Département de la Seine-Maritime

# Commune de TÔTES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Version pour arrêt – 07 Juillet 2022**

Pièce n° **2**

**Révision du POS en PLU :**

Prescrite le 18/09/2014

**ORIENTATION 1 : REQUALIFIER LES CONTOURS ET LE CŒUR DE LA VILLE DE DEMAIN ..... 3**

1. REDEFINIR LES LISIERES DU BOURG ET LES LIMITES DU CLOS MASURE ..... 4
2. PROLONGER ET INTENSIFIER LE CŒUR DE VILLE AUTOUR DE SON PRINCIPAL AXE HISTORIQUE : LA RUE GUY DE MAUPASSANT ..... 4
3. COMPOSER UNE NOUVELLE ENTREE URBAINE AU NORD DU BOURG ET UNE FAÇADE URBAINE A L'OUEST ..... 5
4. QUALIFIER ET RENFORCER LA LIMITE SUD DU BOURG ..... 5

**ORIENTATION 2 : RENFORCER LE DYNAMISME DE TOTES, CONFORTER LA COMMUNE COMME POLE TERRITORIAL ..... 6**

1. MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE ET RENFORCER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ..... 7
2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET DANS LA CONTINUITE URBAINE ..... 8
3. RENFORCER LES CENTRALITES, LEURS LIENS AVEC LE COEUR DE VILLE ET LES SECTEURS RESIDENTIELS ..... 8
4. PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE BATI DANS LES MODES DE DEVELOPPEMENT URBAIN ..... 8

**ORIENTATION 3 : TISSER DU LIEN DANS LA VILLE ET AVEC LE TERRITOIRE ..... 9**

1. VALORISER L'IMAGE DE TOTES EN REQUALIFIANT SES ENTREES DE VILLE ET EN PRESERVANT SES FRANGES URBAINES ..... 10
2. PRESERVER L'IDENTITE ET LE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL DU COEUR DE VILLE ..... 10
3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ..... 10
4. PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DEPLACEMENTS (MODES ACTIFS, COVOITURAGE) POUR LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA POLLUTION ..... 11
5. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE ..... 11
6. PRESERVER ET RECONSTITUER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ..... 11

**SYNTHESE ..... 12**

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

## 1. REDEFINIR LES LISIERES DU BOURG ET LES LIMITES DU CLOS MASURE

- Valoriser et renforcer la perception des limites boisées du bourg.
- Aménager et redéfinir les limites boisées au nord du bourg par la création et le renforcement de haies.
- Prolonger et renforcer la façade végétale le long de la N27 pour préserver la frange urbaine du secteur d'habitat.

## 2. PROLONGER ET INTENSIFIER LE CŒUR DE VILLE AUTOUR DE SON PRINCIPAL AXE HISTORIQUE : LA RUE GUY DE MAUPASSANT

- Renforcer la rue Guy de Maupassant en tant qu'axe majeur de composition urbaine, notamment:
  - en constituant un ensemble cohérent sur cette liaison nord-sud,
  - en veillant à la qualité des façades urbaines et paysagères.
- Renforcer l'attractivité des commerces, des services de proximité et des équipements autour de l'axe.
- Depuis l'axe Maupassant, veiller à préserver, voir renforcer, les liaisons vers les secteurs d'habitat et d'équipement.

## 3. COMPOSER UNE NOUVELLE ENTREE URBAINE AU NORD DU BOURG ET UNE FAÇADE URBAINE A L'OUEST

- 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) notamment pour sécuriser la liaison vers Auffay et sa gare.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en s'appuyant sur la relocalisation du centre commercial en entrée de ville.
- Rendre possible l'implantation d'un équipement public culturel d'échelle intercommunale.
- Prendre en compte les exploitations agricoles présentes sur le secteur.
- Recomposer la silhouette et la limite végétale du bourg en assurant la continuité des haies existantes.
- Sécuriser les entrées de villes, les accès aux secteurs résidentiels et les liaisons vers les équipements et le centre-bourg.

## 4. QUALIFIER ET RENFORCER LA LIMITE SUD DU BOURG

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager le long de l'axe est-ouest : rue du Général Leclerc / route du Havre :
  - Valoriser le château de Tôtes, ses dépendances et son cadre paysager de parcs et de prairies,
  - Préserver et valoriser les villégiatures du XIXème, le long de la rue du Général Leclerc,
- Préserver l'activité agricole aux portes du bourg.
- Préserver et conforter les espaces et les éléments paysagers, notamment les haies.

# 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

La commune de Tôtes souhaite relancer sa croissance démographique pour atteindre environ 1700 habitants en 2030. Le projet prévoit ainsi la création d'environ 125 logements d'ici 2030.

Les objectifs de la Commune sont de :

- Une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle, ainsi que faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.
- Développer une offre qui corresponde au niveau de ressources des habitants, notamment en développant des logements locatifs et de l'accession sociale à la propriété.
- Maintenir le niveau d'offre d'équipements, vecteurs du vivre ensemble et de l'attractivité du territoire.

Pour réaliser son projet, Tôtes s'appuie sur 3 axes :

1 - Promouvoir un renouvellement urbain avec la production d'environ 75 logements :

- En favorisant la création de logement au sein des secteurs déjà urbanisés,
- 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.

2 - Poursuivre la composition d'une façade urbaine à l'ouest du bourg :

- En s'appuyant et en composant avec les projets récemment réalisés (nouveau lotissement, centre commercial).
- En ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation qui permettraient de :
- Proposer des formes de logements variées : individuels, intermédiaires, petits collectifs.
- Redessiner la silhouette du bourg et conforter ses franges urbaines végétales.
- Favoriser les continuités urbaines entre les secteurs résidentiels - le centre – les équipements.

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.

## 2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET DANS LA CONTINUITE URBAINE

- Développer l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain prioritairement dans le cadre des secteurs stratégiques.
- Conforter le rôle structurant des équipements, notamment de loisirs.
- Garantir l'accès aux réseaux de communications électroniques dans le cadre du renouvellement et du développement urbain.

## 3. RENFORCER LES CENTRALITES, LEURS LIENS AVEC LE COEUR DE VILLE ET LES SECTEURS RESIDENTIELS

- Faciliter les connexions entre les secteurs de la ville et avec les équipements.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour renforcer l'attractivité du centre.

## 4. PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE BATI DANS LES MODES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Promouvoir les formes urbaines et les typologies compactes, limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain.
- Favoriser le renouvellement et la densification des secteurs proches du centre, des équipements, services et commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques.
- 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.

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

## 1. VALORISER L'IMAGE DE TOTES EN REQUALIFIANT SES ENTREES DE VILLE ET EN PRESERVANT SES FRANGES URBAINES

- Valoriser et renforcer la perception de la limite boisée du bourg depuis toutes les entrées.
- Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables.

## 2. PRESERVER L'IDENTITE ET LE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL DU COEUR DE VILLE

- 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.
- Valoriser et promouvoir la réhabilitation, la rénovation et la restauration des constructions caractéristiques et patrimoniales ainsi que du tissu urbain.
- Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine bâti local.

## 3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Qualifier les franges et les limites urbaines pour préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers.
- Préserver le territoire agricole en interdisant les nouvelles constructions destinées au logement dans les zones d'habitat diffus.
- Préserver les accès vers les parcelles agricoles et prendre en compte les déplacements des engins agricoles.

## 4. PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DEPLACEMENTS (MODES ACTIFS, COVOITURAGE) POUR LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA POLLUTION

- Faciliter la création d'une aire de covoiturage à proximité de l'entrée ouest de Tôtes et de la zone d'activités.

- Soutenir et faciliter les initiatives supra-communales de service de transport vers la gare d'Auffay.

## 5. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE

- Prendre en compte les risques liés aux eaux pluviales (ruissellements, inondations):
    - Au regard du schéma de gestion des eaux pluviales ;
    - En veillant à la protection des personnes et des biens ;
    - En veillant à ce que le développement urbain ne doit pas aggraver les risques existants.

- Prendre en compte les risques liés aux cavités souterraines.

- Prendre en compte la gestion quantitative et qualitative des besoins en eau potable et du réseau des eaux pluviales.

- Prendre en compte les nuisances sonores.

## 6. PRESERVER ET RECONSTITUER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- en s'appuyant sur les prairies existantes en lisière de bourg, les mares et zones humides ainsi que sur les entités boisées;

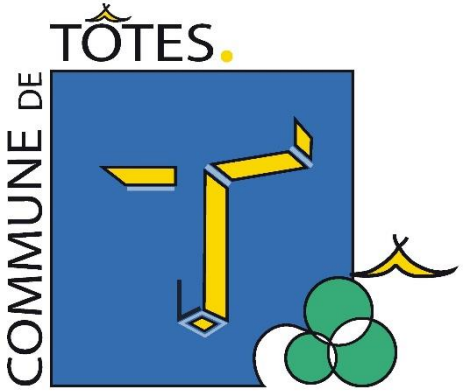
- en adossant le développement des mobilités douces à une réflexion sur les espaces verts, talus et alignements d'arbres et d'arbustes,

- en favorisant la diversification des essences végétales locales constituant les franges urbaines et haies.

# SYNTHESE

LEGENDE

- Voies
- Boisement
- Plateau agricole
- Espaces urbanisés
- Conserver le principe de silhouette du clos masure
- Requalification entrée de ville
- Prolonger et intensifier la ville autour de son axe principal historique
- Projet urbain mixte (logements + activités économiques)
- Projet urbain avec création de nouveaux logements
- Principe de Renouvellement urbain
- Rayonnement et attractivité du coeur de ville
- Rayonnement et vitalité des centralités économiques
- Création d'équipements d'intérêt collectif
- Préservation des continuités écologiques
- Renforcement des fonctionnalités écologiques intra-urbaines




VE2A