> <p>Des terrains de rugby sont existants mais non adaptés pour les matchs.</p> <p>Il manque également une piste d'athlétisme sur le territoire de FORGES LES EAUX.</p> <p>Cette zone 4AU accueillera ces 2 équipements.</p>

La zone Agricole

Le reste du territoire en dehors de la trame urbaine est inscrit en zone agricole (ou naturelle). Une enclave agricole a été préservée au cœur du centre bourg.

La zone Naturelle

Au niveau du centre-bourg, la zone naturelle reprend les inventaires « naturels » (ZNIEFF, site Natura) et surtout les zones humides du territoire.

Un peu plus au Nord, vers le centre-bourg de FORGES LES EAUX, l'ensemble des masses boisées et des sites classés NATURA 2000, zones humides et ZNIEFF 1 attenant à la vallée de l'Andelle, ont été classés également en zone N du projet de PLU.

Un STECAL a été créé en zone naturelle et intitulé Nt :

- Un **secteur Nt (STECAL)** a été créé pour un projet d'hébergements insolites.



Le STECAL Nt a pour vocation d'implanter des hébergements insolites.

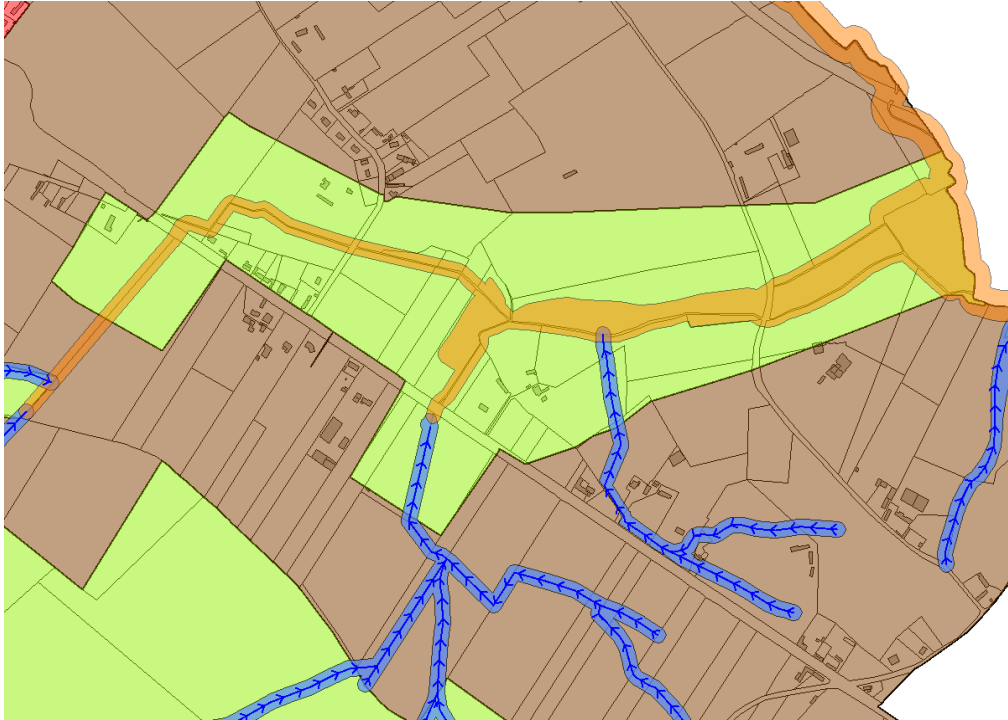
Le site est déjà existant avec un bâtiment utilisé par le casino (La Folie du Bois des Fontaines) et le site est arboré. La création d'hébergements insolites dans ce parc constitue une offre complémentaire à celle déjà existante sur le territoire de FORGES LES EAUX.

Le secteur se développe sur environ 2.75 hectares.



III.4.2 - Les hameaux

❖ Les hameaux de la Mare Anson et le Pont Bain



Les hameaux de la Mare Anson et du Pont Bain constituent une enveloppe bâtie composée de quelques constructions. Toutefois en raison de la forte vocation agricole, de la localisation excentrée du bourg et de l'insuffisance des réseaux pour accueillir de nouvelles habitations, il n'est pas apparu opportun de permettre de nouvelles urbanisations dans ce secteur de la commune.

Ces constructions sont donc classées en zone A et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement afin de leur permettre des évolutions (extensions, annexes jointives ou non). Tout projet de construction neuve (sauf usage agricole) est interdit afin de préserver l'outil agricole existant. De plus, le secteur est concerné par des zones à dominante humide et un site NATURA 2000 (source : DREAL) inscrites en zone N du PLU. Quelques constructions sont impactées par ces zones d'intérêt.

III.4.3 - La protection des espaces naturels

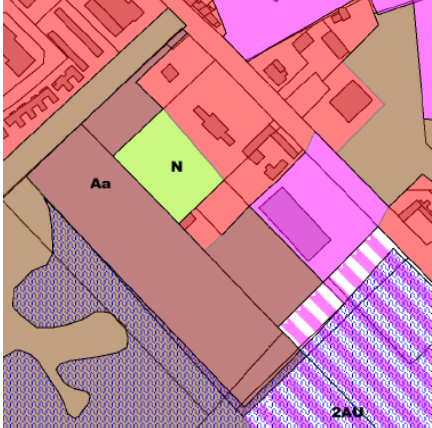

Comme évoqué précédemment dans le présent rapport, le territoire de FORGES LES EAUX fait l'objet d'un enjeu environnemental : ZNIEEF de types 1 et 2, NATURA 2000, zones humides.... C'est pourquoi le fond de vallée de la commune, regroupant les zones humides et la zone NATURA 2000, ont été classés en zone N afin de garantir leur préservation.

Au lieu-dit de la Mare Anson, les constructions, présentes à l'intérieur du site répertorié NATURA 2000, ont été classées en zone naturelle du projet de PLU. Les extensions et modifications sont permises par le règlement. Cependant, toutes nouvelles constructions sont interdites, afin de ne pas engendrer de nuisances sur le site. Toute la zone humide a également été classée en zone naturelle du projet de PLU.

III.4.4 - La zone agricole

Les exploitations agricoles ainsi que les terres agricoles ont été inscrites en zone A. Cette zone dédiée permettra aux exploitations agricoles de faire évoluer leurs activités.

Plusieurs exploitations agricoles se trouvent sur le plateau. Un classement en zone A a été initié et devra leur permettre de se développer. Un STECAL Aa a été créé pour des jardins partagés existants.

Intitulé de zone	Extrait zonage PLU	Photo aérienne Géoportail	Descriptions/explications
Aa			<p>Le classement des jardins en zone Aa a été opté pour leur pérennité.</p>

III.4.5 - Les constructions excentrées ou isolées

Quelques constructions excentrées ou isolées sont recensées dans la zone agricole (Sud du bourg, en remontant vers le plateau) et dans la zone naturelle de la vallée. En raison des enjeux environnementaux ou agricoles, il n'est pas apparu judicieux de permettre le développement de nouvelles constructions d'habitations au niveau de ces constructions. C'est pourquoi, en respect des évolutions réglementaires récentes, ces constructions ont été classées en zone A ou N en fonction de la localisation. Le règlement sera rédigé afin de leur permettre des évolutions, conformément aux objectifs du PADD : modification, réhabilitation, extension, changement de destination, ...

III.4.6 - La réponse du PLU aux objectifs démographiques et besoin foncier

Rappel des objectifs démographiques et du besoin foncier :

- objectif de croissance annuelle moyenne de 0,25%, soit l'accueil d'environ 106 habitants supplémentaires et la création de 56 logements,
- réponse au desserrement des ménages par la construction de 98 logements pour maintenir la population,
- densification de la trame bâtie existante avec la construction d'environ 30 logements à l'intérieur des dents creuses et des espaces mutables,
- besoin foncier maximal de 8.25 hectares, dont 2.73 ha de dents creuses et espaces mutables, 1.30 ha en renouvellement urbain et 4.20 ha d'extension urbaine.

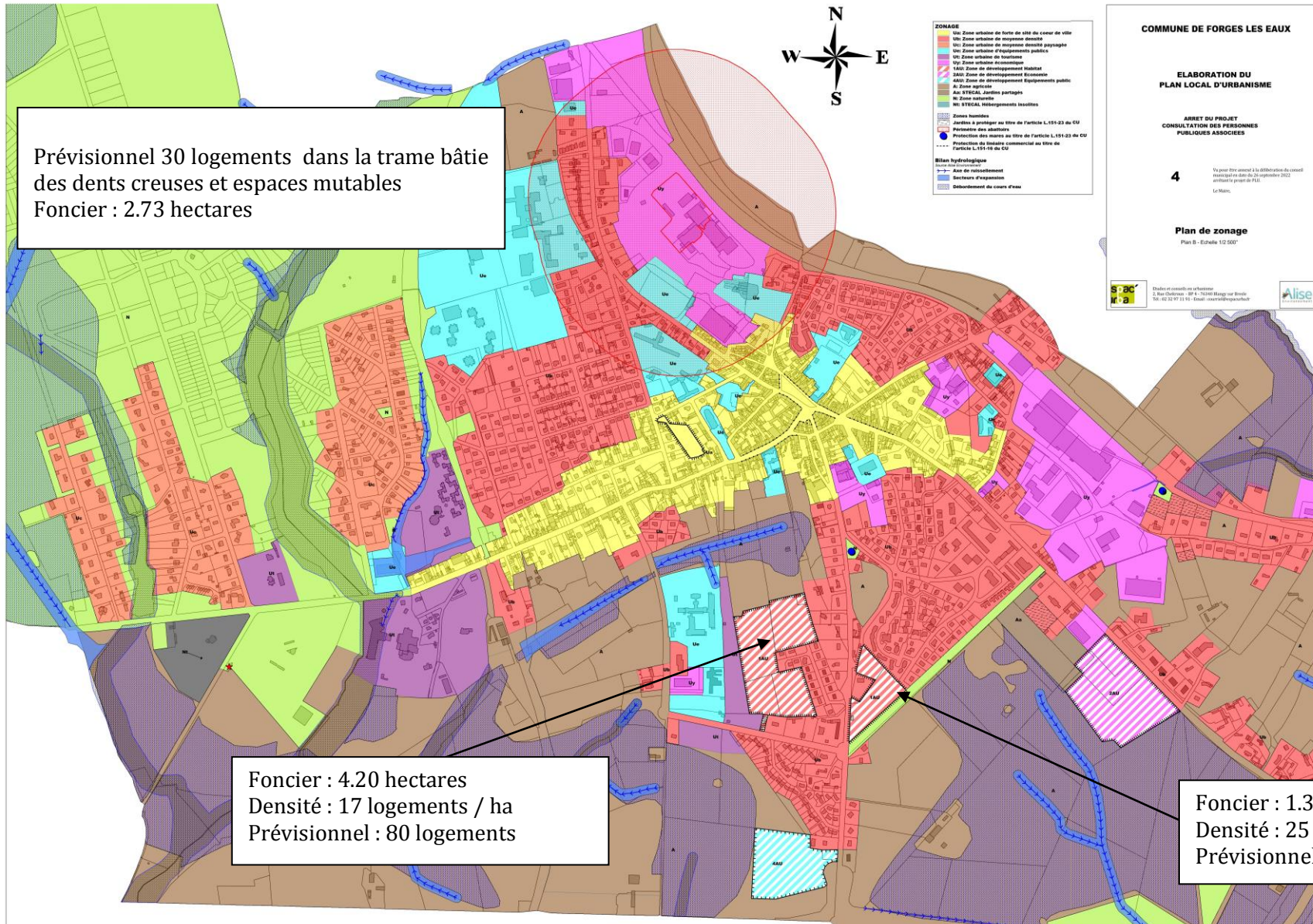
Le plan de zonage, page suivante, localise les zones de développement et dresse le bilan des surfaces et des logements.

III.4.7 - La réponse du PLU à la réduction de la consommation foncière

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers a été estimée à 14.67 hectares sur la période 2010/2020.

A l'horizon de ce PLU, 2021/2031, ce sont 10.84 hectares ouverts à l'urbanisation en extension :

- zone 1AU : 4.20 ha,
- zone 2AU : 4 ha,
- zone 4AU : 2.64 ha,
- soit 3.80 hectares de réduction.



III.5 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques

III.5.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés ont été repris en zone naturelle.

III.5.2 - Emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'a été intégré dans le projet de PLU de la commune de FORGES LES EAUX.

III.5.3 - La protection du patrimoine bâti et naturel

La protection du patrimoine reprend aussi bien le patrimoine végétal que le patrimoine bâti.

Les haies, alignements d'arbres, les mares et les arbres remarquables ont été classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine architectural ancien a été identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

III.5.4 - Les secteurs de risques naturels

Afin de prendre en compte la problématique des inondations dans le document d'urbanisme et afin de compléter la connaissance de ce risque, la commune de FORGES LES EAUX a réalisé, en parallèle de son PLU, un bilan hydrologique. Les zones liées au risque « inondation » ont été reprises sur le plan de zonage.

III.5.5 - Les secteurs de risques technologiques

Il n'existe pas d'installations classées SEVESO ou de PPRT à FORGES LES EAUX. Aucune prescription particulière n'a été prise dans le document graphique.

III.5.6 - Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

La commune de FORGES LES EAUX n'est pas concernée par un périmètre de captage d'eau potable.

III.5.7 - Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est un mode public d'acquisition foncière très finalisé. En application des articles L.210.1 et L.300.1, il peut être exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement tendant à : Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ; Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; Promouvoir les loisirs ou le tourisme ; Réaliser des équipements collectifs ; Lutter contre l'insalubrité ; Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ; Créer ou aménager des jardins familiaux (article L.126.1). Le droit de préemption urbain ne peut être institué que dans certains secteurs seulement (article L.211.1).

Ces secteurs sont tout ou partie :

- des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU), délimitées par le plan local d'urbanisme ;
- des territoires couverts par un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé en application de l'article L.311.4 ;
- des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

La délibération du conseil municipal instituant le droit de préemption urbain peut être prise le même jour que la délibération rendant public ou approuvant le P.L.U.. Mais, tant que le P.L.U. ne sera pas exécutoire et opposable aux tiers, le droit de préemption urbain n'entrera pas en vigueur. Le périmètre de préemption doit être reporté sur des documents graphiques, en annexe du P.L.U., par une procédure de mise à jour si nécessaire. L'exercice de ce droit devra être motivé et appuyé sur une volonté communale d'aménagement.

Le conseil municipal pourra décider d'instaurer un droit de préemption urbain sur ses zones U et AU. Le cas échéant, ce D.P.U. fera l'objet d'une délibération du conseil municipal à l'approbation du P.L.U.