



Département de la Seine-Maritime

Commune de Tôtes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n° **2**



Révision du POS en PLU :

Prescrite le 18/09/2014

Arrêtée le 07/07/2022

Approuvée le 11/12/2023

SOMMAIRE

ORIENTATION 1 : REQUALIFIER LES CONTOURS ET LE CŒUR DE LA VILLE DE DEMAIN.....4

1. Redéfinir les lisières du bourg et les limites du clos-masure 5
2. Prolonger et intensifier le cœur de la ville autour de son principal axe historique : la rue
Guy de Maupassant 5
3. Composer une nouvelle entrée urbaine au nord du bourg et une façade urbaine à l'ouest
..... 6
4. Qualifier et renforcer la limite sud du bourg 6

ORIENTATION 2 : RENFORCER LE DYNAMISME DE TÔTES, CONFORTER LA COMMUNE COMME PÔLE TERRITORIAL 7

1. Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants 8
2. Promouvoir un développement cohérent et dans la continuité urbaine 9
3. Renforcer les centralités, leurs liens avec le cœur de ville et les secteurs résidentiels .. 9
4. Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain 9

ORIENTATION 3 : TISSER DU LIEN DANS LA VILLE ET AVEC LE TERRITOIRE 10

1. Valoriser l'image de Tôtes en requalifiant ses entrées de ville et en préservant ses
franges urbaines 11
2. Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville..... 11
3. Préserver l'activité agricole 11
4. Promouvoir les modes alternatifs de déplacements (modes actifs, covoiturage) pour
lutter contre le changement climatique et la pollution 12
5. Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire 12
6. Préserver et reconstituer les continuités écologiques 12

SYNTHÈSE 13

PRÉAMBULE

L'article L151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu du projet d'aménagement et de développement durables.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° **Les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et **en cohérence avec le diagnostic** établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et

les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. [...] »



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

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

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

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



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 RD927 et de la RD22) notamment pour sécuriser la liaison vers Auffay et sa gare.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en s'appuyant sur la relocalisation du centre commercial en entrée de ville.
- Prendre en compte les exploitations agricoles présentes sur le secteur.
- Recomposer la silhouette et la limite végétale du bourg en assurant la continuité des haies existantes.
- Sécuriser les entrées de villes, les accès aux secteurs résidentiels et les liaisons vers les équipements et le centre-bourg.

4. QUALIFIER ET RENFORCER LA LIMITE SUD DU BOURG

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



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



1. MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE ET RENFORCER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune de Tôtes souhaite relancer sa croissance démographique pour atteindre environ 1700 habitants en 2030. Le projet prévoit ainsi la création d'environ 130 logements d'ici 2030. Les objectifs de la Commune sont de :

- 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 corresponde au niveau de ressources des habitants, notamment en développant des logements locatifs et de l'accession sociale à la propriété.
- Maintenir le niveau d'offre d'équipements, vecteurs du vivre ensemble et de l'attractivité du territoire.

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

1 - Promouvoir un renouvellement urbain avec la production d'environ 80 logements :

- 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 :

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

3 - Réduire d'au moins 50% le rythme de consommation foncière nécessaire au développement de Tôtes par rapport au rythme observé entre 2012 et 2022 afin de s'approcher du principe de zéro artificialisation nette.



2. PROMOUVOIR UN 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.

3. RENFORCER LES CENTRALITÉS, LEURS LIENS AVEC LE CŒUR 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.

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



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



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.

2. PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL DU CŒUR DE VILLE

- Maintenir les ambiances rurales et caractéristiques de Tôtes dans les espaces publics, notamment en valorisant et en renforçant les haies présentes dans le tissu urbain.
- Valoriser et promouvoir la réhabilitation, la rénovation et la restauration des constructions caractéristiques et patrimoniales ainsi que du tissu urbain.
- Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine bâti local.

3. 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.



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.

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

- Prendre en compte les risques liés aux eaux pluviales (ruissellements, inondations):
 - Au regard des Plans de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondations, ainsi que du schéma de gestion des eaux pluviales ;
 - En veillant à la protection des personnes et des biens ;
 - En veillant à ce que le développement urbain ne doit pas aggraver les risques existants.
- Prendre en compte les risques liés aux cavités souterraines.
- Prendre en compte la gestion quantitative et qualitative des besoins en eau potable et du réseau des eaux pluviales.
- Prendre en compte les nuisances sonores.

6. 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 haies.

A decorative graphic consisting of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, with the word 'Synthèse' in bold black text centered over the dark gray circle. A horizontal line extends from the left edge of the page to the right edge of the dark gray circle.

Synthèse

