



Département de la Seine-Maritime  
Commune de TÔTES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Rapport de présentation Justifications

Version pour arrêt – 07 Juillet 2022

Pièce n° **1b**

Révision du POS en PLU :

Prescrite le 18/09/2014



Au sein du rapport de présentation, première pièce du PLU, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- pour établir le projet d'aménagement et de développement durables
- pour établir les orientations d'aménagement et de programmation
- pour l'élaboration du règlement écrit et graphique

## SOMMAIRE

### **DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..... 3**

SYNTHESE DES ENJEUX CROISES ..... 4

LES SECTEURS URBANISES STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ..... 7

EXERCICE DE PROSPECTIVE ET CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DEFINITION DES BESOINS EN FONCIER RESIDENTIEL ..... 9

MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET CONSOMMATION FONCIERE A VOCATION RESIDENTIELLE ..... 13

MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET CONSOMMATION FONCIERE A VOCATION ECONOMIQUE ..... 15

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PROJET ..... 15

### **LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT ..... 18**

LA JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES POUR LA DELIMITATION DES ZONES (ART. R.151-2,4° DU CU) ..... 19

JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DES REGLES EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD (ART. R151-2,2° DU CU), DE LEUR COMPLEMENTARITE AVEC LES OAP (R151-2,3° DU CU) ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD (ART. R.151-2,1° DU CU) ..... 29

JUSTIFICATION DES DIFFERENCES ENTRE LES REGLES (ART. R.151-2, 2°) ..... 34

# **Du diagnostic multicritères et prospectif au projet d'aménagement et de développement durables**

---

SYNTHESE DES ENJEUX CROISES

## SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CONTRAINTES



### LEGENDE : SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

- Remontée de nappes
- Secteurs participant à la Trame Verte et Bleue - Préserver, valoriser et reconstituer les continuités
- Périmètre de protection éloignée de captage
- Espace boisé - réserve de biodiversité
- Haies à conservées / Enjeu de préservation et de renaturation
- Axe de ruissellement
- Mare et bassin
- Cavités souterraines et bettoirs
- Périmètre de protection des exploitations agricoles

## SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER



### LEGENDE : SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

-  Remontée de nappes
-  Secteurs participant à la Trame Verte et Bleue - Préserver, valoriser et reconstituer les continuités
-  Périmètre de protection éloignée de captage
-  Espace boisé - réserve de biodiversité
-  Haies à conservées / Enjeu de préservation et de renaturation
-  Axe de ruissellement
-  Mare et bassin
-  Cavités souterraines et bettoirs
-  Périmètre de protection des exploitations agricoles

### POTENTIEL DE FONCIER DISPONIBLE

-  Grandes parcelles > 1000m<sup>2</sup>
-  Parcelles libres (dents creuses)
-  Parcelles publiques
-  Secteurs d'extension en cours d'étude
-  Secteurs stratégiques de renouvellement
-  Liaisons urbaines à créer

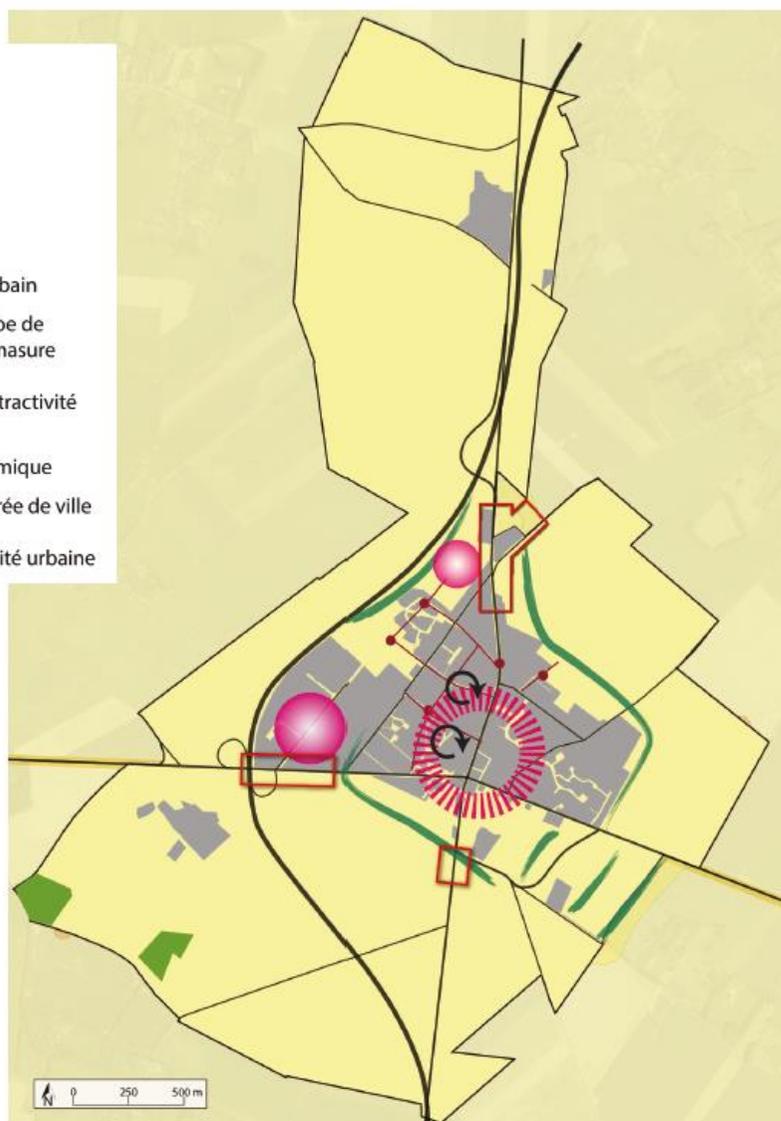
### POTENTIEL DE FONCIER D'ACTIVITÉ

-  Parcelles en mutation (ancien centre-commercial)
-  Secteur du nouveau centre-commercial

## ENJEUX CROISÉS ET PROSPECTIFS

### LEGENDE

- Voies
- Boisement
- Plateau agricole
- Espaces urbanisés
- ↻ Renouvellement urbain
- ↻ Conserver le principe de silhouette du clos masure
- ☀ Rayonnement et attractivité du coeur de ville
- Dynamisme économique
- Requalification entrée de ville
- ⊗ Maillage et continuité urbaine



### Conforter un centre actif et dynamique

- Maintenir le dynamisme démographique commercial du centre-ville.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour renforcer l'attractivité du centre.
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification dans le centre-ville.
- Favoriser la requalification urbaine des axes structurants de Tôtes

### Tisser du lien dans la ville

- Favoriser le développement urbain en priorité dans l'enveloppe urbaine.
- Faciliter les connexions entre les secteurs de ville et avec les équipements.
- Maintenir les ambiances rurales et caractéristique de Tôtes dans les espaces publics.
- Promouvoir une architecture et un urbanisme inscrit dans le développement durable : économe en foncier, en énergie...
- Promouvoir les modes alternatifs de déplacements (modes actifs, covoiturage) pour lutter contre le changement climatique et la pollution.

### Inscrire Tôtes dans son histoire et son territoire

- Requalifier les entrées de ville pour :
  - Promouvoir l'image de Tôtes,
  - Pour apaiser et sécuriser les déplacements.
- Préserver l'activité agricole.
- Préserver et renforcer les limites urbaines de Tôtes : les haies du clos-masure.
- Valoriser les éléments patrimoniaux bâtis ou naturels.
- Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire.

## LES SECTEURS URBANISÉS STRATÉGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

### RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

#### Orientation 1 : requalifier les contours et le cœur de la ville de demain

1. Redéfinir les lisières du bourg et les limites du Clos Masure
2. Prolonger et intensifier le cœur de ville autour de son principal axe historique : la rue Guy de Maupassant
3. Composer une nouvelle entrée urbaine au nord du bourg et une façade urbaine à l'ouest
4. Qualifier et renforcer la limite sud du bourg

#### Orientation 2 : Renforcer le dynamisme de Tôtes, conforter la commune comme pôle territorial

1. Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants
2. Promouvoir un développement cohérent et dans la continuité urbaine
3. Renforcer les centralités, leurs liens avec le cœur de ville et les secteurs résidentiels
4. Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain

#### Orientation 3 : Tisser du lien dans la ville avec le territoire

1. Valoriser l'image de Tôtes en requalifiant ses entrées de ville et en préservant ses franges urbaines
2. Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville
3. Préserver l'activité agricole
4. Promouvoir les modes alternatifs de déplacements (modes actifs, covoiturage) pour lutter contre le changement climatique et la pollution
5. Prendre en compte les risques et nuisances qui s'appliquent au territoire
6. Préserver et reconstituer les continuités écologiques

### RAPPEL DES PRINCIPES FIXES PAR L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

#### 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

#### 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

#### 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

## RESPECT DE CES PRINCIPES PAR LE PADD

### Principe 1° L'équilibre entre :

#### a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

La commune de Tôtes oriente son développement en renforçant son bourg et son centre, tant en renouvellement qu'en extension urbaine (Orientation 1, Orientation 2 actions 2, 3).

#### b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

Orientation 1 actions 1, 2, 3, Orientation 2 actions 2, 3 du PADD présentent le potentiel de renouvellement et de restructuration urbaine sur lesquels la commune s'appuie pour poursuivre son développement. Ces actions confortent aussi l'action de la ville de renforcer l'attractivité de son centre : attractivité commerciale, des espaces publics et des équipements.

#### c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La PADD dans Orientation 1 actions 1, 2, 3 / l'orientation 3 – actions 1, 2, 3, répond aux principes de protection de l'espace et de l'activité agricole ainsi que l'identité paysagère naturel ou bâti. La commune modère son extension.

#### d. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

La PADD dans l'orientation 1 action 2 / l'orientation 3 – actions 1, 2 rappelle l'attachement de la commune à identifier et à préserver son patrimoine local, qu'elle met en œuvre grâce à une identification du patrimoine accompagné de prescriptions pour leur sauvegarde.

#### e. Les besoins en matière de mobilité ;

Tôtes est un territoire relativement mal desservi en transport en commun, mais la commune souhaite favoriser les déplacements doux dans la ville, les transports alternatifs comme le covoiturage et renforcer les liaisons vers la gare d'Auffay au travers les orientations 1 – actions 2, 3 / orientation 3 – action 4.

### Principe 2 : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Le PADD répond à ce principe au travers de l'orientation 1 – actions 1, 3, 4 / l'orientation 3 – action 1 où la valorisation et la sécurisation des entrées de ville est mise en avant. Cette

valorisation est accompagné par un renforcement des limites et franges du bourg. L'orientation 2 – action 4 / l'orientation 3 – action 2 vise à promouvoir des formes architecturales et urbaines plus compactes et durables.

### Principe 3 : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (...)

Le PADD répond à ce 3ème objectif au travers de l'orientation 2 – action 1 qui rappelle les objectifs en termes de création de tailles variées de logement et de logements aidés/ l'orientation 2 – actions 1, 2 vise à renforcer et à développer les équipements dans le bourg. L'orientation 1 – action 2 vise à conforter et permettre le développement d'espaces dédiés à l'activité dans le bourg. Au travers de l'orientation 2 actions 2, 3 la commune souhaite faciliter l'accès aux communications numériques L'orientation 2 action 4 souhaite favoriser l'amélioration énergétique des constructions.

### Principe 4 : La sécurité et la salubrité publiques

Le PADD dans l'orientation 1 – action 2 vise à améliorer le cadre de vie l'accessibilité des espaces publics. L'orientation 1 – action 3 vise à sécuriser les entrées de ville et l'accès aux secteurs résidentiels et aux équipements. L'orientation 3 actions 2, 5 vise à protéger les espaces de nature en ville.

### Principe 5 : La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

L'orientation 3 action 5 rappelle la nécessité de prévenir et d'informer des risques qui s'appliquent sur le territoire afin de préserver les habitants et leur bien.

### Principe 6 : La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité (...)

L'orientation 1 actions 1, 3 / l'orientation 3 actions 1, 3, 5 du PADD vise à la protection des éléments naturels et paysagers et à renforcer les liaisons entre les milieux naturels.

### Principe 7 : La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement (...)

Le PADD l'orientation 1 actions 1, 3 / l'orientation 3 actions 1, 3, 5 vise à répondre à ces principes en agissant sur la présence du végétal (préservation et développement), la gestion des eaux pluviales et aux économies d'énergie. L'orientation 2 action 4 vise à la promotion et à l'utilisation des dispositifs économe en énergie et à l'utilisation d'énergie renouvelable.

## EXERCICE DE PROSPECTIVE ET CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DEFINITION DES BESOINS EN FONCIER RESIDENTIEL

### L'approche rétrospective

L'analyse rétrospective sur la période 1968-2017 montre une **croissance démographique régulière sur la commune de Tôtes**.

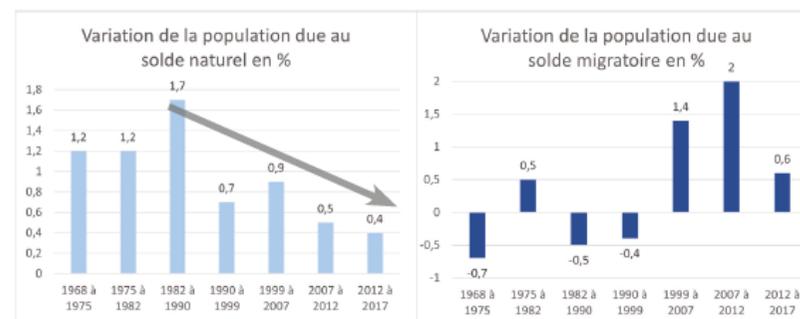
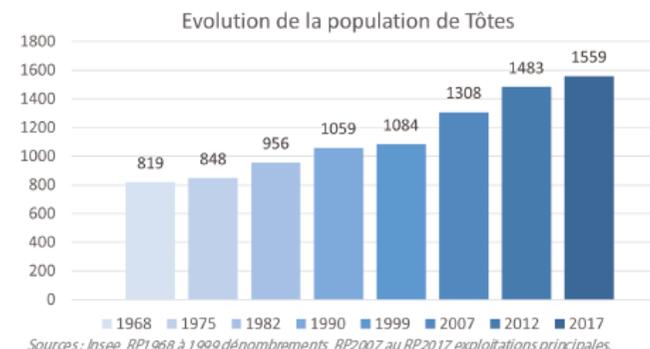
En 2017, Tôtes comptait 1 559 habitants. La population a doublé depuis 1968, avec une accélération très marquée depuis le début des années 2000.

Cette croissance repose d'abord sur un solde naturel positif et une réduction du déficit migratoire. Si le solde naturel connaît une certaine diminution au cours des dernières années (+1,2% entre 1975 et 1982 contre +0,4% entre 2012 et 2017), la commune a renforcé son attractivité avec un solde migratoire en forte croissance entre 1999 et 2012 (+1.4 entre 1999 et 2007 et +2% entre 2007 et 2012) qui explique la poursuite de la croissance démographique. Entre 2012 et 2017, le solde migratoire connaît cependant une baisse étant à +0.6%.

A noter, entre 2012 et 2017, on observe une croissance de la population fortement ralentie à +1%, alors qu'elle était stable depuis 1999 à +2.4%.

Tôtes se caractérise par une population relativement jeune, avec un indicateur de jeunesse supérieur à 1 (moins de 20 ans plus nombreux que les plus de 60 ans). On note un léger tassement depuis 2012.

Tôtes est attractive, elle attire de jeunes couples. On constate cependant une baisse du solde migratoire depuis 2012, impacté notamment par la crise qui a démarré en 2008 sur la capacité des jeunes ménages à acquérir de nouveaux logements.



	Tôtes	CC Terroir de Caux	SCoT	Seine-Maritime
Indice de jeunesse 2017	1,44	1,05	0,85	0,97
Indice de jeunesse 2012	1,56	1,20	1,01	1,08
% des 60 ans et + en 2017	21,24%	24,81%	28,21%	25,50%
% des 90 ans et + en 2017	1,10%	0,96%	1,22%	1,16%

évolution pop Insee, RP2007, RP2012 et RP2017 exploitations principales - État civil.

Méthode / définition : l'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si il est supérieur à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. Si il est inférieur à 1, le rapport s'inverse, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

### Objectif de croissance démographique de 0,57% par an

Les objectifs démographiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD du PLU s'inscrivent dans les orientations du SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux.

Le PADD du SCoT du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays Dieppois-Terroir de Caux vise à renforcer le dynamisme du territoire tant dans l'accueil de population que dans l'attractivité économique.

La commune Tôtes apparaît comme un pôle d'équilibre dans le maillage territorial entre littoral et arrière-pays.

Le pôle d'équilibre de Tôtes bénéficie d'une certaine dépendance socio-économique de Dieppe et de Rouen. Il profite de la demande en logement des jeunes trentenaires avec enfants venant de ces grands pôles départementaux.

Le projet de PADD propose d'intensifier le développement et de renforcer nettement les pôles d'équilibre notamment en renforçant l'offre en service, et en maintenant le niveau d'accueil de nouveaux habitants.

L'objectif de croissance démographique s'inscrit donc dans une certaine continuité et en cohérence avec la moyenne nationale, avec un objectif global de croissance de 0,57% par an à l'échelle du territoire.

Ces objectifs sont ensuite déclinés en production de logements et répartis sur le territoire. Ainsi, 1928 logements sont identifiés à construire sur le territoire de l'ancienne CC Trois Rivières, dont 826 à construire sur les pôles d'équilibre et d'appui.

### Rappel des projets de logements récents et en cours de réalisation

Depuis 2016, environ 34 logements ont été produits sur la commune

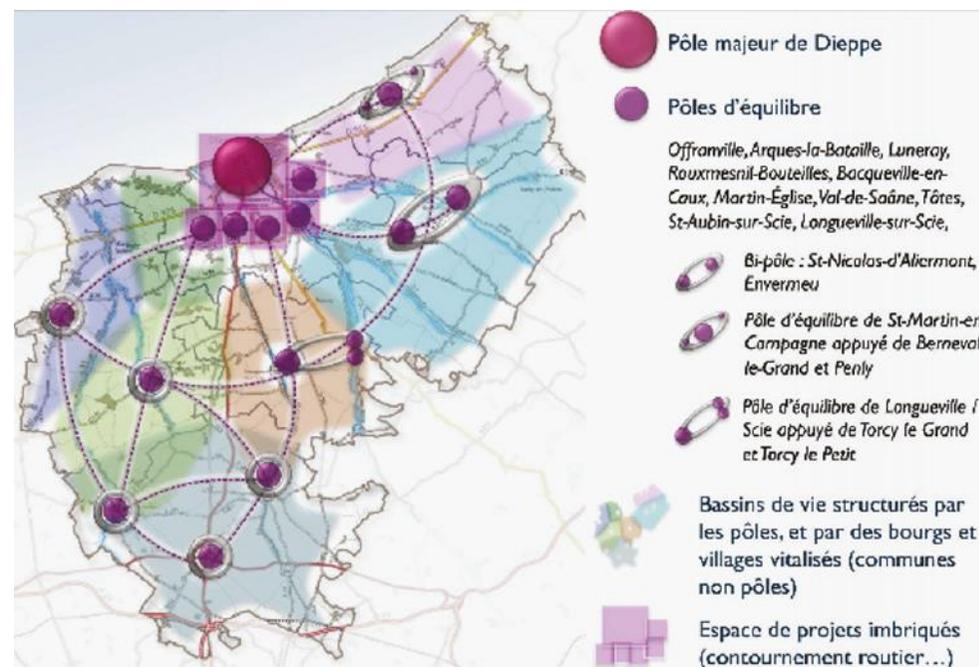


Figure 1 - Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 28 juin 2017

### La production de logements prévue par le SCOT

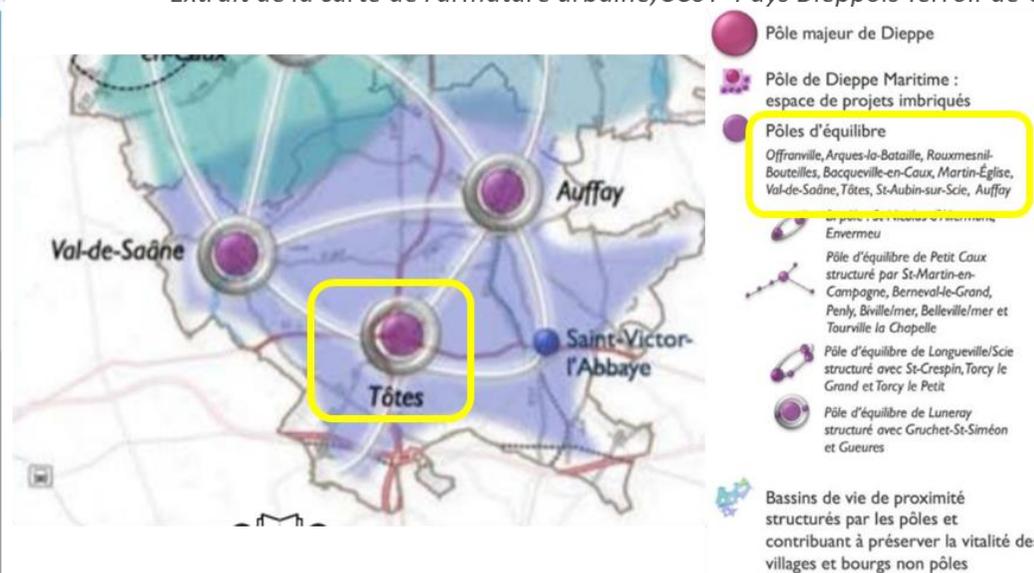
Le PADD du SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux prévoit une croissance moyenne annuelle d'environ 0,57% sur le territoire.

La répartition de l'effort de logements entre les communautés de communes et les pôles d'équilibre et d'appui du territoire identifient ainsi un volume d'environ 826 logements sur les 20 ans du SCOT pour les 4 communes identifiées comme pôles d'équilibre et d'appuis de l'ancienne CC Trois Rivières.

Ainsi, un volume de 578 logements est à produire sur les 14 ans du PLU (2016-2030 : prospective PLU) pour les 4 communes.

TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Objectifs de population à 2036		Objectifs de nouveaux logements 2016/2036			Répartition de l'effort de production de logements			
	Nombre d'habitants en 2036	Construit 99/2013 par an	Total nouveaux logements 2016-2036	Construits 2016/2036 par an (indicateur moyenne annuelle)	Parc total de Résidences principales et secondaires en 2036	répartition effort 1999/2009		répartition effort 2016/2036	
						interne	Pays	interne	Pays
CA - Dieppe Maritime	56 103	182	5 443	272	28 883				
<b>Dieppe</b>		98	<b>3 324</b>	<b>166</b>	<b>19 024</b>	52%	18%	61%	25%
<b>Pôles d'équilibre</b>		46	<b>1 330</b>	<b>67</b>	<b>5 840</b>	78%	35%	86%	41%
Communes non pôles		39	789	39	4 018	22%		14%	
CC - Monts et Vallées	14 107	64	1 566	78	6 711				
<b>Pôles d'équilibre</b>		22	<b>706</b>	<b>35</b>	<b>3 222</b>	31%	12%	45%	12%
Communes non pôles		43	860	43	3 488	69%		55%	
Commune de Petit Caux	10 729	80	1 268	63	4 847				
<b>Pôles d'équilibre (indicateur)</b>		52	<b>896</b>	<b>45</b>	<b>2 875</b>	58%	12%	71%	10%
Communes non pôles (indicateur)		28	372	19	1 971	42%		29%	
CC - Saane et Vienne	15 703	88	1 781	89	7 724				
<b>Pôles d'équilibre et d'appuis</b>		50	<b>1 056</b>	<b>53</b>	<b>4 527</b>	53%	15%	59%	13,6%
Communes non pôles		38	724	36	3 198	47%		41%	
CC - Trois Rivières	16 894	104	1 928	96	7 657				
<b>Pôles d'équilibre et d'appuis</b>		35	<b>826</b>	<b>41</b>	<b>3 058</b>	30%	18%	39%	15%
Communes non pôles		69	1 102	55	4 599	70%		61%	
CC - Varenne et Scie	8 871	49	1 154	58	4 161				
<b>Pôles d'équilibre</b>		12	<b>405</b>	<b>20</b>	<b>1 386</b>	24%	10%	35%	9%
Communes non pôles		37	749	37	2 775	76%		65%	
<b>Total SCOT</b>	<b>122 407</b>	<b>569</b>	<b>13 141</b>	<b>657</b>	<b>59 982</b>				

Extrait de la carte de l'armature urbaine, SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux



CC - Trois Rivières	16 894	104	1 928
<b>Pôles d'équilibre et d'appuis</b>		<b>35</b>	<b>826</b>
Communes non pôles		69	1 102

**826 logements**  
sur 20 ans pour 4  
communes

**578 logements** sur 14 ans  
(2016-2030 : prospective PLU)  
pour 4 communes

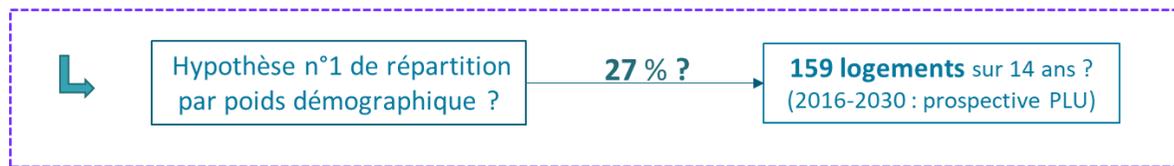
La répartition des volumes de logements par commune a été travaillé selon plusieurs hypothèses présentées ci-dessous. En l'absence d'accord formel entre les 4 communes, l'hypothèse de répartition par poids démographique a été retenu en PPA pour le développement de la commune.

Cette répartition prévoit donc un volume d'environ 159 logements à produire sur la commune de Tôtes sur le temps de prospective du PLU (2016-2030).

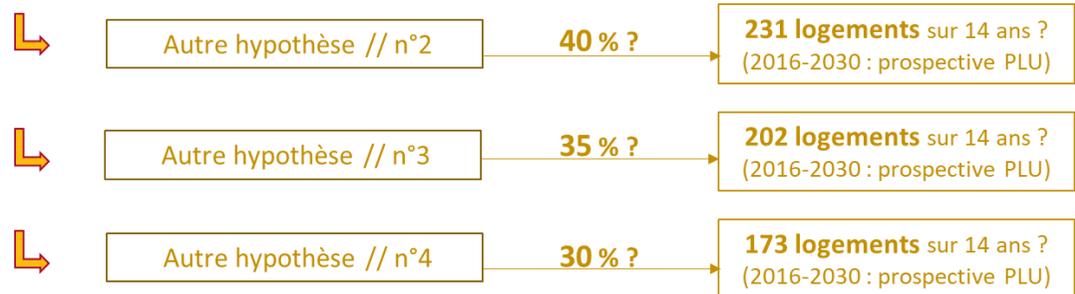
**Comment répartir 578 logements sur 14 ans (2016-2030 : prospective PLU) entre les 4 communes ?**

À l'échelle de Tôtes et Auffay :

- Ces 2 pôles d'équilibre ont vocation à renforcer leur offre tertiaire et artisanale de centre bourg. Tôtes assure un effort de production en logement plus fort que les autres pôles du bassin de vie compte tenu de sa proximité avec le Parc des Vikings, mais aussi pour relayer Auffay en cas de contraintes limitant sa capacité d'accueil.
- Auffay conforte la fonction de rabattement de sa gare sur laquelle le réseau de mobilités du bassin de vie s'appuie.



**Scénario retenu en PPA**  
en l'absence d'accord formel entre les 4 communes (cf. calendrier PLUi)



Prenant en compte les logements déjà construits à Tôtes depuis 2016, à savoir environ 34 logements, il reste donc **un total d'environ 125 logements à produire sur la commune.**



**Le choix du scénario**

Le scénario retenu par les élus s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCOT, et ses déclinaisons locales.

## MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET CONSOMMATION FONCIERE A VOCATION RESIDENTIELLE

### POTENTIEL EN DENSIFICATION

Afin de limiter la consommation foncière à vocation résidentielle, l'analyse du tissu urbain a permis d'identifier :

- Une dizaine de logements en **densification naturelle** : parcelles divisibles, parcelles libres au sein du tissu urbain
- Environ 65 logements en mutation sur deux secteurs de projet stratégiques pour la commune :
  - **Le secteur « Centre » (~1,8 ha)** : il s'agit d'un secteur en reconversion de friche suite à la relocalisation d'Intermarché en entrée de ville Nord. Un projet d'écoquartier en cours de réflexion s'inscrit dans le principe d'un glissement de la centralité de Tôtes depuis la place du Général De Gaulle vers ce site à vocation mixte : logements, équipements et place publics, commerces, stationnement,
  - **Le secteur « Haras » (~1ha)** : qui englobe de grandes parcelles libres au sein du tissu urbain constitué et qui intègre un projet d'extension d'un équipement de résidences à public spécifique.

Ainsi, un total d'environ **75 logements potentiels en densification**.

	Nombre de logements
Densification naturelle	~ 10aine
Secteur stratégique « Centre »	~ 45 logements potentiels
Secteur stratégique « Haras »	~40 hébergements + ~20 logements potentiels
	~ 75 logements



Figure 2 - Localisation du potentiel de création de logements en densification

## SITES POUR LES DEVELOPPEMENTS FUTURS

Au regard des objectifs déterminés pour le développement de l'habitat, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existantes mais insuffisantes pour répondre à la totalité de l'objectif démographique, les élus ont déterminé des zones à urbaniser afin de compléter l'offre de logements nécessaire au projet résidentiel communal.

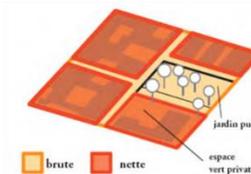
Un volume de 50 logements reste ainsi à développer en extension.

Nombre de logements restants à produire	125 logts
Logements constructibles en densification	~ 75 logts
<b>Nombre total de logements en extension</b>	<b>~ 50 logts</b>

En cohérence avec les objectifs de densité du SCOT (22 logements par hectare en densité brute sur les secteurs en extension), une emprise d'environ 2,3 hectare en extension est nécessaire pour la création de ces 50 nouveaux logements.

La localisation retenue pour ces secteurs de développements futurs a été déterminée en fonction de la proximité du centre-ville, des commerces, équipements et écoles, ainsi qu'en fonction de leur pertinence urbaine (couture urbaine, consolidation de la frange ouest de la commune).

TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Objectifs de nouveaux logements 2016/2036				Densité en extension, VRD inclus log/ha	Surface maximale en extension, équipements inclus ha	
	Total logements 2016-2036	répartition effort 2016/2036		dans l'enveloppe urbaine			
		Interne	Pays	%			Nombre
CC - Trois Rivières	1 928			31%	603	18	
Pôles d'équilibre et d'appuis	826	39%	15%	33%		22	
Communes non pôles	1 102	61%		30%		15	



... en priorité à proximité des équipements et écoles



Figure 3 – En hachurés orange, les secteurs de réflexion identifiés pour les développements futurs par les élus

## MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET CONSOMMATION FONCIERE A VOCATION ECONOMIQUE

### ESPACES ECONOMIQUES EXISTANTS

Le diagnostic a identifié deux secteurs de dynamisme économique sur la commune :

- Zone d'activités ouest existante
- Zone d'activités commerciales récemment créée au nord avec la relocalisation du centre commercial

Ces secteurs correspondent aux zones Ue identifiées au zonage réglementaire. Au sein de ces zones, un potentiel de densification permet l'extension de certaines activités et l'accueil mesuré de nouvelles activités.

### STRATEGIE ECONOMIQUE ET CONSOMMATION FONCIERE

La stratégie mise en place par le PADD vise à développer la commune en cohérence et en continuité avec le tissu existant.

Afin d'accompagner le développement de la zone économique et commerciale située au nord de la commune, des activités économiques pourront être implantées dans la zone identifiée en 1AU à vocation mixte au zonage réglementaire. L'OAP « Forrières-Alizées qui encadre le développement de ce secteur en continuité de l'existant prévoit ainsi que 85% maximum de l'emprise 1AU soit dédiée aux développements résidentiels, le reste étant préservé pour les développements économiques et d'équipements. Ces emprises représentent ainsi a minima 15% des 1,95 ha de la zone, soit a minima environ 0,3 ha.

#### LEGENDE

- Voies
- Boisement
- Plateau agricole
- Espaces urbanisés
- ↻ Renouvellement urbain
- 🌿 Conserver le principe de silhouette du clos masuré
- ☀️ Rayonnement et attractivité du cœur de ville
- Dynamisme économique
- Requalification entrée de ville
- ✂️ Maillage et continuité urbaine



Figure 4 – Synthèse des enjeux issus du diagnostic (extrait du rapport de diagnostic)

## BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PROJET

### FOCUS SUR LE FONCIER A DESTINATION D'EQUIPEMENTS

Un projet d'équipement public à vocation communautaire est en cours d'étude sur la commune de Tôtes. L'emprise de projet concerne environ 1ha de terrain situé en zone 1AUS.

Sa localisation au nord de la commune en proximité des principaux axes de circulation permettra un accès facilité à l'ensemble des habitants du territoire communautaire.

### BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

#### Approche en termes de zonage réglementaire en extension :

	Habitat	Economie	Equipement communautaire
En densification	Potentiel de 75 logements en zone U	Potentiel de densification en zone Ue	-
En extension	50 logements répartis en deux zones encadrées par l'OAP « Forrières-Alizées » : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,65 ha en zone 1AUR</li> <li>• 1,65 ha maximum en zone 1AU</li> </ul> Soit un <b>total de 2,3 ha maximum</b>	Minimum 0,3 ha en zone 1AU encadré par l'OAP « Forrières-Alizées »	1 ha
Soit, en synthèse par zones			
1AU	1,65 ha maximum	0,3 ha minimum	-
1AUR	0,65 ha	-	-
1AUS	-	-	1 ha
<b>Total</b>	<b>2,3 ha maximum</b>	<b>0,3 ha minimum</b>	<b>1 ha</b>

En termes de zones à urbaniser, le PLU de Tôtes induit la consommation d'environ 2,6 ha en extension urbaine mixte, incluant les secteurs à vocation d'habitat et d'économie.

Une emprise complémentaire d'environ 1ha pourrait accueillir la création d'un équipement à vocation communautaire.

#### Approche en termes d'emprises consommées

Secteur de projet	Emprise totale	Dont en renouvellement	Dont en consommation foncière
<b>Parcelles libres (hors OAP)</b>	0,55 ha		<i>Avec hyp 40% rétention foncière :</i> 0,33 ha
<b>Parcelles divisibles (hors OAP)</b>	4,9 ha au total Soit 50% possible en densification : 2,45 ha		<i>Avec hyp 40% rétention foncière :</i> 1,47 ha
<b>OAP Centre</b>	1,8 ha	1,3 ha <i>(ancien supermarché)</i>	0,5 ha
<b>OAP Haras</b>	3 ha	2 ha <i>(Foyer Charmilles en renouvellement)</i>	1 ha
<b>OAP Forrières-Alizées</b>	4 ha	-	2,65 ha <i>(+1,35 ha du total en zone naturelle)</i>
<b>Total</b>			<b>Env. 6 ha</b>

En prenant en compte les parcelles libres et divisibles en compte dans la consommation foncière, celles-ci représentent un volume potentiel d'environ 1,8ha.

Les OAP, qui couvrent les 3 secteurs potentiels de projet de développement de la commune, représentent une consommation foncière d'environ 4,2 ha, une partie des emprises étant en renouvellement urbain ou en zone naturelle.

Le total de consommation foncière potentielle s'élève ainsi à environ 6 ha.

A ces 6 ha s'ajoute l'emprise d'environ 1ha en zone 1AUS qui pourrait accueillir un projet d'équipement d'intérêt communautaire.

## EVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Sur les 10 dernières années (2012-2021) l'analyse en photo-interprétation de la consommation foncière donne une emprise totale consommée d'environ 12 ha, soit environ 1,2 ha consommé annuellement sur la période.

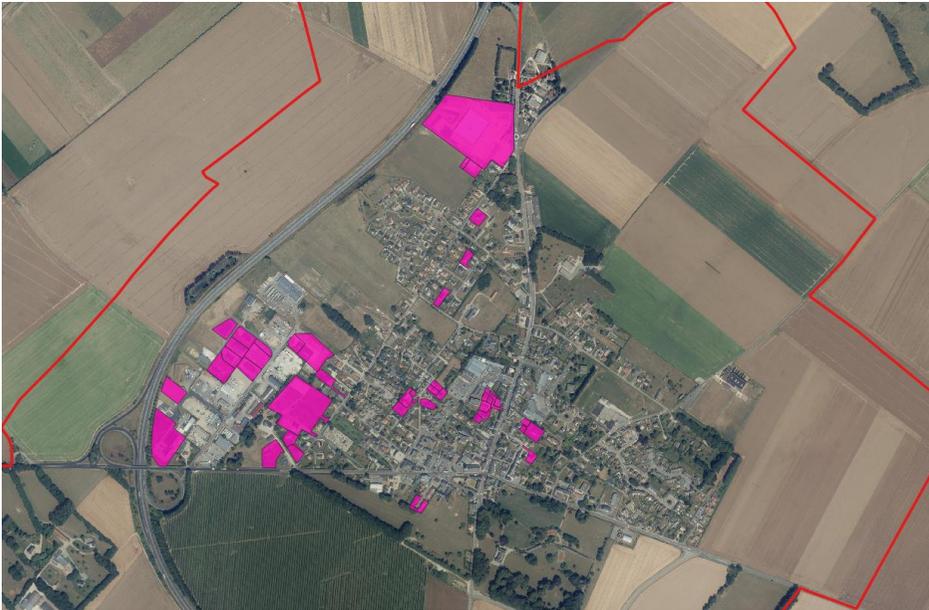


Figure 5 - Localisation de la consommation foncière sur la période 2012-2021 identifiée en photointerprétation

La consommation foncière potentielle dans le cadre du PLU à horizon 2030 de Tôtes serait susceptible d'avoir un impact maximal de 6 à 7 hectares, incluant les parcelles libres (dents creuses), le potentiel de parcelles divisibles et le projet d'équipement d'intérêt communautaire.

- ➔ **Le PLU de Tôtes permet donc la réduction par 2 de la consommation foncière sur les 10 prochaines années, conformément aux orientations du SRADETT et du SCOT.**

# La traduction du projet d'aménagement et de développement durable dans le règlement

---

## LA JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES POUR LA DELIMITATION DES ZONES (ART. R.151-2,4° DU CU)

### LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR DELIMITATION

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durables issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques.

Cela se traduit par :

- Une prise en compte des caractéristiques de la diversité urbaine et de l'environnement de la commune avec une simplification des zones et sous-secteurs reflétant les objectifs du projet communal au regard des morphologies existantes, notamment quant à la typologie des constructions.
- L'institution dans certains secteurs de règles, notamment de gabarit et d'emprise au sol des constructions, permettant la densification de manière mesurée et adaptée du tissu urbain et en tenant compte de la morphologie urbaine existante et des secteurs en cours d'évolution. De même certaines dispositions (emprise au sol notamment) visent à préserver l'état existant.

- La promotion de la diversification et de la mixité urbaine en termes de typologies (maisons individuelles, logements intermédiaires et petits collectifs) et d'usage (habitat, activités, équipements) est traduite dans les OAP
- La nécessité d'un renouvellement du tissu urbain et d'une extension mesurée, afin de répondre à l'objectif démographique de la commune (environ 1065 habitants à l'horizon 2027)
- Une adaptation de l'offre en logements neufs aux parcours résidentiels de la commune par la diversité des constructions : du logement individuel au collectif, notamment dans les OAP.
- Le renforcement de l'attractivité économique de la commune, par la valorisation du centre notamment dans les OAP.
- Une mobilité alternative favorisant l'utilisation des modes actifs (vélos, marche à pied)
- La préservation et le renforcement d'éléments paysager et naturels, avec notamment la préservation des mares, des haies, des vergers.

Orientation 1 : REQUALIFIER LES CONTOURS ET LE COEUR DE LA VILLE DE DEMAIN		
Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La silhouette de clos-masure du bourg de Tôtes est très bien conservée.</li> <li>- La façade paysagère de la N27 à valoriser pour préserver les vues sur les logements et valoriser le secteur d'activité et l'effet vitrine de qualité.</li> </ul>	<p><b>1. REDÉFINIR LES LISIÈRES DU BOURG ET LES LIMITES DU CLOS-MASURE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser et renforcer la perception des limites boisées du bourg.</li> <li>- Aménager et redéfinir les limites boisées au nord du bourg par la création et le renforcement de haies.</li> <li>- Prolonger et renforcer la façade végétale le long de la N27 pour préserver la frange urbaine du secteur d'habitat.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recomposition et renforcement des haies du clos-masure, notamment en accompagnement de l'extension urbaine,</li> <li>- Plantation de haie le long de la N27</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des haies par repérage et au titre du L151-23;</li> <li>- Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locales</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bourg s'est constitué autour de l'axe nord-sud "G. de Maupassant.</li> <li>- Un tissu commercial de proximité bien présent le long de l'axe et dans son épaisseur.</li> <li>- Un axe qui tend à se prolonger vers le nord avec la relocalisation du centre commercial.</li> <li>- Des liaisons vers les secteurs résidentiels à conforter.</li> </ul>	<p><b>2. PROLONGER ET INTENSIFIER LE COEUR DE VILLE AUTOUR DE SON PRINCIPAL AXE HISTORIQUE : LA RUE GUY DE MAUPASSANT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la rue Guy de Maupassant en tant qu'axe majeur de composition urbaine :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Constituer un ensemble cohérent sur cette liaison nord-sud,</li> <li>o Requalifier les façades urbaines et paysagères sur les différentes séquences.</li> </ul> </li> <li>- Renforcer l'attractivité des commerces, des services de proximité et des équipements le long de l'axe.</li> <li>- Depuis l'axe Maupassant, faciliter les liaisons vers les secteurs d'habitat et d'équipement</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP centre permet de conforter la présence d'équipement et de commerce dans le centre ;</li> <li>- Les OAP centre et Haras permettent de renforcer les liaisons est-ouest dans le bourg, entre les secteurs résidentiel et les équipements ;</li> <li>- Les OAP Auffay et Forrières permettent de renforcer l'entrée de ville et de composer la séquence d'entrée "nord" sur la rue G de Maupassant.</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des implantations de bâti et des emprise favorable à la densité et au renouvellement urbain.</li> <li>- Protection de l'alignement de façade au titre du L151-19.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner la relocalisation du centre commercial à l'entrée nord du bourg.</li> <li>- Un habitat principalement orienté sur la maison individuelle qui ne permet pas de répondre à tous les besoins.</li> </ul>	<p><b>3. COMPOSER UNE NOUVELLE ENTRÉE URBAINE AU NORD DU BOURG ET UNE FAÇADE URBAINE À L'OUEST</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construire et conforter une entrée urbaine au nord du bourg, de part et d'autre de la rue Guy de Maupassant (carrefour de la D927 et de la D22) et renforcer la liaison vers Auffay et sa gare.</li> <li>- Favoriser la mixité fonctionnelle en s'appuyant sur la relocalisation du centre commercial en entrée de ville.</li> <li>- Rendre possible l'implantation d'un équipement public culturel d'échelle intercommunal</li> <li>- Prendre en compte les exploitations agricoles présentes sur le secteur.</li> <li>- Recomposer la silhouette et la limite végétale du bourg en assurant la continuité des haies existantes.</li> <li>- Sécuriser les entrées de villes, les accès aux secteurs résidentiels et les liaisons vers les équipements et le centre-bourg.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP Auffay et Forrières permettent de renforcer l'entrée de ville et de composer la séquence d'entrée "nord" sur la rue G de Maupassant.</li> <li>- Objectif de localisation d'un habitat diversifié (du collectif au logement individuel).</li> <li>- Extension des marges de réciprocité avec l'exploitation agricoles ;</li> <li>- Accompagner le projet de relocalisation du centre commercial (accès, plantations...)</li> <li>- Recomposition et renforcement des haies du clos-masure, notamment en accompagnement de l'extension urbaine.</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un secteur pour l'accueil du centre commercial ;</li> <li>- Protection des haies par repérage et au titre du L151-23 ;</li> <li>- Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locales</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un patrimoine bâti local du XIXème à préserver ;</li> <li>- De grands espaces naturels et plantés qui accompagnent le Château de Tôtes à préserver notamment pour préserver la silhouette "sud" du bourg.</li> <li>- Accompagner le projet de déviation notamment pour sécuriser la traversée est-ouest du bourg par les poids-lourds.</li> </ul>	<p><b>4. QUALIFIER ET RENFORCER LA LIMITE SUD DU BOURG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager le long de l'axe est-ouest : rue du Général Leclerc / route du Havre :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Valoriser le château de Tôtes, ses dépendances et son cadre paysager de parcs et de prairies,</li> <li>o Préserver et valoriser les villégiatures du XIXème, le long de la rue du Général Leclerc,</li> </ul> </li> <li>- Préserver l'activité agricole aux portes du bourg.</li> <li>- Préserver et conforter les espaces et les éléments paysagers, notamment les haies.</li> </ul>	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un secteur Ns pour permettre la diversification des usages tout en préservant le paysage agro-naturel ;</li> <li>- Repérage et protections du patrimoine bâti local au titre du L151-19</li> <li>- Protection des espaces paysagers et des haies par repérage et au titre du L151-23 ;</li> <li>- Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locale</li> </ul>

Orientation 2 : RENFORCER LE DYNAMISME DE TÔTES, CONFORTER LA COMMUNE COMME PÔLE TERRITORIAL		
Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le SCoT, Tôtes est identifié comme un Pôle d'équilibre. La commune doit conforter son attractivité.</li> <li>- La commune connaît une croissance forte (2,54% entre 2007 et 2012)</li> <li>- Tôtes doit répondre aux objectifs de la loi ALUR en limitant la consommation foncière.</li> <li>- Une évaluation du potentiel foncier qui permettrait de créer 75 logements en densification.</li> </ul>	<p><b>1. MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE ET RENFORCER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS</b></p> <p>La commune de Tôtes souhaite légèrement infléchir sa dynamique démographique. Le projet prévoit la création de 125 logements (entre 2016 et 2030), en cohérence avec les objectifs du SCOT.</p> <p>Pour réaliser son projet, Tôtes s'appuie sur 2 axes :</p> <p>1 - Promouvoir un renouvellement urbain : (75 logements au total en densification)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En favorisant la création de logement au sein des secteurs déjà urbanisés,</li> <li>- En s'appuyant sur des secteurs stratégiques de renouvellement (densification et mutation d'activités), pour produire de nouveaux logements et relocaliser et proposer de nouveaux équipements.</li> </ul> <p>2 – Poursuivre la composition d'une façade urbaine à l'ouest du bourg (50 logements) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En s'appuyant et en composant avec les projets récemment réalisés (nouveau lotissement, centre commercial),</li> <li>- En ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation qui permettraient de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Proposer des formes de logements variées : individuels, intermédiaires, petits collectifs.</li> <li>o Redessiner la silhouette du bourg et conforter ses franges urbaines végétales.</li> <li>o Favoriser les continuités urbaines entre les secteurs résidentiels - le centre - les équipements.</li> </ul> </li> </ul> <p>3 – Réduire d'au moins 50% le rythme de consommation foncière nécessaire au développement de Tôtes par rapport au rythme observé entre 2012 et 2022 afin de s'approcher du principe de zéro artificialisation nette.</p> <p>Dans son projet, la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle, ainsi que faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.</li> <li>- Développer une offre qui correspond au niveau de ressources des habitants, notamment en développant des logements locatifs et de l'accession sociale à la propriété.</li> <li>- Maintenir le niveau d'offre d'équipements, vecteurs du vivre ensemble et de l'attractivité du territoire.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP permettent de répondre aux besoins en logements, à leur diversification.</li> <li>- Les OAP identifient les liaisons à créer ou à renforcer vers le centre, les équipements et les commerces et services de "proximité".</li> <li>- Les OAP Centre et Haras favorisent un habitat dense</li> <li>- L'OAP Centre permet de conforter des espaces d'accueil pour des équipements en cœur de ville.</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des secteurs à urbaniser.</li> <li>- Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : favorise une implantation plus dense du bâti, notamment en limite de l'emprise publique.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une évaluation du potentiel foncier qui permettrait de créer 75 logements au sein du tissu urbain existant.</li> <li>- La commune de Tôtes possède un bon niveau d'équipement. Elle souhaite relocaliser et créer des équipements dans le centre pour renforcer sa centralité et le cœur de ville.</li> <li>- Le territoire de Tôtes est bien desservi par le haut débit numérique, son développement doit conforter l'accès aux réseaux de communications électroniques.</li> </ul>	<p><b>2. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DANS LA CONTINUITÉ URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain prioritairement dans le cadre des secteurs stratégiques.</li> <li>- Conforter le rôle structurant des équipements, notamment de loisirs.</li> <li>- Garantir l'accès aux réseaux de communications électroniques dans le cadre du renouvellement et du développement urbain.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP Centre et Haras permettent la mise en œuvre d'un renouvellement et d'une densification urbaine au sein de secteurs stratégiques.</li> <li>- L'OAP Forrières-Alizées encadre le développement urbain en extension</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des zones à urbaniser (logement et économique/commercial).</li> <li>- Section 3 – Equipements et réseaux : prescrit que toutes opérations doivent prévoir les dispositifs nécessaires à l'accès aux réseaux de communications électroniques.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le diagnostic a mis évidence la centralité des équipements et les liaisons existantes avec les secteurs résidentiels.</li> <li>- Le projet doit conforter les liaisons vers les nouveaux et les futurs secteurs résidentiels.</li> </ul>	<p><b>3. RENFORCER LES CENTRALITÉS, LEURS LIENS AVEC LE COEUR DE VILLE ET LES SECTEURS RÉSIDENTIELS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter les connexions entre les secteurs de la ville et avec les équipements.</li> <li>- Promouvoir des espaces publics de qualité pour renforcer l'attractivité du centre.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP Centre et Haras confortent la réalisation ou la poursuite des aménagements pour la création de liaisons entre les secteurs résidentiels et le centre (équipements, commerces).</li> <li>- Ces OAP visent à renforcer et à sécuriser l'aménagement des accès aux secteurs Haras et Centre.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tôtes doit répondre aux objectifs de la loi ALUR</li> </ul>	<p><b>4. PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE BÂTI DANS LES MODES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir les formes urbaines et les typologies compactes, limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain.</li> <li>- Favoriser le renouvellement et la densification des secteurs proches du centre, des équipements, services et commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques.</li> <li>- Favoriser la construction et l'amélioration du bâti pour un habitat durable à faible empreinte écologique qui utilise et développe des nouveaux moyens d'économie d'énergie.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP Centre et Haras, qui prolongent le cœur de ville, prescrivent un volume de logements entre 20 et 35 logements par hectare selon les typologies de formes bâties ;</li> <li>- L'OAP Forrières-Alizées prescrit un volume de logements avec une densité minimale de 22 logements par hectare. Il est aussi préconisé que l'organisation des dessertes doit favoriser des formes urbaines bioclimatiques.</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères du règlement <ul style="list-style-type: none"> <li>o favorise une implantations plus dense du bâti, notamment en limite de l'emprise publique.</li> <li>o préconise l'utilisation de matériaux renouvelables et la production et l'utilisation d'énergie renouvelable.</li> </ul> </li> <li>- Section 3 – Equipements et réseaux : prescrit que toutes opérations doivent prévoir les dispositifs nécessaires à l'accès aux réseaux de communications électroniques.</li> </ul>

<b>Orientation 3 : TISSER DU LIEN DANS LA VILLE ET AVEC LE TERRITOIRE</b>		
<b>Bilan du diagnostic</b>	<b>Orientation du PADD</b>	<b>Traduction réglementaire</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La silhouette de clos-masure du bourg de Tôtes est très bien conservée.</li> <li>- Depuis les entrées de ville des points vue notamment sur l'église et le château sont bien préservés.</li> </ul>	<p><b>1. VALORISER L'IMAGE DE TÔTES EN REQUALIFIANT SES ENTRÉES DE VILLE ET EN PRÉSERVANT SES FRANGES URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser et renforcer la perception de la limite boisée du bourg depuis toutes les entrées.</li> <li>- Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables.</li> </ul>	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'espace d'entrée sud du bourg est protégé par la zone N et par une protection des espaces paysagers à protéger au titre de L151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>- L'ensemble des limites boisées du bourg font l'objet d'une protection d'alignement d'arbres au titre du L151-23.</li> <li>- Le patrimoine bâti remarquable est protégé au titre du L151-19.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un patrimoine bâti local du XIXème à préserver ;</li> <li>- De grands espaces naturels et plantés qui accompagnent le Château de Tôtes à préserver notamment pour préserver la silhouette "sud" du bourg.</li> <li>- La silhouette de clos-masure du bourg de Tôtes est très bien conservée.</li> <li>- Depuis les entrées de ville des points vue notamment sur l'église et le château sont bien préservés.</li> </ul>	<p><b>2. PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL DU COEUR DE VILLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les ambiances rurales et caractéristiques de Tôtes dans les espaces publics, notamment en valorisant et en renforçant les haies présentes dans le tissu urbain.</li> <li>- Valoriser et promouvoir la réhabilitation, la rénovation et la restauration des constructions caractéristiques et patrimoniales ainsi que du tissu urbain, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.</li> <li>- Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine bâti local.</li> </ul>	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le patrimoine bâti remarquable est protégé au titre du L151-19 mais peut faire l'objet de travaux dans la mesure où ils ne dénaturent pas ses caractéristiques.</li> <li>- Les alignements de façades de la rue Guy de Maupassant sont protégés au titre du L151-19.</li> <li>- L'espace d'entrée sud du bourg est protégé par la zone N et par une protection des espaces paysagers à protéger au titre de L151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>- L'ensemble des limites boisées du bourg, les alignements existants dans le bourg et dans l'espace agricole font l'objet d'une protection d'alignement d'arbres au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sols du territoire offrent une bonne potentialité agronomique qu'il convient de préserver.</li> <li>- Il existe 6 sièges d'exploitation agricole sur le territoire qu'il convient de préserver.</li> <li>- On note qu'il y a 18 exploitants sur la commune.</li> <li>- La nature et le nombre d'exploitants sur le territoire génère de nombreux déplacements.</li> </ul>	<p><b>3. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualifier les franges et les limites urbaines pour préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers.</li> <li>- Préserver le territoire agricole en interdisant les nouvelles constructions destinées au logement dans les zones d'habitat diffus.</li> <li>- Préserver les accès vers les parcelles agricoles et prendre en compte les déplacements des engins agricoles.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les limites urbaines devront être plantées.</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des limites boisées du bourg font l'objet d'une protection d'alignement d'arbres au titre du L151-23.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tôtes ne dispose pas de transport en commun, ni de navettes vers la gare d'Auffay.</li> <li>- Une aire de co-voiturage est envisagée en limite du territoire communal et à proximité de l'échangeur de la N27 (ce projet pourrait être porté par la communauté de communes ou le département).</li> </ul>	<p><b>4. PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DÉPLACEMENTS (MODES ACTIFS, COVOITURAGE) POUR LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA POLLUTION.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Falciter la création d'une aire de covoiturage à proximité de l'entrée ouest de Tôtes et de la zone d'activités.</li> <li>- Soutenir et faciliter les initiatives supra-communales de service de transport vers la gare d'Auffay.</li> </ul>	<p><b>OAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP Auffay vise à valoriser l'accès vers Auffay et la gare</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage et protection d'un cheminement cycle et piéton à sécuriser.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les risques de ruissellements ont été repérés au titre du PPRI.</li> <li>- La réalisation d'une étude de recensement des indices de cavités a permis d'identifier les risques associés.</li> <li>- Les voies N27 et D929 sont classées pour nuisances sonores et routes à grande circulation ; il convient de prendre en compte les marges de recul et les mesures d'isolement acoustique.</li> </ul>	<p><b>5. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les risques liés aux eaux pluviales (ruissellements, inondations) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Au regard du schéma de gestion des eaux pluviales ;</li> <li>o En veillant à la protection des personnes et des biens ;</li> <li>o En veillant à ce que le développement urbain ne doit pas aggraver les risques existants.</li> </ul> </li> <li>- Prendre en compte les risques liés aux cavités souterraines.</li> <li>- Prendre en compte la gestion quantitative et qualitative des besoins en eau potable et du réseau des eaux pluviales.</li> <li>- Prendre en compte les nuisances sonores.</li> </ul>	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions générales, rappel des règles relatives aux risques d'inondations, de mouvements de terrains et de nuisance sonores.</li> <li>- Zonage et cartographie en annexe.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones humides exclusivement composées par les mares, en l'absence de cours d'eau</li> <li>- Une trame verte et bleue polarisées : une commune à connecter au territoire</li> <li>- Une lutte à mener contre la fragmentation des espaces naturels</li> </ul>	<p><b>6. PRESERVER ET RECONSTITUER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en s'appuyant sur les prairies existantes en lisière de bourg, les mares et zones humides ainsi que sur les entités boisées;</li> <li>- en adossant le développement des mobilités douces à une réflexion sur les espaces verts, talus et alignements d'arbres et d'arbustes,</li> <li>- en favorisant la diversification des essences végétales locales constituant les franges urbaines et haies.</li> </ul>	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des limites boisées du bourg, les alignements existants dans le bourg et dans l'espace agricole font l'objet d'une protection d'alignement d'arbres au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Les mares et réserves d'eau font l'objet d'une protection au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locales</li> </ul>

## DESCRIPTION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

### Zones Urbaines

---

Elles comprennent :

#### La zone Uc

La zone Uc correspond à la zone dit "Centre-bourg". secteur central de la commune avec une mixité de fonction. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrés au secteur.

La zone Uc autorise les morphologies les plus denses du territoire communal. Elle comprend des nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble. Son développement et son renforcement s'accompagnent d'une orientation d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial, paysager et écologique.

#### La zone Ud

Cette zone correspond à un secteur en proximité du cœur de bourg, qui constitue un secteur stratégique de projet en reconversion de friche pour la commune, suite au déplacement du centre commercial.

#### La zone Ur

Cette zone correspond à des secteurs principalement résidentiels plutôt pavillonnaire, avec des équipements.

La zone Ur vise valoriser et à permettre une évolution et une diversification modérée d'un habitat résidentiel pavillonnaire.

#### La zone Ue

Secteur à vocation principale d'activités économiques de services, d'artisanats, de commerces et d'industries légères.

#### La zone Us

Secteur urbain périphérique destiné aux services publics ou d'intérêts collectifs

## Zones à urbaniser

### La zone 1AU

Secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation mixte résidentielle, économique et de services, dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP encadre la répartition des usages, en limitant notamment la part dédiée au développement résidentiel.

### La zone 1AUr

Secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destinées à être ouvertes à l'urbanisation à dominante d'habitat dense dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Son développement et son renforcement s'accompagnent d'une orientation d'aménagement et de programmation qui visent à organiser les opérations de développement urbain.

### La zone 1AUs

Secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour la construction d'un équipement public d'intérêt communautaire.

## Zone agricole : La zone A

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Zone Naturelle : La zone N

Correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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

## TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

### Surfaces des zones du POS\*

Type de Zone	Surface en ha	en % de la surface totale
<b>Zone U</b>		
UC	13,13	1,7%
UE	34,4	4,5%
UEa	3,82	0,5%
UY	6,4	0,8%
<b>Sous-total</b>	<b>57,75</b>	<b>7,6%</b>
<b>Zone AU</b>		
1NA	11,2	1,5%
1NAa	7,6	1,0%
2NA	1,4	0,2%
2NAa	10,2	1,3%
3NA	3,8	0,5%
NA	13,6	1,8%
<b>Sous-total</b>	<b>47,8</b>	<b>6,3%</b>
<b>Zone A</b>		
NC	636,5	83,6%
<b>Sous-total</b>	<b>636,5</b>	<b>83,6%</b>
<b>Zone N</b>		
ND	15,26	2,0%
NDr	3,6	0,5%
<b>Sous-total</b>	<b>18,86</b>	<b>2,5%</b>
<b>Total</b>	<b>761</b>	<b>100%</b>

Source : Plan d'Occupation des Sols

\*Bien que le POS soit caduc, il est intéressant de voir ce qui était en vigueur par rapport au projet de PLU actuel.

### Évolution des différentes zones

Il faut noter que le calcul des différentes superficies entre le POS et le PLU n'est pas issu de la même base de données. Une vérification des superficies mentionnées dans le premier tableau (POS caduc) via le logiciel AutoCAD a montré que ces superficies étaient sensiblement équivalentes (à 1ha près soit 0,1%). Les deux bases de données utilisées n'engendrent donc pas de différence notable entre les superficies mesurées ; une comparaison des superficies est donc possible.

POS caduc	en % de la surface totale	Projet PLU	en % de la surface totale	Différence	
<b>Zone U</b>		<b>Zone U</b>		<b>Différence</b>	
57,75 ha	7,6%	103 ha	13,6%	+ 45,25 ha	+78%
<b>Zone AU</b>		<b>Zone AU</b>		<b>Différence</b>	
47,8 ha	6,3%	2,3 ha	0,3%	-45,5 ha	- 95%
<b>Sous-Total</b>		<b>Sous-Total</b>		<b>Sous-Total</b>	
<b>105,55 ha</b>	<b>13,9%</b>	<b>105,3 ha</b>	<b>13,9%</b>	-	-
<b>Zone N</b>		<b>Zone N</b>		<b>Différence</b>	
18,86 ha	2,5%	26,75 ha	3,5%	+7,89 ha	+42%
<b>Zone A</b>		<b>Zone A</b>		<b>Différence</b>	
636,5 ha	83,6%	627,95 ha	82,7%	-8,55 ha	-2,4%
<b>Sous-Total</b>		<b>Sous-Total</b>		<b>Sous-Total</b>	
<b>655,36 ha</b>	<b>86,1%</b>	<b>654,7 ha</b>	<b>86,1%</b>		
<b>Total</b>		<b>Total</b>		<b>Total</b>	
<b>761 ha</b>	<b>100%</b>	<b>760 ha</b>	<b>100%</b>	-	

Les variations principales sont constatées entre les zones U et AU. Les zones AU du POS, datant de 2005 (dernière révision 2009), ont dans leur grande majorité été développées et constituent désormais le tissu urbain classé U. Au global la part de zones U et AU est resté constante à l'échelle de l'ensemble de la commune (13,9%)



**JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DES REGLES EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD (ART. R151-2,2° DU CU), DE LEUR COMPLEMENTARITE AVEC LES OAP (R151-2,3° DU CU) ET DE LEUR COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD (ART. R.151-2,1° DU CU)**

**LES GRANDS PRINCIPES METHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT A L'ELABORATION DU REGLEMENT ET ZONAGE**

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage, objectifs mis en place par la loi SRU et ALUR, et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le PLU.

Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement.

**Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et de l'environnement**

**Le zonage :** organiser et spatialiser le développement du territoire

- **Via les principales zones** (U, AU, A et N)
- **Via les sous-zones** (Uc, Ud Ur, Ue, Us,...) permettant de favoriser des typologies urbaines en cohérence avec les tissus existants et respectant l'identité architecturale des différents secteurs

**Le règlement :**

- **Le règlement écrit** pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité), définir les conditions nécessaires à la mise en oeuvre des projets, et clarifier les règles spatiales pour maintenir ou contribuer à des ambiances « urbaines » souhaitées.

- **Le règlement graphique** est mobilisé pour identifier des spécificités ou exceptions liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones (art. L151-19, art. L151-23)

**Les Orientations d'aménagement et de programmation** visent à garantir la qualité des futurs aménagements ainsi que leur bonne insertion avec le contexte du territoire. Ce volet des OAP a été conçu comme un guide de bonnes pratiques dont la prise en compte par les aménageurs et les concepteurs doit permettre d'améliorer la qualité globale des opérations d'aménagement du territoire.

Conformément aux articles L151-6 et L151-7, Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

La commune de TÔTES doit conforter sa croissance démographique conformément aux objectifs du SCoT. Son projet de développement urbain est localisé en continuité de

l'espace urbain et s'appuie sur 2 axes : le renouvellement urbain et de l'extension urbaine qui permettront de répondre au scénario de développement démographique.

Trois OAP permettant de préciser l'aménagement des sites stratégiques pour le développement de la commune en cohérence avec le PADD, ont été identifiées :

- L'OAP Centre : Accueillir de nouveaux habitants en proximité directe du centre-ville, de ses commerces et équipements
- L'OAP Haras : Permettre le développement de structures d'accueil de publics spécifiques et densifier le tissu urbain en renforçant les liaisons vers les centralités
- L'OAP Forrières-Alizées : Permettre l'accueil de nouveaux habitants et renforcer la façade ouest de la commune, en continuité du centre-ville jusqu'au nouveau centre commercial.

Elles permettent aussi d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces OAP comprennent :

- Les extensions urbaines qui font l'objet de périmètre opérationnels,
- Des parcelles en densification,

Les dispositions générales des OAP traitent :

- des principes bioclimatiques,
- de la trame viaire et des ambiances des espaces publics,
- de la desserte et de l'accès aux sites,
- de l'intégration des mobilités douces,
- du stationnement,
- de la gestion des eaux pluviales,
- de l'intégration paysagère et des ceintures vertes (gestion des franges urbaines),
- de la prise en compte des cônes de vue.
- des formes d'habitat et des densités à respecter,

Les schémas des OAP :

- précisent les orientations programmatiques
- précisent les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement),
- définissent des espaces publics à créer,

- définissent des principes de connexion / liaison à établir,
- identifient les haies existantes à protéger ou les haies à créer au sein des secteurs urbanisés ou en franges,
- ...

### L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation « Haras »

L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation « Haras » est composée de grandes parcelles en lisière du centre-bourg. Ce secteur comprend la résidence pour adultes handicapés « des Charmilles ».

Ce secteur d'une emprise de 3 ha offre une opportunité pour :

- Aménager et requalifier la rue des Haras,
- Conforter la façade urbaine sur la rue Maupassant
- Faciliter les liaisons entre les secteurs résidentiels à l'ouest du bourg et le centre et ses équipements.
- Permettre le développement de l'équipement de santé et d'action social existant.
- Favoriser la densification urbaine en continuité du centre-bourg

Objectifs de l'orientation 4 :		Secteur "HARAS"	
Orientations d'Aménagement		Programmation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager et requalifier la rue des Haras,</li> <li>• Conforter la façade urbaine sur la rue Maupassant</li> <li>• Faciliter les liaisons entre les secteurs résidentiels à l'ouest du bourg et le centre et ses équipements.</li> <li>• Permettre le développement de l'équipement de santé et d'action social existant.</li> <li>• Favoriser la densification urbaine en continuité du centre-bourg</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Favoriser le développement de logement intermédiaire et individuel.</li> <li>_ Taille maximale des parcelles issue de division : 400m<sup>2</sup>.</li> <li>_ Finaliser la liaison piétonne rue des Haras.</li> </ul>	

### L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « centre » a été identifiée comme stratégique dans le projet de développement communal. Ce secteur est en recomposition suite à la relocalisation du centre commercial.

Ce secteur d'une emprise de 1,8 ha offre une opportunité pour :

- Accueillir des équipements : bibliothèque, maison de santé.
- Maintenir ou créer des espaces destinés à l'activité commerciale de proximité
- Créer de nouveaux logements
- Faciliter les liaisons entre les secteurs résidentiels à l'ouest du bourg et le centre et ses équipements.
- Favoriser la densification et la continuité urbaine dans le centre-bourg

Objectifs de l'orientation 5 : Secteur "CENTRE"	
Orientations d'Aménagement	Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir ou créer des espaces destinés à l'activité commerciale de proximité</li> <li>• Créer de nouveaux logements.</li> <li>• Faciliter les liaisons entre les secteurs résidentiels à l'ouest du bourg et le centre et ses équipements.</li> <li>• Favoriser la densification et la continuité urbaine dans le centre-bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Permettre la mise en œuvre d'équipements : bibliothèque, maison de santé.</li> <li>_ Favoriser le développement de logement intermédiaire et individuel.</li> <li>_ Taille maximale des parcelles issue de division : 400m<sup>2</sup>.</li> </ul>

### L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Forrières-Alizées »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Forrières-Alizées » permet d'accompagner les projets en cours sur ce secteur : implantation du centre commercial, projet de création de logements, requalification de la rue des Forrières, ...

Des implantations de formes bâties variées sont envisagées petits collectifs, intermédiaires (maisons de ville) et des maisons individuelles.

Ce secteur d'une emprise de 4 ha offre ainsi une véritable opportunité pour :

- Définir et requalifier l'entrée nord de Tôtes,
- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune,
- Aménager le secteur commercial et une porte de ville qualitative et commerciale
- Créer une façade végétale le long de la N27,
- Permettre la continuité urbaine entre les espaces résidentiels,
- Créer des liaisons douces vers le centre-bourg et les équipements.

Objectifs de l'orientation 3 : Secteur "FORRIERES-ALIZEES"	
Orientations d'Aménagement	Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir et requalifier l'entrée nord de Tôtes,</li> <li>• Répondre en partie aux besoins en logements de la commune,</li> <li>• Aménager le secteur commercial et une porte de ville qualitative et commerciale</li> <li>• Créer une façade végétale le long de la N27,</li> <li>• Permettre la continuité urbaine entre les espaces résidentiels,</li> <li>• Créer des liaisons douces vers le centre-bourg et les équipements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Diversifier les typologies de logement.</li> <li>_ Favoriser un urbanisme bioclimatique.</li> <li>_ Créer 50 nouveaux logements</li> <li>_ Accompagner l'implantation du centre commercial</li> </ul>

### Mettre en oeuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Le règlement sur les clôtures en limites de zones A et N ainsi que les coefficients d'emprise au sol.
- Le règlement graphique via les articles L151-19 et L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricole et en zones urbaines) : les haies à protéger, les sites paysagers protégés.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N,
- Le classement des haies, alignements d'arbres, mares et réservoirs d'eau
- La *Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères* du règlement qui règlemente les clôtures.

### La prise en compte des risques

L'Etat initial de l'Environnement a permis de faire le recensement de l'ensemble des différents risques naturels (inondation par débordement, inondation par remontées de nappes, cavités souterraines, retrait et gonflement d'argiles) ou technologiques. Afin de protéger les personnes et les biens et de limiter la vulnérabilité du territoire, des dispositions particulières ont été mises en place dans le règlement écrit vis-à-vis des risques suivants :

- risque d'inondation
- risque d'effondrement de cavités souterraines,
- risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses.
- nuisances sonores

Ces dispositions ont été définies dans le respect de la législation en vigueur et des prescriptions du Porter à Connaissance de l'Etat.

Afin de permettre une bonne prise en compte des risques, le règlement graphique renvoie aux plans des risques du livret des annexes, il matérialise les secteurs à risques et où s'appliquent ces dispositions.

Ces plans localisent également les secteurs soumis aux nuisances sonores identifiées au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de la RN27. Au sein de ces zones, la prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 est obligatoire.

### L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté)
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

### Les emplacements réservés

Au titre de l'article L151-41, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour l'extension du cimetière communal.

**Emplacements réservés actuels (au POS) et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire ou au périmètre modifié)**

Numéro au PLU	Indice POS en vigueur	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
	2	création d'un centre de secours	Commune	5 600 m <sup>2</sup>

**Emplacements réservés actuels (au POS) et conservés**

Numéro au PLU	Indice POS en vigueur	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	1	Extension du cimetière	Commune	2 900 m <sup>2</sup>

**Emplacements réservés à créer**

Numéro au PLU	Indice POS en vigueur	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
		<i>Sans objet</i>		

**Les espaces verts, bâtiment remarquables et secteurs urbains à identifier au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Des bâtiments remarquables et espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Ils se localisent sur la totalité du territoire de la commune. Ils sont repérés au Règlement graphique. Les éléments du patrimoine font l'objet d'une fiche d'identification en annexe du dossier PLU.

Selon la nature du patrimoine des protections et de prescriptions sont à mettre en œuvre et détaillées dans les dispositions générales du règlement (pièce n°4 du dossier PLU).

## JUSTIFICATION DES DIFFERENCES ENTRE LES REGLES (ART. R.151-2, 2°)

### LA ZONE U

ZONE	DEFINITION	OBJECTIFS
<b>UC</b>	Centre-bourg dense	Maintenir l'ambiance urbaine du coeur de bourgs ainsi que la qualité architecturale tout en y permettant la densification.  Renforcer la vie du coeur de bourg, son attractivité.
<b>UD</b>	Secteur centre bourg en requalification de friche	Permettre la densification du cœur de bourg par la requalification d'une friche.
<b>UR</b>	Quartiers résidentiels	Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité faible à moyenne.  Permettre l'accueil des entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel.
<b>UE</b>	Zone urbaine à vocation principale d'activité économique	
<b>US</b>	Zone urbaine à vocation principale d'équipements	

### LES ZONES AU : ZONES A URBANISER

ZONE	DEFINITION	OBJECTIFS
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à vocation mixte	Les dispositions des zones à urbaniser reprennent globalement les principes des zones urbaines
<b>1AUR</b>	Zone à urbaniser à vocation résidentielle	
<b>1AUS</b>	Zone urbaine à vocation principale d'activité économique	

### LES ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE	DEFINITION	OBJECTIFS
<b>A</b>	Zone agricole	Autoriser les activités agricoles et limiter les risques de conflit de voisinages
<b>N</b>	Zone naturelle	Préserver les zones naturelles en autorisant notamment les activités agricoles existantes...

