Terroir de Caux
Communauté de Communes

COMMUNE DE TÔTES.

Département de la Seine-Maritime

Commune de Tôtes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Justifications

Pièce n° **1b**

Révision du POS en PLU :

Prescrite le 18/09/2014
Arrêtée le 07/07/2022
Approuvée le 11/12/2023

PRÉAMBULE

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

PARTIE 1 - DU DIAGNOSTIC MULTICRITÈRES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 4

Rappel des contraintes et enjeux environnementaux 5

Rappel des enjeux issus du diagnostic 6

Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD 7

Rappel des orientations du PADD 7
Rappel des principes fixés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme 7
Respect de ces principes par le PADD 8

Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel 10

Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle 16

Potentiel en densification 16
Sites pour les développements futurs 17

Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique 18

Espaces économiques existants 18
Stratégie économique et consommation foncière 18

Bilan de la consommation foncière du projet 19

Évolution de la consommation foncière 21

PARTIE 2 - LA TRADUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DANS LE RÈGLEMENT 22

La justification des choix opérés pour la délimitation des zones 23

Les choix qui ont conduit à leur délimitation 23
Description des différentes zones du PLU 32
Tableau des surfaces de zones 34

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement et de leur complémentarité avec les OAP au regard des orientations du PADD 36

Les grands principes méthodologiques qui ont conduit à l'élaboration du règlement et du zonage 36

Justification des différences entre les règles 42

La zone U 42
Les zones AU : Zones à urbaniser 42
Les Zones A et N : zones naturelles et agricoles 42

Partie 1 - Du diagnostic multicritères et prospectif au projet d'aménagement et de développement durables

RAPPEL DES CONTRAINTES ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thème	À retenir	Enjeux
Ressources naturelles et biodiversité	- Un bon potentiel agronomique du sol (limon des plateaux) - Présence de plusieurs plans d'eau - Absence de mesures de protection du patrimoine naturel -Présence de deux espèces communautaires (Grenouille rousse / Crapaud commun) - Six espèces invasives (toutes végétales) recensées - Un maillage vert et bleu diversifié mais qui souffre d'une trop grande polarisation sur le territoire communal (rupture nord/quart sud-ouest)	- Protéger les terres présentant un potentiel agronomique intéressant - Maintenir et protéger les mares au titre de la trame bleue - Protéger les biotopes favorables à la grenouille rousse et au crapaud commun (plans d'eau, haies, ...) - Réduire la pression de l'urbanisation sur les milieux naturels - Limiter la prolifération des espèces invasives - Maintenir les continuités écologiques existantes - Enjeu de renaturation du centre-bourg (rétablissement des continuités dégradées et réflexion sur l'opportunité de création de nouveaux corridors) - Lutter contre la fragmentation des espaces naturels
Ressource en eau	- Un sous-sol crayeux qui permet une bonne infiltration des eaux et donc un bon renouvellement de la ressource - Une porosité importante de la craie qui peut favoriser la contamination des eaux souterraines par des polluants - Des travaux récents ont permis d'améliorer la qualité de l'eau potable.	- Favoriser les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales - Prendre en compte les perspectives d'évolution démographique pour la gestion des besoins quantitatifs de la ressource en eau - Anticiper sur les effets du changement climatique en terme de gestion quantitative de la ressource en eau - Préserver la qualité de la ressource en eau - Prendre en compte les dispositions du SDAGE
Cadre de vie, paysages et patrimoine		- Prendre en compte les zones de sensibilité archéologique pour le projet de territoire
Risques et adaptation au changement climatique	- 251 indices de cavités souterraines recensées dont plusieurs levés, - Risque de retrait gonflement des argiles faible sur la majorité du territoire - Risque d'inondation par remontée de nappe - 2 PPRLI (Bassin Versant de la Scie / Saâne et Vienne- en cours) -1 ICPE - Risque lié au transport de matières dangereuses (routes, desserte en gaz)	- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques en intégrant les dispositions des PPRLI et des Indices de cavités souterraines à la réflexion sur le territoire - Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas contribuer à la création ou au renforcement du risque inondation par ruissellement pluvial urbain sur le territoire - Limiter l'extension de l'urbanisation sur les secteurs les plus impactés par le risque remontée de nappe - Favoriser le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable
Pollution et nuisances	- 4 sites BASIAS recensés, pas de site BASOL, - D 927/D 929/RN27 classées pour le bruit - Caractère accidentogène de la D 927 - L'interdiction de la traversée des poids lourds sur Yerville a permis de réduire de près de moitié ce même trafic sur Tôtes - Une gestion des déchets à l'échelle intercommunale - 2 routes classées à grande circulation (RN 27 et RD 929) avec bande d'inconstructibilité	- Prendre en compte les sites potentiellement pollués - Limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores - Limiter l'exposition de la population au risque TMD - Respecter les bandes d'inconstrubitilité autour de la RN 27 (100 m) et de la RD 929 (75 m)
Qualité de l'air	- Qualité de l'air influencée par le trafic routier et l'activité agricole	- Prendre en compte les orientations TRA 1, TRA 3, TRA 9 et AGRI 5 du SRCAE de Haute-Normandie - Agir sur les déplacements en favorisant les circulations douces - Développer les barrières physiques protégeant de la pollution (haies)

r

RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

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 caractéristiques 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 FIXÉS 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.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

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 pour 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 ;

Le PADD dans l'orientation 1 actions 1, 2, 3 / l'orientation3 – actions 1, 2, 3, répond aux principes de protection de l'espace et de l'activité agricole ainsi que l'identité paysagère naturelle ou bâtie. 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 des 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 / de l'orientation 3 – action 1 où la valorisation et la sécurisation des entrées de ville est mise en avant. Cette valorisation est accompagnée 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 logements 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'orientation2 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 visent 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 visent 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 la promotion, l'utilisation des dispositifs économes en énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

Principe 8 : La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive

L'orientation 2 action 1 du PADD vise à développer une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle.

EXERCICE DE PROSPECTIVE ET CHOIX DU SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE ET DÉFINITION DES BESOINS EN FONCIER RÉSIDENTIEL

Rappel des évolutions démographiques

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

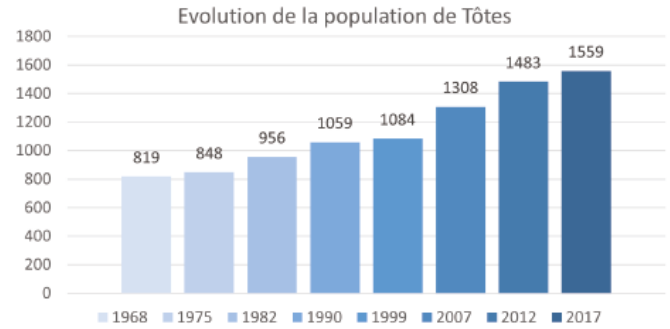
En 2017, Tôtes comptait 1 559 habitants. La population a doublé depuis 1968, avec une accélération très marquée depuis le début des années 2000.

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%.

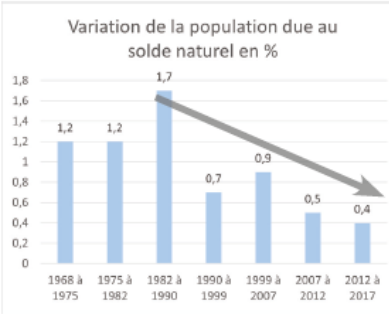
À noter qu'entre 2012 et 2017, on observe une croissance de la population fortement ralentie à +1%, alors qu'elle était stable depuis 1999 à +2.4%.

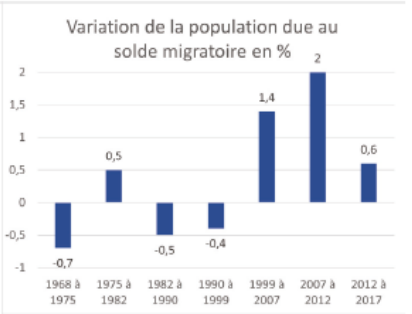
Tôtes se caractérise par une population relativement jeune, avec un indicateur de jeunesse supérieur à 1 (moins de 20 ans plus nombreux que les plus de 60 ans). On note un léger tassement depuis 2012.

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.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.





	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.

L'analyse rétrospective

L'analyse rétrospective réalisée sur la période 2006-2011-2016[1] montre une forte croissance démographique qui tend à ralentir. La production de logements neufs a permis :

- De maintenir la population en compensation, car plus de ménages sont nécessaires pour le même nombre d'habitants en raison :
  - De la forte augmentation de la vacance,
  - Du desserrement (la taille moyenne des ménages diminue lentement, mais reste élevée)
  - Du renouvellement du parc (destruction, réhabilitation…) ;
- D'accueillir environ 285 nouveaux habitants entre 2006 et 2016.

L'analyse prospective

Nombre de nouveaux logements nécessaires au maintien de la population

Afin d'estimer le besoin en logements pour le maintien de la population de 2016 à 2030 (« point mort »), un scénario avec une croissance nulle a été réalisé[2]. Ce besoin est estimé à environ 90 logements malgré une probable baisse de la vacance.

Sachant qu'environ 30 logements sont programmés depuis 2016 et que 80 seraient potentiellement constructibles en densification, le maintien de la population ne nécessiterait pas d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Il générerait cependant une consommation d'espace en densification, notamment dans le secteur stratégique du Haras.

Nombre de nouveaux logements nécessaires au maintien de la croissance démographique

Un autre scénario permet d'estimer le nombre de nouveaux logements qui seraient nécessaires pour maintenir la croissance démographique observée entre 2011 et 2016[3]. Ainsi, une croissance de 1,5 % par an équivaudrait à accueillir plus de 360 habitants pour atteindre environ 1930 habitants d'ici 2030. Cette forte croissance impliquerait la création de plus de 260 logements, soit 45% des objectifs permis par le SCOT pour l'ensemble des pôles d'équilibre et d'appuis de l'ancienne communauté de communes des 3 Rivières, une répartition qui ne semble pas adaptée.

La nécessité d'un scénario intermédiaire

Tôtes devant assurer « un effort de production en logement plus fort que les autres pôles du bassin de vie »[4], son Plan Local de l'Urbanisme doit permettre une croissance de la population tout en respectant une répartition équilibrée des objectifs de logements définis par le SCOT pour les pôles d'équilibre et d'appuis de l'ancienne communauté de communes des 3 Rivières.

La répartition de ce volume de logements par commune a été travaillée selon plusieurs hypothèses présentées ci-après. En l'absence d'accord formel entre les 4 communes, l'hypothèse de répartition par poids démographique a été retenue en réunion des personnes publiques associées (PPA) pour le développement de la commune.

1 Cf. rapport de présentation 1a – partie « habitat » - « Les besoins en logements »

2 Cf. rapport de présentation 1a – partie « habitat » - « Les besoins en logements » - « scénario 1 : maintien de la population »

3 Cf. rapport de présentation 1a – partie « habitat » - « Les besoins en logements » - « scénario 2 : maintien de la croissance démographique »

4 Extrait page 22 du DOO du SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux modifié le 8 juillet 2021.

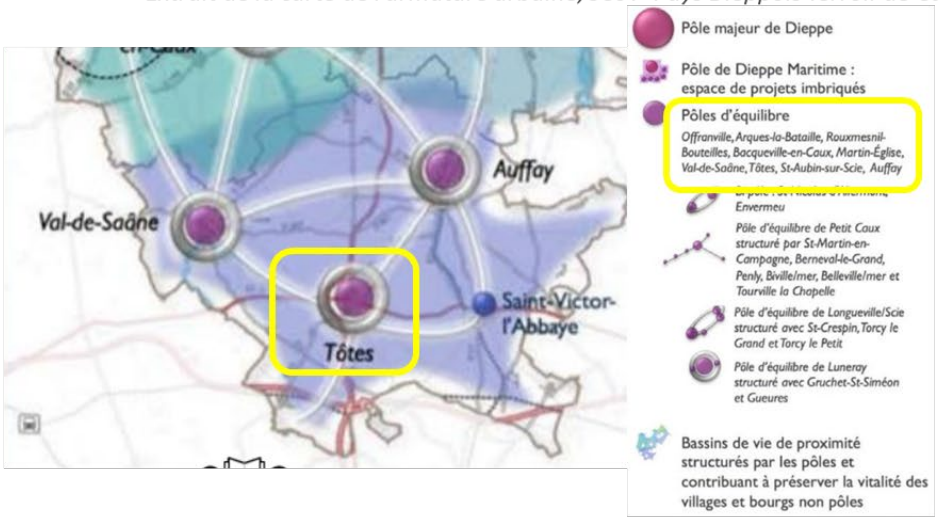
Rappel de la production de logements prévue par le SCOT

Pour rappel, le DOO du SCOT précise la répartition de l'effort de production de logements entre les communautés de communes et les pôles d'équilibre et d'appuis du territoire. Pour les 4 pôles d'équilibre et d'appuis de l'ancienne Communauté de communes Trois Rivières, un volume de 826 logements est identifié sur 20 ans (2016-2036).

Ainsi, un volume de 578 logements est à produire sur les 14 ans du PLU (2016-2030 : prospective PLU) pour les 4 communes (Tôtes, Auffay, Val-de-Saâne, St-Victor-l 'Abbaye).

TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Objectifs de population à 2036 : Nombre d'habitants en 2036	Construit 99/2013 par an	Objectifs de nouveaux logements 2016/2036 : Total nouveaux logements 2016-2036	Construits 2016/2036 par an (indicateur moyenne annuelle)	Parc total de Résidences principales et secondaires en 2036	Répartition de l'effort de production de logements : repartition effort 1999/2009 interne	Pays	repartition effort 2016/2036 interne	Pays	
CA - Dieppe Maritime	56 103	182	5 443	272	28 883					
Dieppe		98	3 324	166	19 024	52%	18%	61%	25%	
Pôles d'équilibre		46	1 330	67	5 840	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					
Pôles d'équilibre		22	706	35	3 222	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					
Pôles d'équilibre (indicateur)		52	896	45	2 875	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					
Pôles d'équilibre et d'appuis		50	1 056	53	4 527	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					
Pôles d'équilibre et d'appuis		35	826	41	3 058	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					
Pôles d'équilibre		12	405	20	1 386	24%	10%	35%	9%	
Communes non pôles		37	749	37	2 775	76%		65%		
Total SCOT	122 407	569	13 141	657	59 982					

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



CC - Trois Rivières	16 894	104	1 928
Pôles d'équilibre et d'appuis		35	826
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

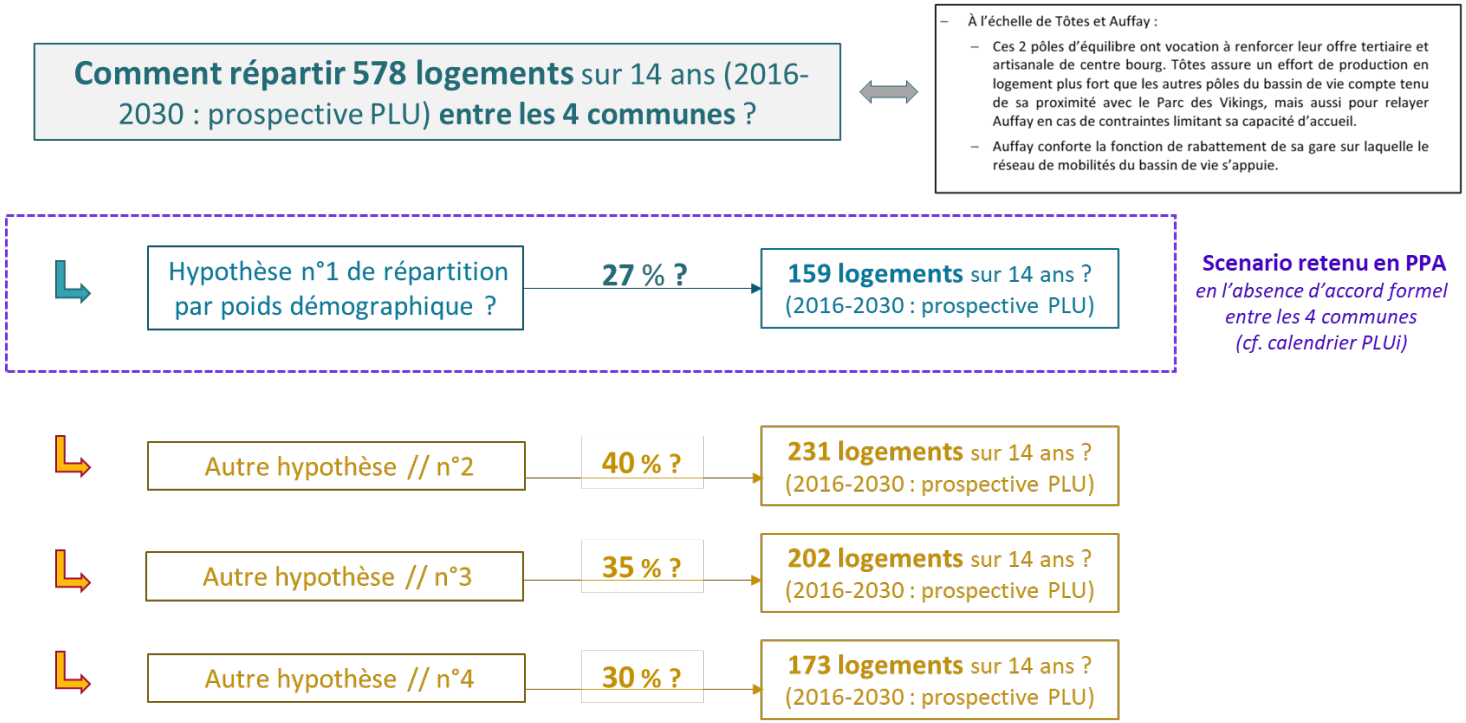
Le scénario démographique retenu

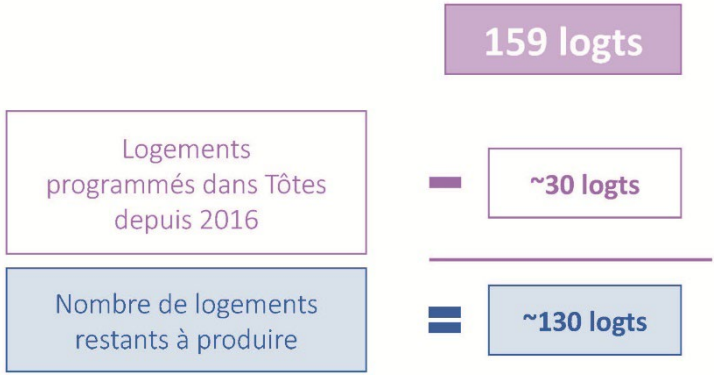
En l'absence d'accord formel entre les 4 communes pôles d'équilibre et d'appuis de l'ancienne CC 3 Rivières, l'hypothèse de répartition par poids démographique a été retenue en PPA pour le développement de la commune.

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

Considérant la trentaine de logements programmés depuis 2016, il resterait donc environ 130 logements à produire sur la commune.

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





Estimation de l'effet démographique du scénario retenu

	2006		var.an	2011		var.an	2016		var.an	2030	
Population municipale	1285			1457			1569			*1700*	
			34	*172*		*22*	*112*			131	
Croissance annuelle			*2,5%*			*1,5%*			**0,6%**		
Population des ménages	1230			1404			1520			*1647*	
Taille moyenne des ménages	2,51			2,52			2,44			*2,2*	
Taux de desserrement			*0,1%*			*-0,7%*			**-0,7%**		
Parc logements	521		*15*	598		*18*	690			*820*	
Résidences principales	490	*94%*	*13*	557	*93%*	*13*	623	*90%*		*749*	
Résidences secondaires	7	*1,4%*	*0*	6	*1,1%*	*1*	11	*1,6%*		13	**1,6%**
Logements vacants	24	*4,6%*	*2*	34	*5,7%*	*4*	56	*8,1%*		57	**7,0%**
Renouvellement						*0,5*				29	
Taux de renouvellement						*0,1%*			**0,3%**		
POINT MORT *=						*9*			*7*	*101*	
Renouvellement*						*0*			*2*	*29*	
Variation res.sec*.						*1*			*0*	*2*	
Variation log. vac.*						*4*			*0*	*2*	
Desserrement*						*4*			*5*	*68*	
EFFET DEMOGRAPHIQUE*						*9*			*4*	*58*	
Nombre de logements à construire de 2016 à 2030									*11*	***159***	

*Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Légende :

INSEE RP 2016, 2011, 2006

Données calculées à partir des données Sitadel et communales

Variables

La production d'environ 160 logements sur la période 2016-2030 à Tôtes pourrait permettre d'accueillir environ **130 nouveaux habitants pour atteindre 1700 habitants d'ici 2030**. Ce scénario implique :

- Le maintien de ce desserrement avec la production de petits logements à localiser prioritairement dans les communes pôles puisque adaptés à des ménages plus dépendants de la proximité de l'offre en équipements, services, commerces, transports...
- Une forte baisse de la vacance pour atteindre 7% en 2030 sachant qu'en 2020 celui-ci approchait des 10%,
- La stabilisation du nombre de résidences secondaires qui augmente progressivement ces dernières années (13 en 2020)
- Une accélération du renouvellement du parc de logements avec un taux restant relativement faible au regard de la vacance élevée, de l'ancienneté du parc, de l'attractivité de Tôtes pour les jeunes ménages et de l'ensemble des politiques en faveur de la rénovation de l'habitat.

L'objectif de croissance démographique au regard du SCOT

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

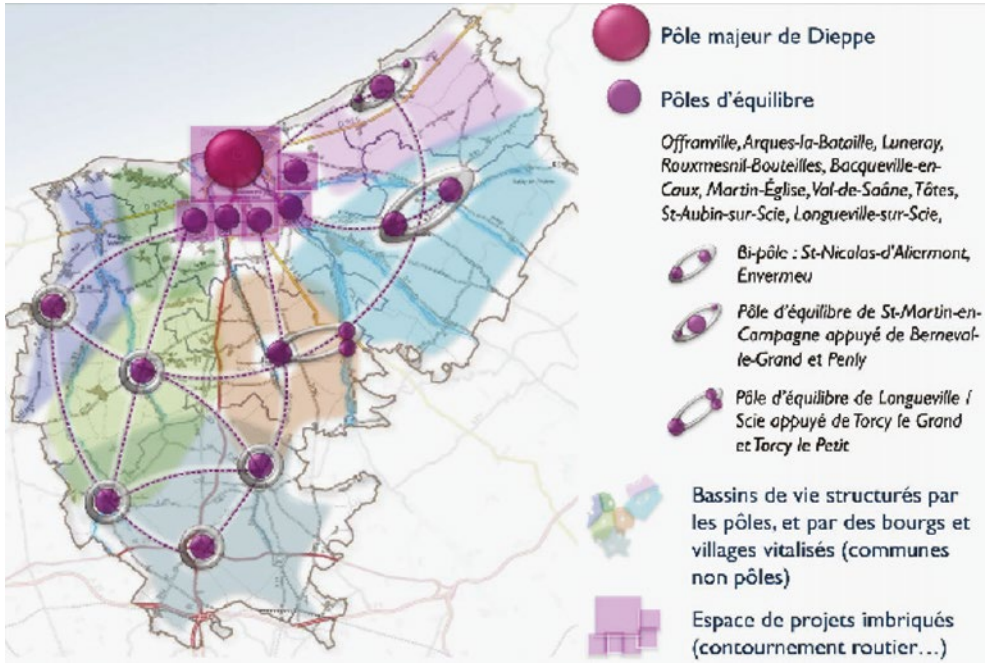
Le PADD du SCoT du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays Dieppois-Terroir de Caux vise à renforcer le dynamisme du territoire tant dans l'accueil de population que dans l'attractivité économique.

La commune de 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 logements des jeunes trentenaires avec enfants venant de ces grands pôles départementaux.

Le PADD du SCOT prévoit 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 du PADD du PLU s'inscrit donc dans une certaine continuité et cohérence avec la moyenne nationale d'une part, et avec l'objectif global de croissance à l'échelle du territoire du PETR.



Extrait du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé le 28 juin 2017

MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET CONSOMMATION FONCIÈRE À VOCATION RÉSIDENTIELLE

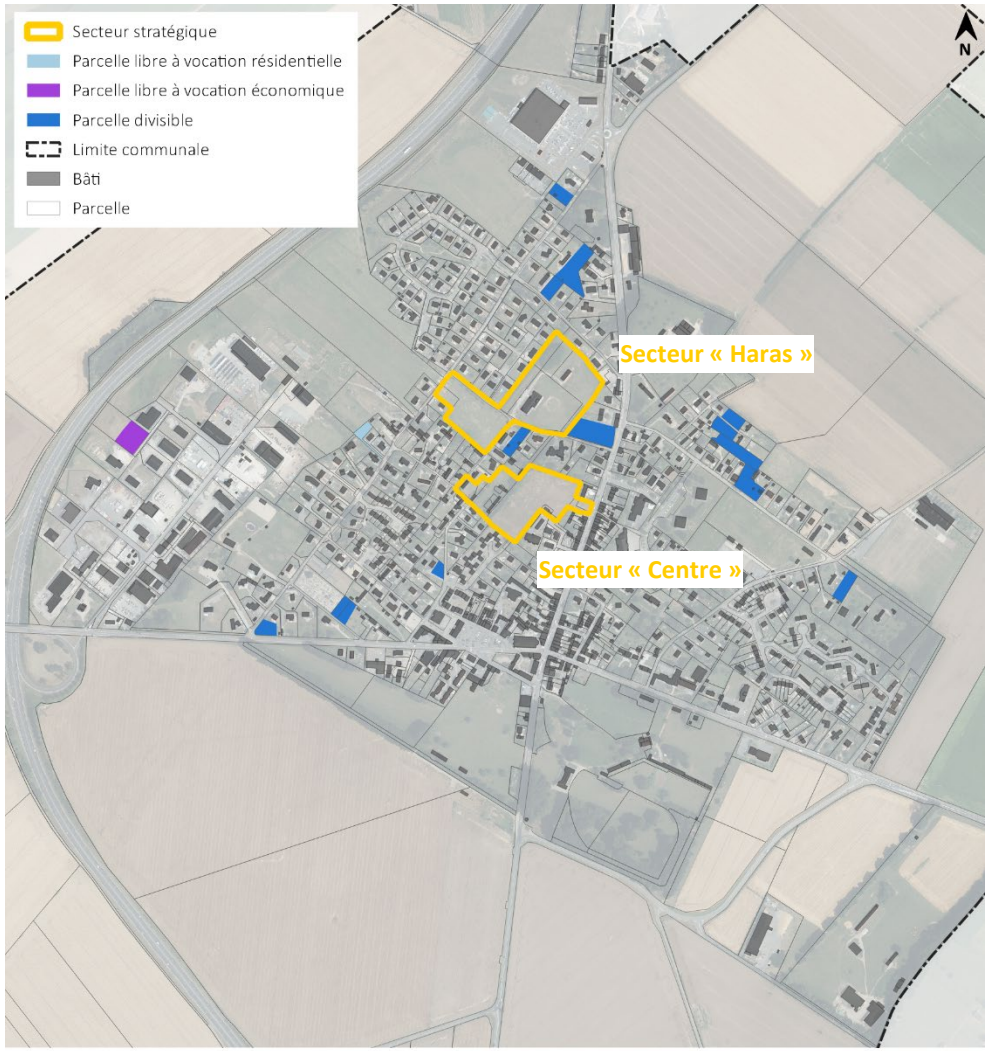
POTENTIEL EN DENSIFICATION

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 70 logements en mutation sur deux secteurs de projets 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 résidence à public spécifique.

Ainsi, un total d'environ 80 logements potentiels en densification.

	Nombre de logements
Densification naturelle	~ 10*aine*
Secteur stratégique « Centre »	~ 50 logements potentiels
Secteur stratégique « Haras »	~40 hébergements + ~20 logements potentiels
	~ 80 logements



Source des fonds : IGN BDORTHO 2022, cadastre 01/07/2023 https://cadastre.data.gouv.fr

SITES POUR LES DÉVELOPPEMENTS FUTURS

Au regard des objectifs déterminés pour le développement de l'habitat, les possibilités de développement au sein du tissu urbain apparaissent 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.

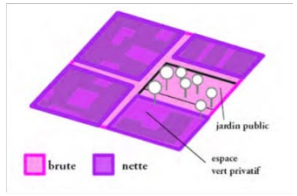
Un volume de 50 logements reste ainsi à développer en extension.

Nombre de logements restants à produire	=	~130 logts
Logements constructibles en densification	-	~80 logts
Nombre total de logements en extension		**~50 logts**

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 hectares en extension est nécessaire pour la création de ces 50 nouveaux logements.

La localisation retenue pour ces secteurs de développement futur 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							
	Total logements 2016-2036	repartition effort 2016/2036		dans l'enveloppe urbaine		Densité en extension, VRD inclus	Surface maximale en extension, équipements inclus
		interne	Pays	%	Nombre	logt/ha	ha
CC - Trois Rivières	1 928			31%	603	18	89
Pôles d'équilibre et d'appuis	826	39%	15%	33%		22	
Communes non pôles	1 102	61%		30%		15	



22 logts/ha *(cf. SCoT)* -----> **2,3 ha**.

… en priorité à proximité des équipements et écoles

Source des fonds : cadastre 01/07/2023 https://cadastre.data.gouv.fr

MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET CONSOMMATION FONCIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE

ESPACES ÉCONOMIQUES EXISTANTS

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

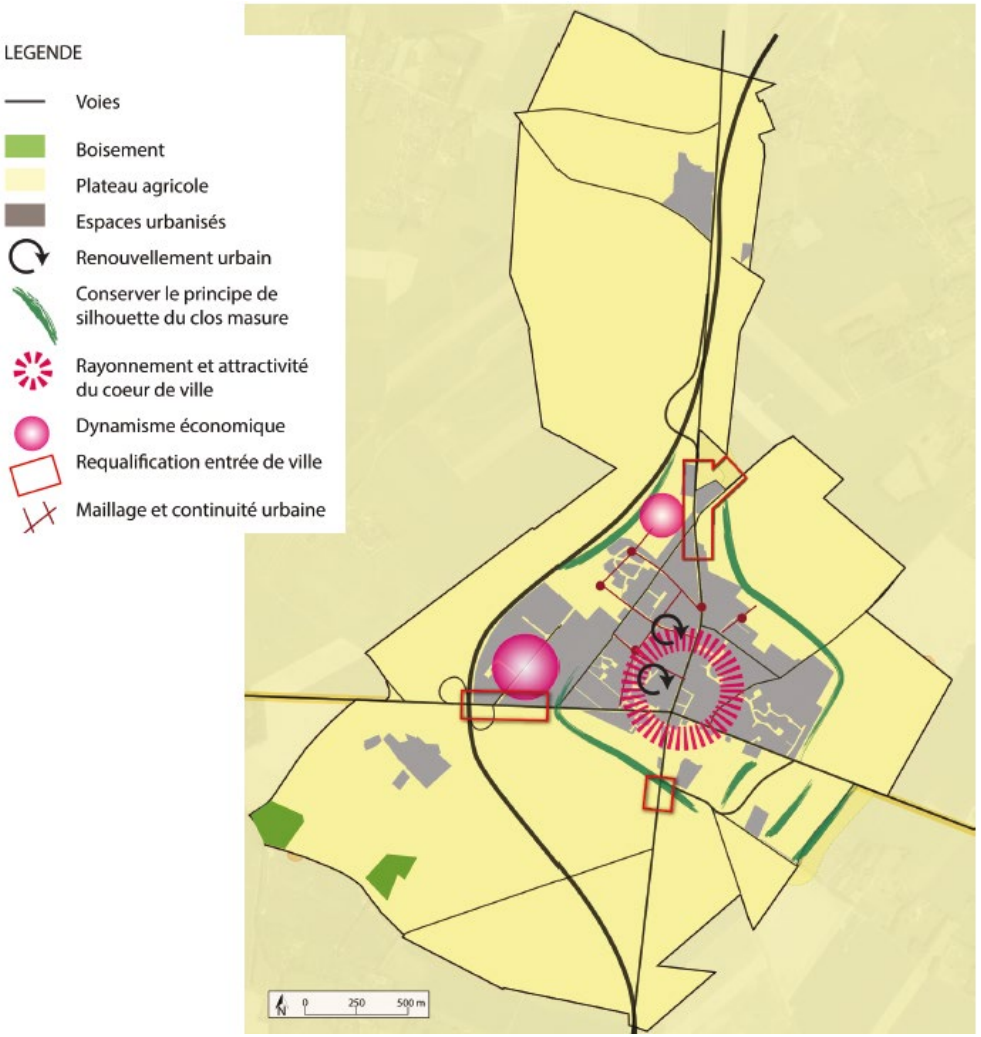
- Zone d'activités ouest existante
- Zone d'activités commerciales récemment créée au nord avec la relocalisation du centre commercial

Ces secteurs correspondent aux deux plus importantes 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.

STRATÉGIE ÉCONOMIQUE ET CONSOMMATION FONCIÈRE

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 à minima 15% des 1,95 ha de la zone, soit à minima environ 0,3 ha.



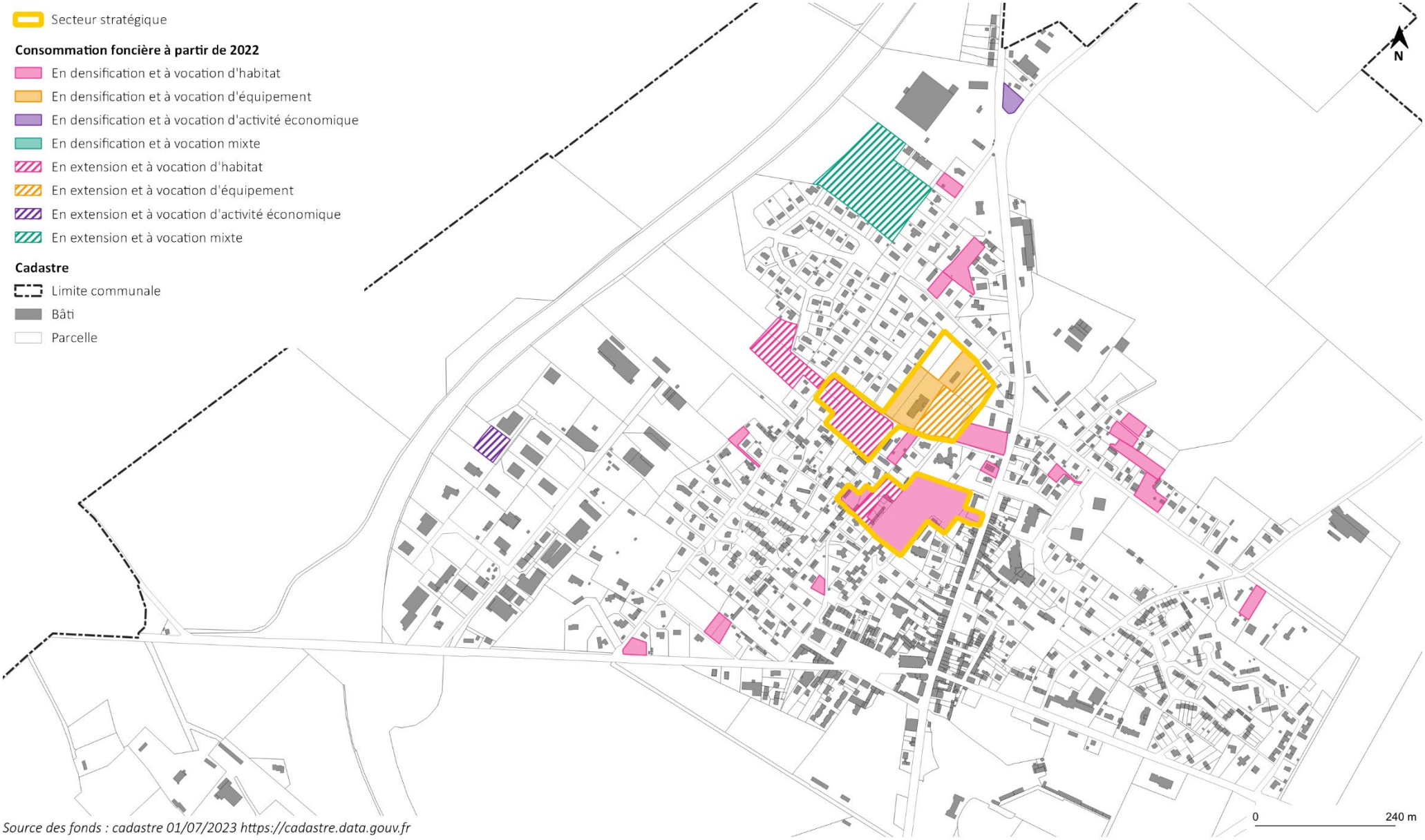
Synthèse des enjeux issus du diagnostic (extrait du rapport de diagnostic)

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU PROJET

	Habitat		Équipement		Économie		Total	
	Densification / renouvellement urbain	Extension	Densification / renouvellement urbain	Extension	Densification / renouvellement urbain	Extension	Densification / renouvellement urbain	**Extension**
Projets en cours 2022-2023	0.11				0.11		0.23	
Foncier mobilisable	1.91					0.20	1.91	0.20
Parcelles libres	*0.07*					*0.20*	*0.07*	*0.20*
Parcelles divisibles	*1.83*						*1.83*	
Secteurs stratégiques	1.53	1.17	0.80	0.85			2.33	2.02
"Haras"		*0.91*	*0.80*	*0.85*			*0.80*	*1.76*
"Centre"	*1.53*	*0.26*					*1.53*	*0.26*
Zone à urbaniser		2.34				0.30		2.64
1AU		*1.68*				*0.3*		*1.98*
1AUR		*0.66*						*0.66*
Total	3.55	3.50	0.80	0.85	0.11	0.50	4.46	**4.86**

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. Ces zones ne constituent pas les seules extensions des espaces urbanisés. En effet, plusieurs grandes parcelles non artificialisées sont classées en zones urbaines du fait de la présence des réseaux et de leur localisation dans le tissu urbain. 2 hectares relèvent de l'extension urbaine dans les secteurs stratégiques et 0,20 ha dans la zone d'activités. (Les espaces en zone UE, situés dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN27 classée route à grande circulation, ne sont pas comptabilisés puisqu'aucune étude au titre de l'article L111-8 n'a été réalisée. À noter que les OAP, qui couvrent les 3 secteurs potentiels de projet de développement de la commune (Haras, Centre, zones AU), elles représentent une consommation foncière de seulement 4,6 ha, une partie des emprises étant en renouvellement urbain ou en zone naturelle.

Le total de consommation foncière potentielle s'élève ainsi à environ 4,9 ha.



Source des fonds : cadastre 01/07/2023 https://cadastre.data.gouv.fr

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

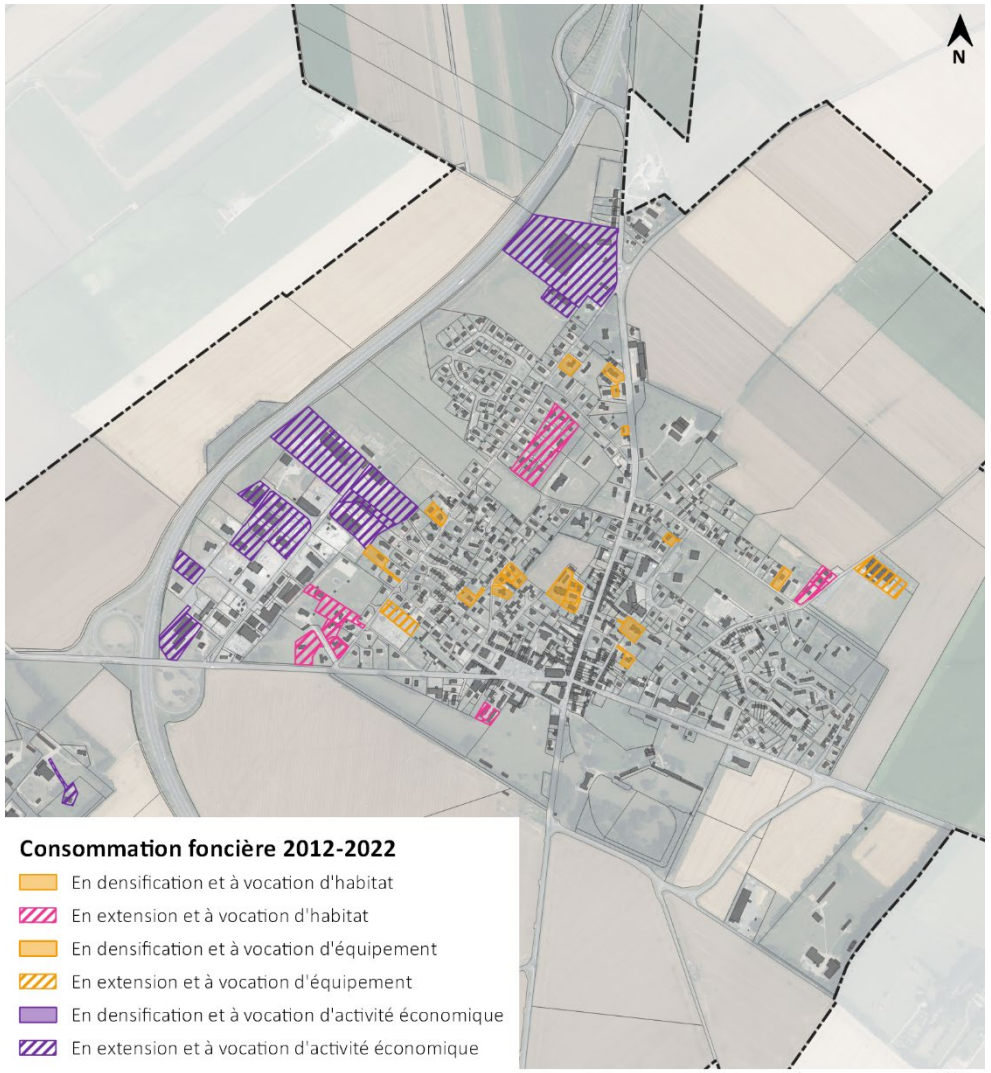
L'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années (2012-2021 incluses) a été réalisée à partir de la comparaison des photos aériennes, des permis de construire, des permis d'aménager et des observations de terrains.

La consommation foncière densification s'élève à environ 2 ha, soit environ 0,2 ha consommé annuellement sur la période.

La consommation foncière en extension urbaine s'élève à environ 14 ha, soit environ 1,4 ha consommé annuellement sur la période.

La consommation foncière potentielle depuis 2022 et dans le cadre du PLU à horizon 2030 de Tôtes serait susceptible d'avoir un impact maximal d'environ 5 hectares, soit 0.63 par an.

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



Source des fonds : IGN BDORTHO 2022, cadastre 01/07/2023 https://cadastre.data.gouv.fr

Partie 2 - La traduction du projet d’aménagement et de développement durables dans le règlement

LA JUSTIFICATION DES CHOIX OPÉRÉS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

LES CHOIX QUI ONT CONDUIT À LEUR DÉLIMITATION

La délimitation des futures zones et la règlementation proposées 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 1700 habitants à l'horizon 2030)
- 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 paysagers et naturels, avec notamment la préservation des mares, des haies, des vergers.

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

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- La silhouette de clos-masure du bourg de Tôtes est très bien conservée. - 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.	**1. REDÉFINIR LES LISIÈRES 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.	**OAP :** - Recomposition et renforcement des haies du clos-masure, notamment en accompagnement de l'extension urbaine, - Plantation de haies le long de la N27. **Règlement :** - Protection des haies par repérage et au titre du L151-23; - Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locales.
- Le bourg s'est constitué autour de l'axe nord-sud "G. de Maupassant. - Un tissu commercial de proximité bien présent le long de l'axe et dans son épaisseur. - Un axe qui tend à se prolonger vers le nord avec la relocalisation du centre commercial. - Des liaisons vers les secteurs résidentiels à conforter.	**2. PROLONGER ET INTENSIFIER LE COEUR 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 : o En constituant un ensemble cohérent sur cette liaison nord-sud, o 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, voire renforcer, les liaisons vers les secteurs d'habitat et d'équipement.	**OAP :** - L'OAP centre permet de conforter la présence d'équipements dans le centre ; - Les OAP centre et Haras permettent de renforcer les liaisons est-ouest dans le bourg, entre les secteurs résidentiels et les équipements ; - Les OAP permettent de renforcer l'entrée de ville et de composer la séquence d'entrée "nord" sur la rue Guy de Maupassant. **Règlement :** - Des implantations de bâti et des emprises favorables à la densité et au renouvellement urbain ; - Protection de la diversité commerciale au titre du L151-16 ; - Protection de l'alignement de façades au titre du L151-19.

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- Accompagner la relocalisation du centre commercial à l'entrée nord du bourg. - Un habitat principalement orienté sur la maison individuelle qui ne permet pas de répondre à tous les besoins.	**3. COMPOSER UNE NOUVELLE ENTRÉE URBAINE AU NORD DU BOURG ET UNE FAÇADE URBAINE À 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) - Favoriser la mixité fonctionnelle en s'appuyant sur la relocalisation du centre commercial en entrée de ville. - 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.	**OAP :** - L'OAP centre permet de composer la séquence d'entrée "nord" sur la rue Guy de Maupassant ; - Objectif de localisation d'un habitat diversifié (du collectif au logement individuel) ; - Extension des marges de réciprocité avec l'exploitation agricole ; - Recomposition et renforcement des haies du clos-masure, notamment en accompagnement de l'extension urbaine. **Règlement :** - Protection des haies par repérage et au titre du L151-23 ; - Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locales
- Présence d'un patrimoine bâti local du XIXème à préserver ; - De grands espaces naturels et plantés qui accompagnent le Château de Tôtes à préserver, notamment pour préserver la silhouette "sud" du bourg. - Accompagner le projet de déviation notamment pour sécuriser la traversée est-ouest du bourg par les poids-lourds.	**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 : o Valoriser le château de Tôtes, ses dépendances et son cadre paysager de parcs et de prairies, o 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.	**Règlement :** - Repérage et protection du patrimoine bâti local au titre du L151-19 ; - Protection des espaces paysagers et des haies par repérage et au titre du L151-23 ; - Maintien des Espaces Boisés Classés (EBC) ; - Classement en zones agricoles et naturelles ; - Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locales.

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

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- Dans le SCoT, Tôtes est identifié comme un Pôle d'équilibre. La commune doit conforter son attractivité. - La commune connaît une croissance forte (2,54% entre 2007 et 2012) - Tôtes doit répondre aux objectifs de la loi ALUR en limitant la consommation foncière. - Une évaluation du potentiel foncier qui permettrait de créer 75 logements en densification.	**1. MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE ET RENFORCER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS** La commune de Tôtes souhaite légèrement relancer sa dynamique démographique. Le projet prévoit la création de 130 logements (entre 2016 et 2030), en cohérence avec les objectifs du SCOT. Pour réaliser son projet, Tôtes s'appuie sur 3 axes. 1 - Promouvoir un renouvellement urbain : (80 logements au total en densification) - En favorisant la création de logements 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 (50 logements) : - 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 : o Proposer des formes de logement variées : individuels, intermédiaires, petits collectifs. o Redessiner la silhouette du bourg et conforter ses franges urbaines végétales. o 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. Dans son projet, la commune souhaite : - 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. - 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. - Maintenir le niveau d'offre d'équipements, vecteurs du vivre ensemble et de l'attractivité du territoire.	**OAP :** - Les OAP permettent de répondre aux besoins en logements, à leur diversification ; - Les OAP identifient les liaisons à créer ou à renforcer vers le centre, les équipements et le commerces et services de "proximité" ; - Les OAP Centre et Haras favorisent un habitat dense ; - L'OAP Centre permet de conforter les équipements en cœur de ville. **Règlement :** - Création des secteurs à urbaniser ; - La section 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » favorise une implantation plus dense du bâti, notamment en limite de l'emprise publique.

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- Une évaluation du potentiel foncier qui permettrait de créer 75 logements au sein du tissu urbain existant. - 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. - Le territoire de Tôtes est bien desservi par le haut débit numérique, son développement doit conforter l'accès aux réseaux de communications électroniques.	**2. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DANS LA CONTINUITÉ 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.	**OAP :** - Les OAP Centre et Haras permettent la mise en œuvre d'un renouvellement et d'une densification urbaine au sein de secteurs stratégiques. - L'OAP Forrières-Alizées encadre le développement urbain en extension **Règlement :** - Création des zones à urbaniser (logement et économique/commercial). - La section 3 « Équipements et réseaux » prescrit que toutes opérations doivent prévoir les dispositifs nécessaires à l'accès aux réseaux de communications électroniques.
- Le diagnostic a mis en évidence la centralité des équipements et les liaisons existantes avec les secteurs résidentiels. - Le projet doit conforter les liaisons vers les nouveaux et les futurs secteurs résidentiels.	**3. RENFORCER LES CENTRALITÉS, LEURS LIENS AVEC LE COEUR DE VILLE ET LES SECTEURS RÉSIDENTIELS** - 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.	**OAP :** - 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). - Ces OAP visent à renforcer et à sécuriser l'aménagement des accès aux secteurs Haras et Centre.

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- Tôtes doit répondre aux objectifs de la loi ALUR	**4. PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE BÂTI DANS LES MODES DE DÉVELOPPEMENT 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.	**OAP :** - 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 ; - 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. **Règlement :** - La section 2 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » du règlement : o Favorise une implantion plus dense du bâti, notamment en limite de l'emprise publique, o Préconise l'utilisation de matériaux renouvelables et la production et l'utilisation d'énergies renouvelables ; - La section 3 « Équipements et réseaux » prescrit que toutes opérations doivent prévoir les dispositifs nécessaires à l'accès aux réseaux de communications électroniques.

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

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- La silhouette de clos-masure du bourg de Tôtes est très bien conservée. - Depuis les entrées de ville, des points vue, notamment sur l'église et le château, sont bien préservés.	**1. VALORISER L'IMAGE DE TÔTES EN REQUALIFIANT SES ENTRÉES DE VILLE ET EN PRÉSERVANT 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.	**Règlement :** - 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 ; - L'ensemble des limites boisées du bourg font l'objet d'une protection d'alignement d'arbres au titre du L151-23 ; - Le patrimoine bâti remarquable est protégé au titre du L151-19.
- Présence d'un patrimoine bâti local du XIXème à préserver ; - De grands espaces naturels et plantés qui accompagnent le Château de Tôtes à préserver, notamment pour préserver la silhouette "sud" du bourg. - La silhouette de clos-masure du bourg de Tôtes est très bien conservée. - Depuis les entrées de ville, des points vue, notamment sur l'église et le château, sont bien préservés.	**2. PRÉSERVER L'IDENTITÉ 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.	**Règlement :** - 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 ; - Les alignements de façades de la rue Guy de Maupassant sont protégés au titre du L151-19 ; - 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 ; - 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 ;

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- Les sols du territoire offrent une bonne potentialité agronomique qu'il convient de préserver. - Il existe 6 sièges d'exploitation agricole sur le territoire qu'il convient de préserver. - On note qu'il y a 18 exploitants sur la commune. - La nature et le nombre d'exploitants sur le territoire génèrent de nombreux déplacements.	**3. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ 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.	**OAP :** - Les limites urbaines devront être plantées. **Règlement :** - L'ensemble des limites boisées du bourg font l'objet d'une protection d'alignement d'arbres au titre du L151-23 ; - Classement en zones agricoles et naturelles ; - 1 bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination pour des activités en lien avec l'exploitation agricole.
- Tôtes ne dispose pas de transport en commun, ni de navettes vers la gare d'Auffay. - 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).	**4. PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DÉPLACEMENTS (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.	**Règlement :** - Le règlement permet la création d'aires de covoiturage en zone Ue.

Bilan du diagnostic	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
- Les risques de ruissellement ont été repérés par les PPRLI. - La réalisation d'une étude de recensement des indices de cavités a permis d'identifier les risques associés. - 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.	**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) : o Au regard du schéma de gestion des eaux pluviales ; o En veillant à la protection des personnes et des biens ; o 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.	**Règlement :** - Rappels, renvois aux annexes et dispositions relatives aux risques d'inondations, de mouvements de terrains et de nuisances sonores ; - Localisation des zones de développement urbain.
- Des zones humides exclusivement composées par les mares, en l'absence de cours d'eau - Une trame verte et bleue polarisée : une commune à connecter au territoire - Une lutte à mener contre la fragmentation des espaces naturels	**6. PRÉSERVER ET RECONSTITUER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES** - 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 les haies.	**Règlement :** - 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'alignements d'arbres au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. - Les mares et réserves d'eau font l'objet d'une protection au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. - Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : clôtures plantées d'essences locales

DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur le document graphique réglementaire et repérées par les indices suivants :

Zones Urbaines

Le PLU de Tôtes comptent 5 zones urbaines dites « zones U ». Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter conformément à l'article R151-18 du Code de l'urbanisme.

La zone Uc : secteur centre et historique

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 intégrées 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 sont permis par 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 : secteur stratégique en renouvellement urbain

Cette zone, située à proximité du cœur de bourg, constitue un secteur stratégique pour la commune, accueillant un projet de reconversion de la friche issue du déplacement du centre commercial. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.

La zone Ur : secteur résidentiel et d'équipements

Cette zone correspond à des secteurs principalement résidentiels plutôt pavillonnaires, avec des équipements. Cette zone de densité moyenne intègre des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

La zone Ue : secteur d'activité

Cette zone correspond aux secteurs à vocation principale d'activités économiques de services, d'artisanats, de commerces et d'industries légères.

La zone Us : secteur d'équipements périphériques

Cette zone correspond aux secteurs urbains périphériques destinés aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Zones à urbaniser

« L'article R151-20 du Code de l'urbanisme précise que les zones à urbaniser, dites "zones AU" peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son

ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU de Tôtes comptent **2 zones à urbaniser dites "zones AU".**

Pour ces deux secteurs, les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont donc autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

La zone 1AU : secteur de développement mixte

La zone 1AU correspond à un secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destiné à être ouvert 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 "Forrières-Alizées" encadre la répartition des usages, en limitant notamment la part dédiée au développement résidentiel.

La zone 1AUr : secteur d'extension résidentielle dense

La zone 1AUr correspond à un secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destiné à être ouvert 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). L'ensemble du secteur concerné est couvert par l'OAP "Forrières-Alizées".

Zone A : secteur agricole

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'urbanisme, la zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone N : secteur naturel

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'urbanisme, la zone naturelle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

En zones agricoles et naturelles, sont admises, au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, " les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."

TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

Surfaces des zones du POS*

Type de zone	Surface en ha	en % de la surface totale
Zones urbaines		
UC	13,13	1,7%
UE (mixte)	34,4	4,5%
UEa	3,82	0,5%
UY (activités)	6,4	0,8%
Sous-total	*57,75*	*7,6%*
Zones à urbaniser		
1NA	11,2	1,5%
1NAa	7,6	1,0%
2NA (activités)	1,4	0,2%
2NAa (activités)	10,2	1,3%
3NA (équipements)	3,8	0,5%
NA	13,6	1,8%
Sous-total	*47,8*	*6,3%*

Type de zone	Surface en ha	en % de la surface totale
Zones agricoles		
NC	636,5	83,6%
Sous-total	*636,5*	*83,6%*
Zones naturelles		
ND	15,26	2,0%
NDr	3,6	0,5%
Sous-total	*18,86*	*2,5%*
Total	***761***	***100%***

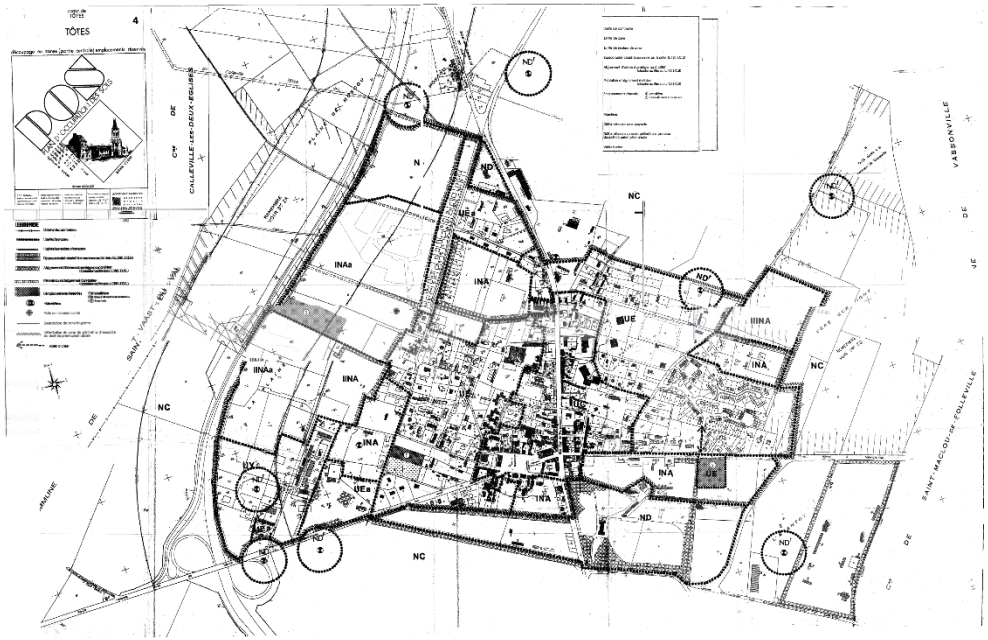
Source : Plan d'Occupation des Sols

*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 1 ha 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.

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 restée constante à l'échelle de l'ensemble de la commune (~14%).



Type de zone	POS caduc		PLU		Différence	
	Surface (ha)	*%*	*Surface (ha)*	*%*	*Surface (ha)*	*%*
Zones urbaines	57,75	1,7%	104,0	13,7%	+ 46,2	6,1%
Zone à urbaniser	47,8	1,8%	2,6	0,3%	-45.2	-5,9%
Sous-total	*105,6*	*13,9%*	*106,6*	*14,0%*	*1,1*	*0,2%*
Zones agricoles	636,5	83,6%	626,2	82,4%	-10,3	-1,2%
Zones naturelles	18,86	2,5%	27,0	3,6%	8,1	1,1%
Sous-total	*655,4*	*86,1%*	*653,2*	*86%*	*-2,2*	*-0,2%*
Total	***761***	***100%***	***760***	***100%***	***-1,2***	

À noter, qu'une part des anciennes zones agricoles a été classée en zones naturelles.

JUSTIFICATION DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT ET DE LEUR COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES OAP AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

LES GRANDS PRINCIPES MÉTHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT À L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT ET DU 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 organise et spatialise 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* fixe les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité), définit les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets, et clarifie les règles spatiales pour maintenir ou contribuer à des ambiances « urbaines » souhaitées.

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.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 du Code de l'urbanisme, 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. Elles définissent, également :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

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 périmètres 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Haras »

L'Orientation 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**
- 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.	- Favoriser le développement de logement intermédiaire et individuel ; - Taille maximale des parcelles issues de division : 400 m² ; - Finaliser la liaison piétonne rue des Haras.

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 et/ou 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**
- 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.	- Permettre la mise en œuvre d'équipements : bibliothèque et/ou maison de santé, ... - Favoriser le développement de logement intermédiaire et individuel ; - Taille maximale des parcelles issues de division : 400 m².

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**
- 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.	- Diversifier les typologies de logement. - Favoriser un urbanisme bioclimatique ; - Créer une cinquantaine de nouveaux logements ; - Accompagner l'implantation du centre commercial.

Mettre en œuvre 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 agricoles 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'État initial de l'Environnement a permis de faire le recensement de l'ensemble des différents risques naturels (inondation, effondrement de cavités souterraines, retrait et gonflement d'argiles) ou technologiques. Afin de protéger les personnes et les biens et de limiter la vulnérabilité du territoire, le règlement écrit comprend des rappels et des dispositions particulières vis-à-vis des risques ou nuisances suivants :

- Risque d'inondation,
- Risque d'effondrement de cavités souterraines,
- Risque de retrait-gonflement des argiles,
- Nuisances sonores.

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

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 :

Toute occupation ou utilisation des sols doit se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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 le règlement 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.

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
	1	Extension du cimetière	Commune	2 900 m²
	2	création d'un centre de secours	Commune	5 600 m²

Emplacements réservés à créer

Aucun emplacement réservé n'est créé.

Les espaces verts, bâtiments remarquables et secteurs urbains identifiés 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 et L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et/ou écologique.

Les bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme se localisent sur la totalité du territoire de la commune. Ils sont repérés au règlement graphique. Ces 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 sont détaillées dans le règlement écrit (pièce n°4 du dossier PLU).

JUSTIFICATION DES DIFFÉRENCES ENTRE LES RÈGLES

LA ZONE U

ZONE	DÉFINITION	OBJECTIFS
UC	Centre-bourg dense	Maintenir l'ambiance urbaine du cœur de bourg ainsi que la qualité architecturale tout en y permettant la densification. Renforcer la vie du cœur de bourg, son attractivité.
UD	Secteur centre bourg en requalification de friche	Permettre la densification du cœur de bourg par la requalification d'une friche.
UR	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.
UE	Zone urbaine à vocation principale d'activité économique	
US	Zone urbaine à vocation principale d'équipements	

LES ZONES AU : ZONES À URBANISER

ZONE	DÉFINITION	OBJECTIFS
1AU	Zone à urbaniser à vocation mixte	Les dispositions des zones à urbaniser reprennent globalement les principes des zones urbaines
1AUR	Zone à urbaniser à vocation résidentielle	

LES ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE	DÉFINITION	OBJECTIFS
A	Zone agricole	Autoriser les activités agricoles et limiter les risques de conflits de voisinage
N	Zone naturelle	Préserver les zones naturelles en autorisant notamment les activités agricoles existantes…