



Département de la Seine-Maritime
Commune de TÔTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Bilan de la concertation menée
dans le cadre de l'élaboration
du PLU de Tôtes**



Révision du POS en PLU :

Prescrite le 18/09/2014

1. MODALITES DE LA CONCERTATION

Par délibération du 18 septembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de prescrire à l'unanimité, l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme (PLU), et a défini les modalités de la concertation conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur à cette date.

Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- Mise à disposition en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le Conseil Municipal arrête le projet de PLU ;
- Mise à disposition en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public ;
- Organisation d'une ou plusieurs réunions de concertation publique dans les locaux municipaux. Les dates seront publiées par les moyens habituels, en temps utile ;
- Information régulière dans le bulletin municipal de l'avancée de la procédure pendant toute la durée de la concertation.

2. LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

a) Réunion publique et débat public

- **Réunion publique générale le 14 janvier 2022** (dans la salle des fêtes de la commune de Tôtes) **sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le plan de zonage, le patrimoine naturel paysager et patrimonial, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Cette réunion publique, suivie de débats, a été organisée par la collectivité. Elle s'adressait à la population dans sa globalité. Cette réunion a notamment été annoncée dans les journaux locaux ainsi que sur les pages LinkedIn et Facebook de la commune de Tôtes et de la Communauté de Communes Terroir de Caux. Cette réunion publique a permis de présenter le projet politique des élus et sa traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les habitants pouvaient réagir pendant la présentation et par la voie des registres de concertation mis à disposition dans la mairie.

Cette réunion publique a permis d'évoquer :

- Le contenu d'un PLU et le volet réglementaire ;
- L'avancement du projet de PLU ;
- Les grands principes du PADD ;
- Le zonage du PLU ;
- Le patrimoine bâti, naturel et paysager ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette réunion a été organisée selon quelques principes visant à améliorer la qualité des débats :

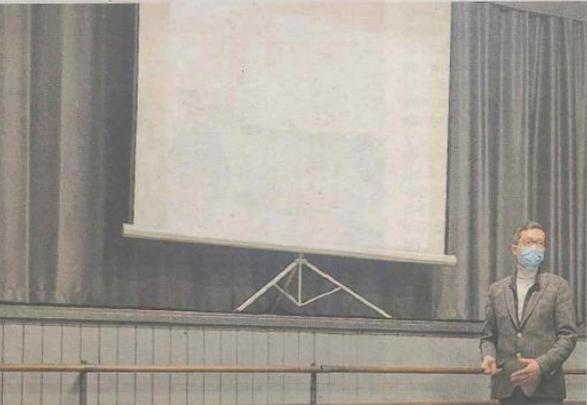
- Mettre en place un dialogue ouvert : après une présentation par le bureau d'études, les élus et les techniciens en charge de l'élaboration du PLU, les participants étaient invités à formuler leurs observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'études lorsqu'il s'agissait de questions « techniques ») apportaient des réponses.
- Mettre l'accent sur une communication claire et un travail pédagogique visant à rendre accessible un maximum de notions techniques.

Les Informations Dippoises 21-01-22

URBANISME LANCÉ.

aménagement pour in ?

es et ses équipes ont présenté aux habitants, vendredi 14 janvier, le
anisme de la commune. Il se décline en trois grandes orientations.



Jean-Yves Billoiré-Tennah a présenté aux Tôtais le plan d'urbanisme de sa commune.

les limites du Clos-Masure, de
prolonger et d'intensifier le cœur
de ville autour de son principal
axe historique : la rue Guy-de-
Maupassant.

La deuxième orientation est
de renforcer le dynamisme de
Tôtes et de conforter la commu-
ne comme pôle territorial.

Dans ce point d'orientation, il y
a le maintien de la population en
place et le renfort de l'accueil de
nouveaux habitants, ou encore
l'idée de renforcer les centralités,
leurs liens avec le cœur de ville et
les secteurs résidentiels.

Enfin, la dernière orienta-
tion est de tisser du lien dans

la ville et avec le territoire. La
commune entend par là la va-
lorisation de l'image de Tôtes
en requalifiant ses entrées
de ville et en préservant ses
franges urbaines, l'identité et
le patrimoine urbain et rural du
cœur de ville ainsi que l'activité
agricole.

Le conseil municipal a présenté son plan local d'urbanisme aux habitants

Tôtes

Vendredi dernier, dans la salle des fêtes de la commune, Jean-Yves Billoiré-Tennah, maire de Tôtes accompagné de son conseil municipal a présenté le Plan local d'urbanisme (PLU) à ses administrés. Pour cette réunion publique, il était accompagné de Céline Gaillon du service urbanisme à la communauté de communes Terroir de Caux qui porte le projet et de Pauline Réthoré, urbaniste et cheffe de projets pour le cabinet Ve2A situé à Rouen.

L'objectif principal de ce PLU est de réglementer l'urbanisation de la commune tout en ayant un aménagement et un développement cohérent de la commune. Pauline Réthoré, lors de sa présentation sur l'avancement provisoire du PLU a démontré les trois grands principes du Projet d'aménagement et de développement durable. En premier lieu, il faut requalifier les contours et le cœur de la ville de demain en redéfinissant les limites du bourg et les limites du clos masure ou encore composer une nouvelle entrée urbaine au nord du bourg et une façade urbaine à l'ouest. Deuxième orientation : renforcer le dynamisme de Tôtes et conforter la commune comme pôle territorial. Pour cela, il faudra maintenir les populations en place et renforcer l'accueil des nouveaux habitants, renforcer les centralités, leurs liens avec le cœur de ville et les secteurs résidentiels par exemple.

Dernière orientation du PADD : tisser du lien dans la ville et avec le territoire.

La municipalité souhaite valoriser l'image de Tôtes en requalifiant les entrées de ville et en préservant ses franges urbaines, également en préservant l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville ; préserver l'activité agricole ou encore promouvoir les modes alternatifs de déplacements pour lutter contre le changement climatique et la pollution et enfin préserver et reconstituer les continuités écologiques.



Le PLU de Tôtes a été présenté aux habitants

Le Courrier Catechès 21-01-22

b) L'exposition

Une exposition de trois panneaux a été réalisée tout au long de la procédure.

Cette dernière a permis de présenter l'outil PLU, les grands enseignements du diagnostic, les orientations du PADD ainsi que les éléments règlementaires (zonage, OAP, règlement écrit).



À quoi sert le Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

Le Plan d'Occupation du Sol, approuvé le 9 novembre 1969, a permis la réalisation de nombreux projets pour TÔTES. Depuis le Grenelle de l'environnement et récemment la loi Alur (applicable depuis le 27 mars 2014), le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit remplir des objectifs de développement durable et notamment de lutte contre la consommation d'espaces naturels ou agricoles.** D'abord initié par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le PLU est un document d'urbanisme réglementaire conçu comme un outil de planification. Il définit un **projet de ville et les grandes orientations de développement de la commune pour les 10-15 prochaines années.** C'est pourquoi il est nécessaire d'engager son élaboration afin de répondre à ces nouveaux objectifs devenus obligatoires.

Ce document dynamique et évolutif vit au rythme de la ville, de ses projets et de ses ambitions. Il est donc conçu de manière à être adapté et remanié au fur et à mesure du temps et des évolutions.

Pourquoi élaborer le PLU de Tôtes ?

Les principales intentions de Tôtes sont :

- Favoriser un développement urbain équilibré, maîtrisé et respectueux de l'environnement ;
- Conforter et valoriser le centre bourg ;
- Respecter les objectifs du développement durable ;
- Préserver le potentiel agricole de la commune et son caractère de bourg rural ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti ;
- Changer les habitudes de circulation, de transport et de stationnement ;
- Accompagner le développement des activités économiques, commerciales et de services ;
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements collectifs futurs.



Apporter une contribution locale aux enjeux nationaux (lois Grenelle et Alur) et intercommunales : changement climatique, accroissement des inégalités, coût élevé de l'énergie, perte de biodiversité, consommation excessive d'espaces...



Pour mémoire ...

Les documents qui constituent le PLU

- 1. Le rapport de présentation**
Le diagnostic analyse l'état initial du territoire dans toutes ses composantes.
- 2. Le PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
À partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, le PADD fixe des objectifs en matière de développement économique et social, d'environnement, de développement durable et d'urbanisme en tenant compte des spécificités locales, notamment en matière de protection du cadre de vie.
- 3. Les OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
Les OAP permettent pour certains secteurs spécifiques, de préciser des actions ou opérations d'aménagement.
- 4. Le règlement et les documents graphiques**
Ils précisent les droits à construire à la parcelle selon un découpage par zones du territoire.
- 5. Les annexes**
On y trouve les Servitudes d'Utilité Publique, les annexes sanitaires, les schémas des réseaux, la liste des emplacements réservés, etc.



Les principales conclusions issues du diagnostic (environnement, mobilités, démographie-habitat, économie, ...)

- **Révéler l'identité de Tôtes**
 - Un carrefour au cœur de deux bassins de vie, la forme et les axes de vie sont restés très présents jusqu'à aujourd'hui.
 - L'axe historique de Rouen - Dieppe a été renforcé par un carrefour avec la route du Havre.
 - Tôtes est un pôle d'équilibre dans une situation charnière entre les deux pôles majeurs que sont Rouen et Dieppe.
- **Une commune dynamique avec un enjeu majeur - questionné** : les grandes bases de hébreux morcellement et les points de vue privilégiés sur le patrimoine du XIXème sont largement modifiés par les extensions urbaines et les constructions.
- **L'accueil de population sur le territoire**
 - Une croissance démographique importante qui repose encore sur l'accueil de jeunes ménages.
 - Une population relativement jeune mais un vieillissement perceptible.
 - Tôtes connaît depuis 20 ans une baisse régulière de la taille des ménages.
 - Une population fortement représentée par les familles.
 - Le parc social est particulièrement développé.
- **Une offre de commerces et services diversifiée et regroupée autour de l'axe principal.**
 - Le centre ville qui concentre l'activité commerciale et qui rayonne sur les communes voisines.
 - Un centre actif qui se dilate vers le nord.
 - Une zone d'activités qui a su tirer profit de sa situation au bord de la N27.
- **Un bon niveau d'équipements qui continue de se renforcer**
- **Des déplacements domicile - travail dominés par la voiture.**
 - Grâce à la N27 les Tôtés bénéficient d'une liaison rapide vers les bassins d'emploi.
 - Une liaison vers une ligne de train efficace qui reste à développer.
- **Des atouts naturels, agricoles et paysagers**
 - Le territoire de Tôtes a un plateau agricole de grande qualité.
 - Tôtes doit prendre en compte les risques naturels dans son développement : Cavités, ruissellements...

Les principaux enjeux prospectifs issus du diagnostic



- **Conforter un centre actif et dynamique**
 - Maintenir le dynamisme démographique dominant du centre-ville.
 - Retrouver des espaces publics de qualité pour améliorer l'attractivité du centre.
 - Favoriser le renouvellement urbain et la densification.
 - Favoriser la revitalisation urbaine des axes structurants de Tôtes.
- **Tisser du lien dans la ville**
 - Favoriser le développement urbain dans l'enveloppe urbaine.
 - Favoriser les connexions entre les secteurs de ville et avec les équipements.
 - Maintenir les arborescences rurales et caractéristique de Tôtes dans les espaces publics.
- **Promouvoir une architecture et un urbanisme inscrit dans le développement durable** : économie en carbone, en énergie...
 - Promouvoir les modes alternatifs de déplacements pour lutter contre le changement climatique et la pollution.
- **Inscrire Tôtes dans son histoire et son territoire**
 - Revitaliser les entrées de ville pour :
 - Promouvoir l'image de Tôtes.
 - Favoriser et sécuriser les déplacements.
 - Préserver l'activité agricole.
 - Préserver et renforcer les liens urbains de Tôtes.
 - Promouvoir les modes alternatifs de déplacements (bâti ou naturel).
 - Prendre en compte les risques et les nuisances sur le territoire.



Un véritable projet de ville au service d'une évolution maîtrisée du développement urbain

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** s'inscrit dans la **continuité du diagnostic**. Il fait émerger les **enjeux principaux**, doit **projeter** et **guider** l'évolution de la commune à l'horizon des 10-15 prochaines années.

Il présente les **objectifs majeurs de développement** et définit un **projet lisible, compréhensible par tous et cohérent** sur l'ensemble du territoire communal en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, de paysage, de vie sociale.

3 orientations pour le projet de ville de Tôtes

ORIENTATION 1 : REQUALIFIER LES CONTOURS ET LE COEUR DE LA VILLE DE DEMAIN

- > Redéfinir les lisières du bourg et les limites du clost-masure
- > Prolonger et intensifier le coeur de ville autour de son principal axe historique : la rue Guy de Maupassant
- > Qualifier et renforcer la limite sud du bourg



ORIENTATION 2 : RENFORCER LE DYNAMISME DE TÔTES, CONFORTER LA COMMUNE COMME PÔLE TERRITORIAL

- > Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants
- > Promouvoir un développement cohérent et dans la continuité urbaine
- > Renforcer les centralités leurs liens avec le coeur de ville et les secteurs résidentiels
- > Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain



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

- > Valoriser l'image de Tôtes en requalifiant ses entrées de ville et en préservant ses franges urbaines
- > Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du coeur de ville
- > Préserver l'activité agricole
- > Promouvoir les modes alternatifs de déplacements (modes actifs, covoiturage) pour lutter contre le changement climatique et la pollution.
- > Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire



c) Le registre de concertation

Un registre de concertation a été mis à disposition des habitants à partir du 18 septembre 2014 dans la commune, en mairie et aux heures habituelles d'ouverture au public, pour recueillir les observations, demandes et interrogations. Ce registre n'a pas permis de recueillir de contributions : aucune remarque n'a été formulée.

d) Le bulletin municipal

La commune de Tôtes a communiqué sur l'avancement de la procédure via le bulletin municipal (exemple de 2015 ci-dessous).

Le p'tit reporter
Le journal des tôtais

Aout / Juin 2015

Budget 2015 : préparer l'avenir

Après une année 2014 marquée par l'ouverture de l'Espace Sportif Tôtais, le Conseil Municipal a décidé de se projeter vers l'avenir en cette année 2015, en lançant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'étude de la rue des Forrières.

Avec près d'1,5 millions d'euros de dépenses d'investissement, 2014 fut encore pour Tôtes une année exceptionnelle sur le plan budgétaire.

Une gestion rigoureuse et un suivi quotidien des dépenses ont notamment permis la construction de l'Espace Sportif Tôtais, cet équipement tant attendu, qui dès sa première année de fonctionnement a vu de nombreuses activités sportives se développer et qui accueille désormais des compétitions départementales et régionales. Soyons fiers de cette réalisation qui marque le dynamisme de notre commune et qui fait de Tôtes une référence dans le Pays de Caux en matière sportive.

L'entretien et la remise en état des équipements publics n'ont pas pour autant été oubliés. La rue Malépargne a ainsi été refaite à neuf (60.000 € au budget 2015)... Plus de "rivière" à chaque grosse averse !

Signe de bonne santé financière, le compte administratif 2014 se solde par un excédent de clôture de 228.000 € grâce auquel nous pourrions mettre en œuvre les investissements programmés par le Conseil Municipal.

En 2015, les dépenses de fonctionnement inscrites au budget s'élèvent à 1,3 millions d'euros. Malgré un tassement des dotations versées par l'Etat, nos

recettes restent dynamiques, Tôtes voyant sa population régulièrement augmenter et son tissu économique se densifier.

A noter cette année, l'agrandissement du groupe scolaire dans le cadre du SIVOS des cinq communes du plateau. La part de Tôtes dans ce projet est de près de 50% d'une somme évaluée à millions d'euros. L'ouverture est prévue dès la rentrée de septembre.

Quant aux dépenses d'investissement, elles sont de 0,6 millions d'euros au budget.

Cette année, le Conseil Municipal a choisi de préparer l'avenir en lançant la révision du Plan d'Occupation des Sols (le POS, qui date de 1985) en Plan Local d'Urbanisme, ou PLU (45.000 € répartis sur 3 ans). Ce document prospectif a pour objet de planifier le développement de notre commune pour les 10 à 15 prochaines années.

Le renforcement du commerce local, l'urbanisation des "dents creuses" (ces terrains encore disponibles en centre bourg), l'amélioration des cheminements doux (pour les piétons et les cyclistes), ou encore la préservation du caractère rural de la commune sont autant d'orientations stratégiques qui contribueront à renforcer notre statut de pôle de développement local.

Idéalement située, Tôtes est attrac-

-tive. La mission du Conseil Municipal est de proposer aux Tôtais des services de qualité et d'anticiper l'arrivée des nouveaux habitants.

Pour ce faire, nous avons choisi de poursuivre l'important programme de "rajeunissement" des équipements publics lancé en 2013.

Parmi nos principaux projets, en matière de voirie et réseaux, l'éclairage public de la rue Guy de Maupassant sera ainsi bientôt remplacé par des lampadaires à leds, plus modernes et plus économes en énergie (47.183 €). Une étude sera également réalisée en vue de revoir l'aménagement de la rue des Forrières (20.000 €), les travaux devant ensuite s'étaler sur trois ou quatre ans.

De même, les bâtiments communaux font toujours l'objet d'une attention particulière. Les chéneaux de l'église vont être remplacés (11.447 €), des fenêtres, du mobilier et de la vaisselle neuve ont récemment été installés dans la salle des fêtes (12.596 €).

La mise en place du Conseil Municipal des Jeunes participe aussi de notre volonté de répondre aux attentes des Tôtais, et en l'occurrence des enfants, qui s'initient par la même à la citoyenneté en participant à la vie de la collectivité. Une aire de jeux verra ainsi le jour dans quelques mois, près des terrains de tennis (5.000 €) et l'opération "un

arbre une vie" nous amènera à planter un arbre pour chaque enfant né dans l'année.

La culture et la mémoire ne sont pas non plus oubliées. La Bibliothèque municipale voit son nombre d'adhérents augmenter régulièrement grâce aux nombreuses animations qui y sont proposées, et l'exposition "Tôtes 39-45 : un village français" a vu passer plus de 550 visiteurs.

Par ailleurs, le soutien de la commune au tissu associatif reste sans faille. 40.000 € sont consacrés aux subventions aux associations, parmi lesquelles la MASC occupe une place importante, avec une aide financière de 15.000 €, à laquelle s'ajoute la mise à disposition des locaux (évaluée à 20.000 €) et le Centre de Loisirs (25.000 €).

La prise en charge de l'entretien et du fonctionnement des équipements sportifs (Espace Sportif Tôtais, terrains de football, courts de tennis), qui représente plus de 30.000 € au budget, marque aussi notre soutien aux clubs de sport.

Enfin, n'oublions pas nos Anciens, à qui nous offrons chaque année un repas convivial, occasion de se retrouver avec ceux qui nous transmettent au quotidien leur expérience et la mémoire de notre commune.

*Jean-Yves Billoré,
Maire de Tôtes*

Section de fonctionnement :
1.330.531 €
(voir le détail ci-dessous)

Principales Recettes de fonctionnement :

Dépenses de fonctionnement :

Personnel et élus : 431.500 € (32 % du total)
Les services municipaux comptent 13 agents : 3 au secrétariat de mairie, 6 aux services techniques, 1 à la bibliothèque et 3 agents d'entretien.

e) La communication sur les réseaux sociaux

La commune de Tôtes et la Communauté de Communes Terroir de Caux ont publié un article au sujet du PLU de Tôtes via leurs comptes Facebook et LinkedIn. Ces articles ont permis d'annoncer la réunion publique du vendredi 14 janvier 2022.



Terroir de Caux 4 janv. · 🌐

🔔 Réunion publique - PLU Tôtes
Dans le cadre de la transformation du POS en PLU, une réunion publique est organisée le 14 janvier 2022 à 18h à la salle de la mairie de [Commune de Tôtes](#).
Plus d'infos sur notre site internet 📌
<https://www.terroirdecaux.fr/actualites/reunion-publique-plu-totes>



**Réunion publique
PLU Tôtes**

**Vendredi 14 janvier 2022
18h - salle des fêtes - mairie**



Commune de Tôtes 4 janv. · 🌐

🔔 Réunion publique - PLU Tôtes
Dans le cadre de la transformation du POS en PLU, une réunion publique est organisée le 14 janvier 2022 à 18h à la salle de la mairie de Commune de Tôtes.
Plus d'infos sur notre site internet 📌
<https://www.terroirdecaux.fr/actualites/reunion-publique-plu-totes>



**Réunion publique
PLU Tôtes**

**Vendredi 14 janvier 2022
18h - salle des fêtes - mairie**



f) La concertation avec les personnes publiques associées :

En ce qui concerne la concertation des personnes publiques associées (PPA), l'objectif a été d'anticiper au maximum leurs remarques éventuelles, en amont de leur sollicitation officielle, à travers des échanges à chaque étape d'élaboration : 5 réunions formelles regroupant toutes les PPA ont été organisées au cours de cette procédure (15 juin 2015, 20 janvier 2016, 13 décembre 2016, 12 janvier 2021, 14 janvier 2022).

3. LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLU.

Toutes les observations formulées en réunion publique ont été étudiées et certaines ont été prises en compte tant qu'elles concernaient la procédure, qu'elles étaient conformes à l'intérêt général, qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations du PADD et qu'elles étaient cohérentes avec la démarche de projet mise en place à l'échelle de l'ensemble du territoire.

4. CONCLUSIONS

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute la révision du PLU. Les élus du territoire ont tenu à associer l'ensemble de la population, ainsi que les personnes publiques associées, notamment par l'intermédiaire d'une réunion publique ou de réunions techniques régulières.

Les modalités de concertation prévues par le Conseil Municipal ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement, il en ressort une participation en demi-teinte de la population : le registre de concertation n'a recueilli aucune contribution, mais la réunion publique a intéressé la population qui a contribué à l'évolution du document.

La mise à disposition des différents documents a permis à toute personne qui le souhaitait, habitant ou non la commune, de prendre connaissance de l'évolution et des orientations du futur document d'urbanisme de la commune de Tôtes.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de PLU désormais constitué et susceptible d'être arrêté en conseil communautaire.

Une fois le projet arrêté, il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées puis proposé aux habitants de la commune lors de la tenue de l'enquête publique.

