



Département de la Seine-Maritime

Commune de Tôtes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n° **3**



Révision du POS en PLU :

Prescrite le 18/09/2014

Arrêtée le 07/07/2022

Approuvée le 11/12/2023

SOMMAIRE

OAP - FORRIÈRES-ALIZÉES

4

Constats et objectifs

5

Principes de l'OAP

5

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

7

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

7

OAP - CENTRE

8

Constats et objectifs

9

Principes de l'OAP

9

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

10

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

10

OAP - HARAS

11

Constats et objectifs

12

Principes de l'OAP

12

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

12

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

13

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L151-6 et 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. 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, 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 ».

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU. »

OAP - Forrières-Alizées

CONSTATS ET OBJECTIFS

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation « **Forrières-Alizées** » permet de retravailler la frange ouest de la commune et les coutures urbaines du centre-ville historique au nouveau centre commercial situé au nord de la commune. Il s’agit d’accompagner la requalification de la rue des Forrières et l’implantation du centre commercial par un projet mixte et de création de logements.

Ce secteur, d’une emprise totale **d’environ 4 ha** a pour objectif :

- De requalifier l’entrée Nord de Tôtes et sa façade ouest ;
- D’articuler en continuité d’une part la nouvelle zone commerciale et le tissu urbain existant en liaison avec le pôle de santé et d’autre part le centre-ville historique et les quartiers résidentiels plus récents ;
- Répondre en partie aux besoins en logements de la commune ;
- Permettre la création de nouvelles activités économiques et/ou d’équipements du médico-social dans un tissu mixte ;
- Créer des liaisons douces vers le centre-bourg et les équipements.

PRINCIPES DE L’OAP

Répondre aux besoins en construction de logements de la commune autour d’une programmation mixte

L’OAP « Forrières-Alizées » se décompose en deux sous-secteurs :

- Secteur « Forrières-Alizées Nord », d’une emprise d’environ 3,3 ha, située entre la résidence des Alizées et le centre commercial, dont la vocation est mixte : résidentielle, activités économiques et/ou équipement médico-social. Une partie de l’emprise est inconstructible et devra faire l’objet d’un projet paysager.
- Secteur « Forrières-Alizées Sud », d’une emprise d’environ 0,7 ha, située entre le centre-ville historique de Tôtes et la résidence des Alizées, dont la vocation est résidentielle.

L’OAP « Forrières-Alizées » doit permettre la création d’un total d’environ 50 logements. La programmation de logements sera déclinée sur des formes bâties variées entre logements intermédiaires (maisons de ville, habitat groupé) et des maisons individuelles. L’organisation des dessertes, l’implantation du bâti et les orientations architecturales devront s’inscrire dans une démarche de conception bioclimatique.

Secteur « Forrières-Alizées Nord »

Ce secteur, d’une emprise d’environ 3,3 ha, se compose de deux sous-secteurs au règlement du PLU :

- Une zone en extension à vocation mixte (1AU) sur une emprise d’environ 1,95 ha, qui doit à la fois permettre la création de nouveaux logements, l’extension potentielle du pôle de santé existant, l’accueil de nouvelles activités en articulation entre la zone économique commerciale et la zone résidentielle. Sur ce secteur, une réflexion pour l’implantation d’un équipement de type médico-social pourrait être envisagée en zone 1AUr à vocation résidentielle, bénéficiant de la proximité des commerces et du pôle de santé.

- Une zone naturelle (N) identifiée en espace paysager à protéger et à valoriser au titre de l'art. L151-23 du Code de l'urbanisme sur une emprise d'environ 1,35 ha, qui devra faire l'objet d'un projet paysager en transition entre les nouvelles constructions et la N27.

Au sein de la zone mixte 1AU, la part de constructions à vocation résidentielle ne devra pas dépasser 85% en emprise au sol, soit environ 1,65 ha sur un total de 1,95 ha de la zone 1AU. En cohérence avec les objectifs de densité du SCOT (22 log/ha VRD inclus), cela correspond à un volume d'environ 35 logements sur le secteur « Forrières-Alizées Nord ».

Secteur « Forrières-Alizées Sud »

Ce secteur, d'une emprise d'environ 0,7 ha se situe en articulation du centre-ville historique et de la résidence des Alizées, et se compose au règlement du PLU d'une zone en extension à vocation résidentielle (1AUr) d'une emprise de 0,65 ha.

En cohérence avec les objectifs de densité du SCOT (22 log/ha VRD inclus), cela correspond à un volume d'environ 15 logements sur le secteur « Forrières-Alizées Sud ».

Favoriser la continuité urbaine

Les accès à créer au nord et au sud des deux sous-secteurs devront permettre la traversée du secteur de projet, afin d'éviter les dessertes en impasse. Les liaisons nord-sud ainsi créées accompagneront le désenclavement du tissu urbain résidentiel et favoriseront les connexions modes doux depuis le centre-ville vers le centre commercial.

Sur le sous-secteur « Forrières Alizées Nord », des accès en sens unique entrant par le sud seront aménagés en lien avec la résidence les Alizées et la rue des Forrières, afin de privilégier les dessertes résidentielles et limiter les traversées de quartier par les véhicules.

Les déplacements modes doux seront facilités dans les nouveaux aménagements mis en œuvre et les accès sécurisés vers la rue des Forrières, le centre-ville et les équipements. Les dessertes devront garantir une circulation apaisée en privilégiant la mise en œuvre d'espaces partagés (zone 10 ou 20).

Préserver et renforcer les continuités écologiques

Sur l'ensemble du secteur, des alignements d'arbres pourront être implantés pour conforter le rideau végétal entre les espaces aménagés et la voirie (N27).

Plus spécifiquement sur le sous-secteur « Forrières Alizées Nord », un espace vert sera aménagé dans la marge d'inconstructibilité. Une attention particulière sera également portée à la frange paysagère entre zone résidentielle et le centre commercial au nord.

SCHÉMA DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe d'aménagement devra s'organiser sur la base des principes suivants :

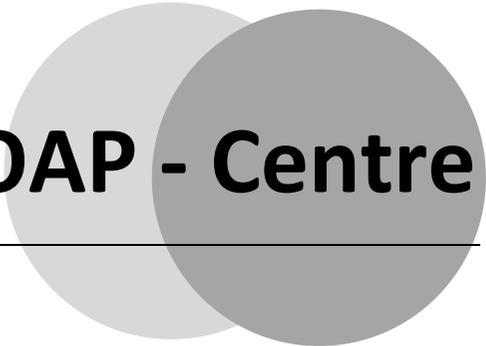
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU. Cette dernière s'entend sur les 3 à 4 années à venir

OAP Forrières-Alizées

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace non constructible végétalisé et paysagé
-  Secteur d'implantation pour la création de logements
-  Secteur d'implantation à vocation mixte
-  Localisation préférentielle pour l'implantation d'un équipement de type médico-social
-  Localisation préférentielle pour l'implantation d'activités économiques
-  Alignements d'arbres à préserver ou à créer
-  Principe d'accès principal à créer, intégrant les modes doux
Les flèches indiquent les sens de circulation.
-  Accès à aménager et à sécuriser





OAP - Centre

CONSTATS ET OBJECTIFS

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. Il doit permettre la densification du centre-ville par la requalification d'une friche en dent creuse. Il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

- Accueillir un ou des équipements publics : bibliothèque, maison de santé, ... ;
- Créer de nouveaux logements ;
- Faciliter les liaisons, notamment pour les modes doux, entre les secteurs résidentiels à l'ouest du bourg, le centre et ses équipements ;
- Favoriser la densification et la continuité urbaine dans le centre-bourg.

PRINCIPES DE L'OAP

Accompagner la mutation en densification du secteur centre-ville pour accueillir des équipements, des commerces et du logement

Les aménagements doivent permettre l'optimisation du foncier.

Le secteur a pour vocation d'accueillir un programme diversifié :

- Création d'un ou plusieurs équipements publics d'intérêt collectif implanté(s) selon une localisation préférentielle en entrée Est du site, ouvrant sur la rue Guy de Maupassant, et selon une logique multifonctionnelle autour des loisirs.
- Création d'un parc de stationnement public situé à proximité de l'équipement public d'intérêt collectif.
- Création d'au moins 50 logements, répartis selon les tendances suivantes :

- Environ 65% de logements individuels locatifs,
- Environ 20% de logements individuels seniors,
- Environ 15% de logements en accession sociale.

Les formes urbaines des logements seront diversifiées : logement individuel, de l'habitat intermédiaire et petit collectif jusqu'à R+2+C ponctuellement, en cohérence avec le tissu urbain existant environnant.

Favoriser la continuité urbaine dans le bourg

Afin d'assurer les continuités piétonnes et cycles au sein du bourg et pour faciliter les déplacements inter-quartiers, des cheminements doux permettront de traverser le site, notamment en est-ouest.

Une attention particulière sera portée à la connexion entre la centralité historique et administrative (mairie-Église-Place du Général De Gaulle).

Ces cheminements ouvriront également le quartier vers la résidence des Seringats et la rue des Brasseurs. Ils permettront de rejoindre directement à pied ou en vélo la rue de Maupassant en traversant le secteur de l'OAP Centre. L'accès mode doux sera ainsi facilité vers l'équipement public d'intérêt collectif depuis les quartiers situés à l'ouest de la zone de projet.

Préserver et renforcer les continuités écologiques

Les alignements d'arbres existants et bordant le secteur de l'OAP Centre seront préservés en tant que patrimoine naturel et supports de continuités écologiques au sein du bourg.

Des continuités non artificialisées seront intégrées dans la conception urbaine, afin d'irriguer et mailler le site, support de continuités écologiques.

L'implantation d'espaces végétalisés et/ou humides de type jardins partagés, mares ou noues pourront participer à ces continuités.

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

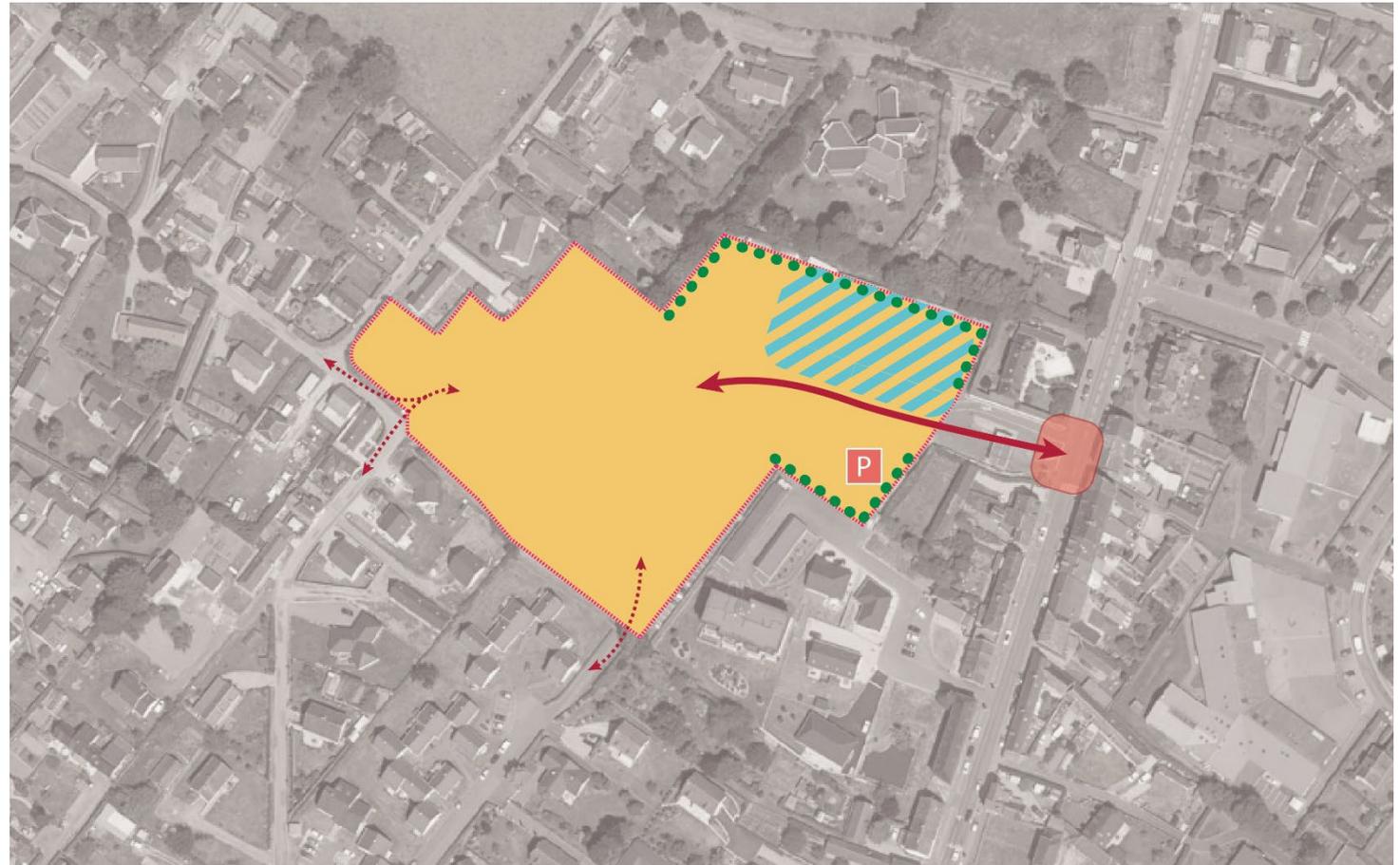
L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme, à partir de l'approbation du PLU. Cette dernière s'entend sur les 6 années à venir.

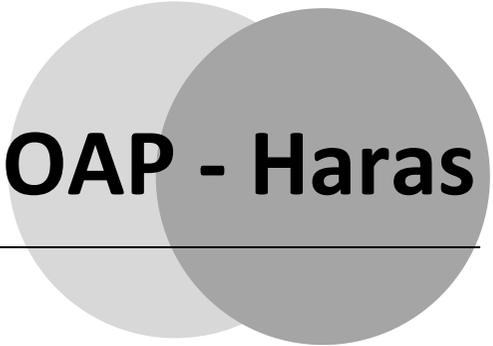
SCHÉMA DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe d'aménagement devra s'organiser sur la base des principes suivants :

OAP Centre

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel d'implantation de logements
-  Secteur préférentiel d'implantation pour un équipement d'intérêt collectif
-  Alignements d'arbres à préserver ou à créer
-  Principe d'accès principal à créer, intégrant les modes doux
-  Cheminements modes doux à créer en liaisons interquartiers
-  Accès à aménager et à sécuriser
-  Localisation préférentielle pour la création d'un stationnement public d'une vingtaine de places





OAP - Haras

CONSTATS ET OBJECTIFS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Haras » a été identifiée comme stratégique dans le projet de développement communal. Ce secteur comprend de grandes parcelles pouvant faire l'objet d'une densification à plus ou moins long terme (selon la dureté foncière).

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

- Créer de nouveaux logements en densification du tissu urbain existant, sur une emprise d'environ 1 ha ;
- Augmenter la capacité d'accueil du foyer Les Charmilles par le regroupement des hébergements de personnes handicapées autour de la structure en place ;
- Faciliter les liaisons entre les secteurs résidentiels, le centre-ville et ses équipements.

PRINCIPES DE L'OAP

Répondre aux besoins de logements en densification du tissu urbain

Les aménagements doivent permettre la division foncière et une optimisation du foncier.

Le programme de l'OAP doit répondre à deux objectifs :

- La création d'environ 20 logements en densification sur une emprise identifiée d'environ 1 ha. Les typologies développées mixeront logement individuel et habitat intermédiaire.
- Rendre possible l'extension du foyer Les Charmilles et permettre le regroupement des hébergements de personnes handicapées autour de la structure en place. Le bâtiment existant sera conservé, et un nouveau bâtiment pourra être construit afin d'augmenter les capacités d'accueil, par exemple pour un Foyer d'Accueil Médicalisé.

Favoriser la continuité urbaine dans le bourg.

L'aménagement des voiries et accès devront permettre de sécuriser les déplacements pour l'ensemble des usagers (véhicules individuels et modes doux), en liaison entre la rue des Forrières, la rue de Maupassant, ainsi que vers le centre par la rue Civet.

Les sens de circulation actuels seront préservés : section Est de la rue des Haras et rue des Civets en sens unique et section Ouest de la rue des Haras à double sens.

Les accès seront sécurisés sur la rue des Forrières et la rue de Maupassant, par le réaménagement des intersections vers la rue des Haras.

La liaison piétonne sera finalisée sur la section Ouest de la rue des Haras.

Préserver et renforcer les continuités écologiques

Les alignements d'arbres existants et bordant le secteur de l'OAP Haras seront préservés en tant que patrimoine naturel et supports de continuités écologiques au sein du bourg.

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme, à partir de l'approbation du PLU. Cette dernière s'entend sur les 6 années à venir.

SCHÉMA DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe d'aménagement devra s'organiser sur la base des principes suivants :

OAP Haras

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipement
-  Batiment conservé
-  Secteur préférentiel d'implantation de logements individuels et intermédiaires
-  Alignements d'arbres à préserver ou à créer
-  Boisements à préserver
-  Voie principale de desserte à aménager, intégrant les modes doux
Les flèches indiquent les sens de circulation.
-  Voie secondaire à aménager, intégrant les modes doux
Les flèches indiquent les sens de circulation.
-  Accès à aménager et à sécuriser

