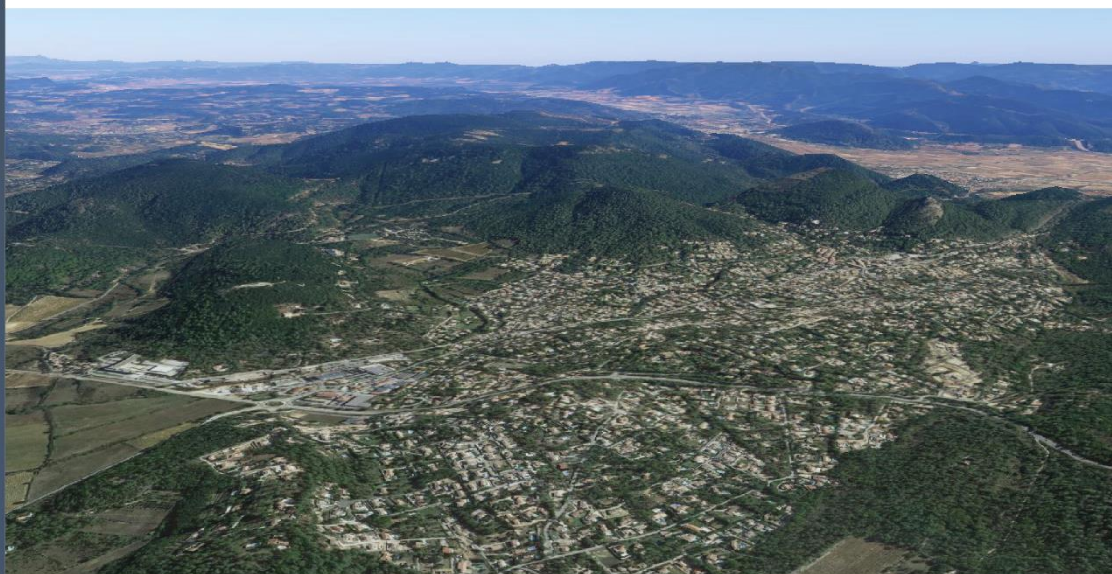




Rocbaron

PLU

Révision n°1



Révision n°1 :

Prescrite le 31/07/2015

Projet arrêté le 12/12/2022

Approuvée le 25/09/2023

Sommaire

1	Rocbaron 2030 : une ville à la croissance durable et équilibrée	3
1.1	Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée	3
1.2	Économiser le foncier	3
1.3	Définir une densité adaptée aux différents quartiers	3
1.4	Concilier croissance démographique et qualité résidentielle	4
2	Rocbaron 2030 : une ville solidaire, multimodale et assurant la transition énergétique ...	5
2.1	Adapter les équipements nécessaires aux besoins de la population.....	5
2.2	Développer les mobilités externes et internes au territoire	5
2.3	Cap sur la transition énergétique	6
3	Rocbaron 2030 : une ville entreprenante et créatrice d'emplois.....	7
3.1	Développer les entreprises existantes et favoriser les créations et nouvelles implantations	7
3.2	Développer les activités touristiques et de loisirs en préservant les milieux naturels	7
3.3	Promouvoir une agriculture locale et innovante	7
3.4	Encourager l'activité sylvicole	8
4	Rocbaron 2030 : une ville au cadre de vie et à l'environnement préservé.....	9
4.1	Protéger les continuités écologiques par l'identification d'une trame verte et bleue	9
4.2	Maintenir les continuités écologiques en milieux urbains.....	9
4.3	Valoriser la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains	9
4.4	Gérer durablement la ressource en eau	10
4.5	Limitier l'exposition de la population aux risques et nuisances	10
5	Synthèse des orientations du PADD	12
6	Objectifs chiffrés.....	13
6.1	Maîtriser la croissance démographique et la production de logements	13
6.2	Programmer l'ouverture à l'urbanisation	13
6.3	Objectifs de modération de la consommation de l'espace.....	13



Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document principal du PLU qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

- **Cadre d'application**

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD :

Article L151-5 du Code de l'urbanisme : «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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

- **Portée du PADD**

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 années à venir, à l'échéance 2030.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

- **Le débat sur les orientations générales du PADD**

Les orientations générales du PADD, qui ont fait l'objet d'un premier débat en Conseil Municipal le **28 février 2020**, puis d'un second débat le **30 mai 2022**, expriment la politique rocbaronnaise en matière d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années. Elles sont les suivantes :

Rocbaron 2030 :

- ➔ Une ville à la croissance durable et équilibrée.
- ➔ Une ville solidaire, multimodale et assurant la transition énergétique.
- ➔ Une ville entreprenante et créatrice d'emplois.
- ➔ Une ville au cadre de vie et à l'environnement préservé.



1 Rocbaron 2030 : une ville à la croissance durable et équilibrée

1.1 Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée

- Confirmer la position de « ville relais » de Rocbaron, située en porte d'entrée Sud de l'Agglomération Provence Verte et traversée par les axes majeurs de la RD43 et de la RD81 :
 - En favorisant la croissance raisonnée « intra-urbaine », au détriment de la croissance « extra-urbaine » caractérisée par un étalement urbain trop souvent consommateur d'espaces agricoles et à l'empreinte environnementale lourde.
 - Et en maîtrisant la densification urbaine, de façon à ne pas urbaniser excessivement les quartiers résidentiels rocbaronnais.

1.2 Économiser le foncier

- Deux polarités majeures structurent le fonctionnement du territoire urbain de Rocbaron :
 - Le pôle villageois, centre historique, administratif, identitaire et doté des équipements publics les plus fédérateurs et attractifs (Mairie, école, future médiathèque, marché hebdomadaire...).
 - Le pôle de Fray Redon et du Collège, nouvelle centralité qui s'est développée ces 20 dernières années, vitrine très attractive car connectée à la RD 43 et à la RD 81.
- Favoriser le renouvellement urbain au plus proche de ces deux polarités majeures, en ciblant le foncier disponible :
 - Localiser les « dents creuses » intra-urbaines les plus favorables pour accueillir des projets d'urbanisation, respectueux de l'environnement proche.
 - Mobiliser le potentiel bâti disponible dans le tissu urbain existant, en prenant comme exemple la reconversion de l'ancienne cave coopérative qui accueillera une trentaine logements.
 - Optimiser le foncier mobilisable du quartier Fontaine de Ricaud, à Fray Redon et au nord du Collège.
- Favoriser la reconquête des logements vacants, en lien avec les services de l'Agglomération Provence Verte.

1.3 Définir une densité adaptée aux différents quartiers

- Le PLU définit de nouvelles couronnes résidentielles :
 - 1 ⇒ Les pôles centraux de développement : pôle villageois, Fray Redon, Fontaine de Ricaud et nord collège. L'urbanisation recherchée est plus compacte : petits collectifs, maisons de ville, requalifications et reconversion urbaine... et respectueuse de la typologie villageoise tout en permettant à l'architecture contemporaine et bioclimatique de se développer.
 - 2 ⇒ Les premières couronnes résidentielles ceinturant les pôles précédents : l'urbanisation est plus modérée, la densification plus douce et les divisions résidentielles maîtrisées.
 - 3 ⇒ Les couronnes résidentielles suivantes réduisent les possibilités de densification de façon progressive.
- Enfin, pour freiner la sur-densification, le PLU stabilise l'urbanisation existante dans les quartiers aux caractéristiques suivantes :
 - Les quartiers périphériques les plus éloignés des pôles centraux.
 - Les quartiers les plus proches des espaces forestiers et où la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est insuffisante.



- Les quartiers où l'extension des réseaux, et notamment des réseaux d'électricité, n'est pas envisagée par la collectivité en raison des contraintes liées aux coûts, à l'accessibilité...
- Les quartiers soumis régulièrement aux aléas liés au ruissellement pluvial.
- Les quartiers où l'accessibilité, les cheminements piétons, le maillage et la largeur des voies, sont insuffisants pour accueillir de nouvelles constructions.

Ces quartiers (dont ceux situés à l'ouest de la RD43 : les Plaines, Les Farigoulettes ...) bénéficieront de la possibilité d'étendre les constructions existantes (extension de l'habitation, pièce supplémentaire, garage...).

1.4 Concilier croissance démographique et qualité résidentielle

- L'acceptation par la population de formes urbaines plus ramassées implique la recherche d'une qualité résidentielle dont les principes sont :
 - La bonne insertion dans l'environnement immédiat du quartier résidentiel : intégration paysagère, ambiance urbaine apaisée, respect de l'intimité et présence de jardins ou d'espaces verts au plus proche des lieux de vie.
 - La qualité architecturale de la construction, qu'elle soit de type provençale ou contemporaine, bioclimatique...
 - La qualité des espaces publics et la prise en compte des accès aux équipements, aux commerces, aux cheminements doux, ...
- En réponse à la diversité de la demande, le PLU propose, selon les quartiers, un maximum de produits différents de logements : logements individuels, collectifs, habitat groupé, maisons de ville...
- Pour favoriser le parcours résidentiel, le PLU propose, selon les quartiers, une mixité de logements, en application de Programme Local de l'Habitat (PLH) :
 - Permettre le développement de logements locatifs publics, privés et accession aidée.
 - ... Tant dans les opérations nouvelles que dans les opérations de renouvellement urbain (telle la reconversion urbaine en centre-ville et en première couronne autour du village).
 - ... Et afin de répondre à la demande de logement des jeunes, des aînés, des modestes, très modestes et des primo-accédant.
 - Ainsi, des secteurs de mixité sociale (SMS) et des Zones de Mixité Sociale (ZMS) sont identifiés au PLU pour favoriser la production de logements sociaux intergénérationnels destinés aux jeunes, aux familles, et aux seniors qui demandent des logements adaptés à leurs besoins.



2 Rocbaron 2030 : une ville solidaire, multimodale et assurant la transition énergétique

2.1 Adapter les équipements nécessaires aux besoins de la population

- Affirmer le rôle central et administratif du pôle villageois :
 - Pôle administratif renforcé.
 - Développer une nouvelle médiathèque.
- Poursuivre l'amélioration des services et équipements publics facilement accessible pour les habitants :
 - Poursuivre l'amélioration des locaux scolaires, et de petite enfance, existants.
 - Améliorer les connexions piétonnes entre le Collège, Fray Redon et les quartiers.
 - Faciliter le renforcement des équipements sportifs (locaux et aires de sports)
 - Développer une offre dynamique culturelle et festive.
 - Faciliter l'accessibilité aux services publics et administratifs.
 - Développer les activités médicales.
- Anticiper les services publics en lien avec la croissance démographique :
 - Calibrer les capacités d'accueil du PLU avec la ressource en eau.
 - Calibrer les capacités d'accueil du PLU avec les capacités épuratoires de la Station d'épuration intercommunale.
- Anticiper les avancées technologiques et les besoins numériques de la population :
 - Poursuivre la desserte numérique de Rocbaron en prévoyant des fourreaux de réserve pour chaque projet d'urbanisation.
 - Permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit, contribuant au développement d'activités liées au télétravail, au coworking et à la mutualisation des services informatiques (nouvelles activités tertiaires).

2.2 Développer les mobilités externes et internes au territoire

- Mobilités externes :
 - Favoriser les offres solidaires telles que le co-voiturage, mutualiser le stationnement au plus près des grands axes pour faciliter les déplacements vers l'agglomération de Toulon ou celle de Brignoles.
 - Favoriser les déplacements collectifs (cars, transports scolaires, bus de l'agglomération, ...) en connectant le centre-ville aux réseaux routiers et de cheminements doux.
- Mobilités internes :
 - Axe « Village – Fray Redon » : piste cyclable et cheminements doux.
 - Aménager les voiries les plus dégradées, y compris en milieux résidentiels.
 - Assurer un maillage du territoire.
 - Favoriser les mobilités alternatives à la voiture en sécurisant les trottoirs et en créant des réseaux de cheminements doux.
- Stationnement :
 - En milieux résidentiel : imposer le stationnement à la parcelle, sur l'emprise foncière du projet.
 - Dans les zones à enjeux urbains (pôles villageois, Fray Redon, Nord collège, Fontaine de Ricaud...) : le stationnement mutualisé sera recherché.



2.3 Cap sur la transition énergétique

- Privilégier les énergies renouvelables de type solaires sur les grandes toitures (exemple : à Fray Redon, sur les bâtiments publics, en ombrières sur parking...).
- Faciliter le développement des équipements de production d'énergie renouvelables en toiture (ou façades) : solaire photovoltaïque, solaire thermique, ... en accord avec le caractère patrimonial du bâti et le paysage environnant.
- La production des tous types d'énergie renouvelables est à explorer.
- Favoriser la performance énergétique des futures constructions et la rénovation des constructions (BAP BPOS).
- Encourager à l'utilisation des modes doux de transport, et au covoiturage.
- Réduire les consommations d'énergie des bâtiments publics et des éclairages publics (réflexion à mener sur les réseaux de chaleur).



3 Rocbaron 2030 : une ville entreprenante et créatrice d'emplois

3.1 Développer les entreprises existantes et favoriser les créations et nouvelles implantations

- Affirmer le rôle économique de Rocbaron dans l'armature urbaine du SCOT : l'ambition du SCOT est de renforcer son niveau de centralité et ses fonctions associées. Pour Rocbaron, les objectifs consistent à asseoir son rôle de « ville relais » *par le maintien et l'implantation d'équipements, de commerces, de services et d'activités économiques dont la zone de chalandise correspond à son bassin de vie.*
- En application du SCOT, le PLU de Rocbaron identifie les quartiers propices au développement économique :
 - conforter et valoriser le secteur commercial de Fray Redon, en réfléchissant à son renouvellement urbain : densité, mixité des fonctions, mutualisation des espaces notamment du stationnement, qualité urbaine d'ensemble, connexion à la desserte de transports en commun...
 - maintenir les services de proximité dans le centre villageois.
 - Autoriser une mixité « habitat/activités économiques » selon les quartiers et les axes fréquentés.

3.2 Développer les activités touristiques et de loisirs en préservant les milieux naturels

- Valoriser l'attractivité du pôle de loisirs de La Verrerie, et contribuer à son rayonnement à l'échelle de l'Agglomération :
 - Conforter le pôle de loisirs et touristique situé à la Verrerie : le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) de la Verrerie, et les équipements publics, culturels et sportifs.
 - Création d'un théâtre de verdure et d'un parcours sportifs de plein air.
 - Connecter les structures touristiques de Rocbaron et les parcours de promenade au Château de Forcalqueiret (pôle touristique intercommunal).
- Rechercher des produits touristiques diversifiés et singuliers tournés vers un « tourisme rural » et une montée en gamme :
 - Développer les filières liées à l'agritourisme en favorisant la création d'hébergement touristique.
 - Valoriser le tourisme vert et de pleine nature : promenades et circuits de découverte du patrimoine, à travers les différentes composantes paysagères du territoire.
 - Valoriser les bâtiments situés dans un cadre agricole ou naturel privilégié, en leur autorisant les changements de destination, en vue de développer l'activité économique (hébergement ; accueil touristique, séminaires...).

3.3 Promouvoir une agriculture locale et innovante

- identifier le foncier Agricole dans le cadre d'un plan de conquête / reconquête agricole :
 - Valoriser les espaces agricoles à potentiel agronomique tels que les AOC Coteaux Varois.
 - Mobiliser du foncier agricole en friche voué à être cultivé.
 - Identifier le foncier boisé à potentiel agricole (reconquête des châtaigneraies, des oliveraies...).
- Prendre en compte les projets d'extension du zonage agricole.



- Encourager le pastoralisme et l'élevage.
- Diversifier l'activité agricole : miser sur le maraîchage (en lien avec la compensation agricole), notamment dans les secteurs irrigués, à proximité des cours d'eau, et de la station d'épuration.
- Favoriser le développement des circuits courts en permettant la vente à la ferme et l'installation de maisons du terroir, et en privilégiant une alimentation Bio et locale à la cantine de l'école.

3.4 Encourager l'activité sylvicole

- Prise en compte de l'environnement forestier multifonctionnel de Rocbaron : fonction paysagère, lutte contre l'érosion des sols, limitation du ruissellement pluvial, piège à CO₂, réservoir de biodiversité.
- Maintenir les surfaces forestières exploitables : favoriser l'économie sylvicole (énergie bois, bois construction, forêt de production...) sans dénaturer les paysages.



4 Rocbaron 2030 : une ville au cadre de vie et à l'environnement préservé

4.1 Protéger les continuités écologiques par l'identification d'une trame verte et bleue

- Connecter les espaces naturels ou agricole afin d'assurer la préservation de leurs richesses environnementales et paysagères. Les déplacements des espèces animales et végétales y seront ainsi assurés.
- Les espaces naturels et agricoles sont peu morcelés à Rocbaron, et bien reliés entre eux : la trame verte et bleue (TVB) du PLU identifie ces continuités écologiques à préserver/valoriser.
- Affiner la trame verte et bleue du SCOT à l'échelle du territoire de Rocbaron :
 - Préserver les cours d'eau et les vallons : imposer un recul des constructions par rapport aux berges, préserver les ripisylves en les classant en Espaces Boisés Classés...
 - Protéger les collines boisées et classées ZNIEFF (Barres et Collines entre Rocbaron et Carnoules) ainsi que les milieux forestiers en limite de Cuers et Puget : favoriser les exploitations forestières et les aménagements légers liés à la protection incendie et aux loisirs natures.
 - Préserver les coupures d'urbanisation entre Rocbaron et Forcalqueiret en maintenant la zone agricole.

4.2 Maintenir les continuités écologiques en milieux urbains

- Connecter les réservoirs de biodiversités et les continuités écologiques, depuis les collines boisées jusqu'au tissu urbain : le PLU de Rocbaron entend introduire la trame verte et bleue dans le tissu urbain (le long des vallons, des jardins, des espaces verts...). La trame verte et bleue dans le tissu urbain peut être :
 - Un corridor continu et linéaire (enchaînement ininterrompu de milieux favorables à la biodiversité) ;
 - Ou un corridor discontinu en « pas japonais » (secteurs naturels ou semi naturels de surface réduite distants les uns des autres et s'intercalant entre des réservoirs de biodiversité).
- Identification des Espaces Naturels Sensibles et des jardins en milieu urbain : espaces non bâtis, en milieux résidentiels, à conserver en espaces non artificialisés et végétalisés. Cette trame verte permet non seulement de contribuer à la qualité paysagère des « quartiers jardins » de Rocbaron, mais aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à réduire les phénomènes de ruissellements pluviaux en favorisant la rétention à la parcelle.
- Imposer un minimum de surface de jardin, surface non bâtie et non imperméabilisée, dans chaque zone urbaine résidentielle.

4.3 Valoriser la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains

- Protéger les paysages naturels et boisés de Rocbaron :
 - Préserver les éléments de paysage naturels par un classement approprié en zone N avec Espaces Boisés Classés.
 - Assurer une bonne insertion des projets d'urbanisation dans le paysage environnant en recherchant des formes urbaines plus ramassées à l'architecture adaptée.
- Valoriser les paysages agricoles de Rocbaron :



- Garantir l'insertion paysagère des constructions en zones agricoles : y compris celles nécessaires aux exploitations agricoles, et celles autorisées à changer de destination.
- Protéger les structures agro-environnementales des espaces agricoles : linéaires, boisés, haies, cordons végétaux, ripisylves...
- Valoriser l'architecture et le patrimoine bâti et paysager de Rocbaron :
 - Développer des mesures règlementaires facilitant la protection des éléments patrimoniaux identitaires :
 - Prescriptions architecturales propres au noyau urbain de Rocbaron.
 - Prescriptions architecturales adaptées aux nouveaux projets urbains : Règle de hauteur adaptée aux différents quartiers pour maîtriser la densité et la qualité paysagère du centre-ville, Règle d'alignement, Règles sur l'aspect extérieur des constructions : toiture, façades, ouvertures...Règles relatives aux clôtures...Règles sur les espèces végétales préconisées dans les haies et jardins...
 - Palette chromatique à respecter pour les façades, les menuiseries, les ferronneries...
 - Identification et protection du petit patrimoine bâti (fontaines, pigeonniers, lavoirs, menhirs...) et végétal (arbres emblématiques...)
 - Protéger la trame verte en milieu urbain :
 - Protection des bosquets dans l'enveloppe urbaine, des cordons végétaux d'intérêt paysager.
 - Protection ou aménagement de strates arborées en milieu urbain, afin d'éviter la banalisation des paysages artificialisés.
 - Identification des jardins en milieu urbain : espaces non bâtis à conserver en espaces non artificialisés et végétalisés.

4.4 Gérer durablement la ressource en eau

- Sécuriser l'alimentation en eau potable (en qualité et en quantité) en assurant la protection des eaux souterraines : protection des périmètres de protection des captages.
- Assurer un développement urbain cohérent avec les ressources en eau, en prenant en compte les capacités des réseaux d'assainissement, de la station d'épuration, et des capacités de production d'eau potable, dans l'objectif de pouvoir répondre aux besoins des usagers actuels et futurs.
- Limiter le développement urbain dans les zones d'assainissement non collectif.
- Imposer une imperméabilisation des sols limitée sur l'ensemble du territoire et une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet

4.5 Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances

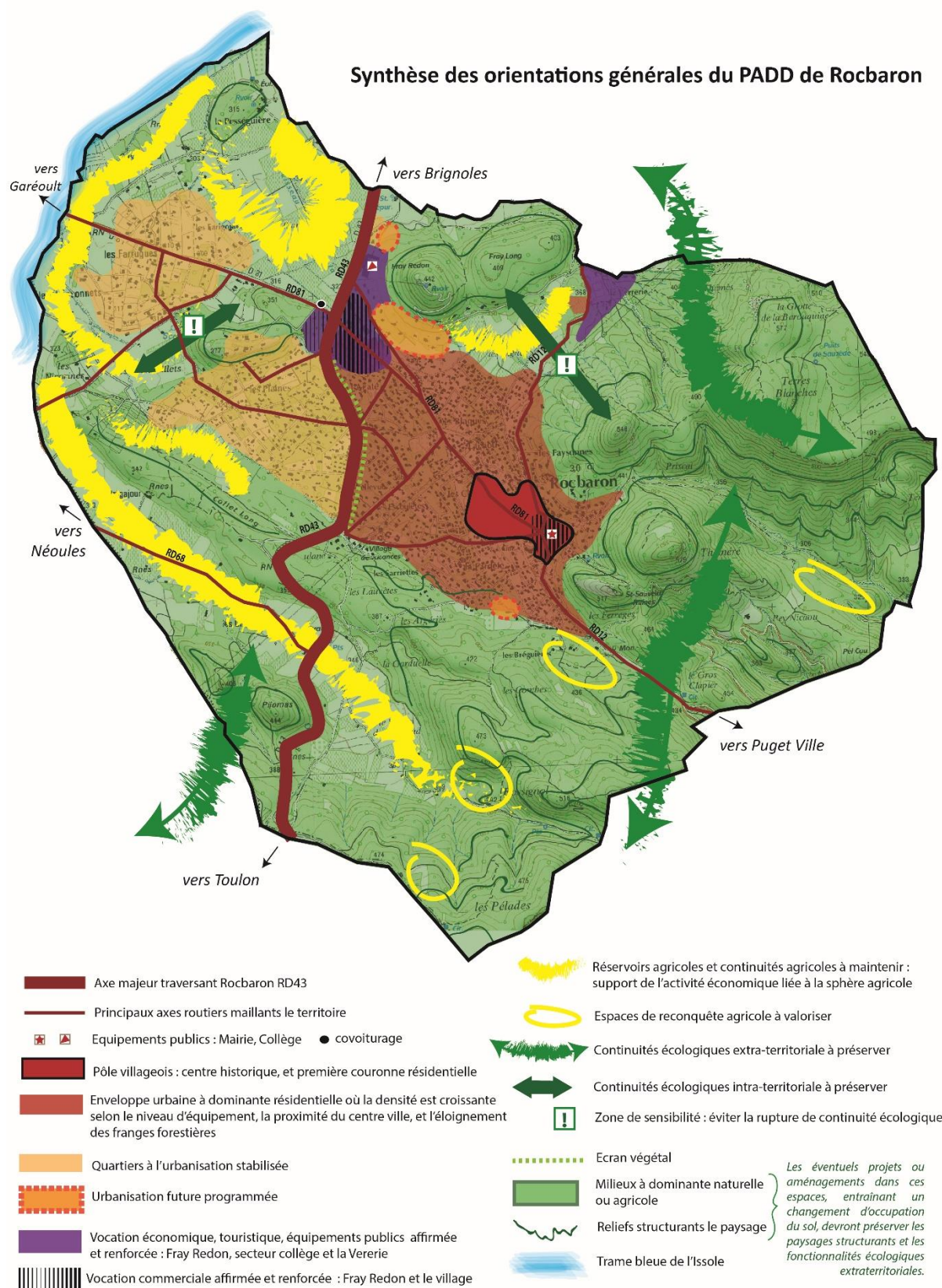
- Prise en compte des risques liés aux feux de forêts :
 - Réduire la vulnérabilité des biens et personnes, et notamment dans les quartiers résidentiels existants situés en lisière de forêt.
 - Intégrer dans le PLU, des dispositions règlementaires opposables visant à sécuriser les biens et personnes face au risque incendie.
- Prise en compte des risques d'inondation liés aux débordements des cours d'eau :
 - La connaissance du risque lié aux débordements des cours d'eau doit être approfondie : le PLU doit cibler les mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et personnes en zones potentiellement inondables.



- Protection des ripisylves situées aux abords des cours d'eau, et des bosquets situés en Zone d'Expansion des Crues.
- Limiter la sur-densification urbaine en imposant un coefficient de non imperméabilisation des parcelles constructibles.
- Prise en compte des risques liés au ruissellement pluvial :
 - Réduire les rejets des eaux pluviales dans les réseaux existants.
 - Maîtriser le ruissellement pluvial afin d'éviter tout risque d'inondation en aval, en limitant l'imperméabilisation des sols, notamment en quartiers résidentiels, et en imposant une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet et sur site, positionnement de la trame verte urbaine sur les principaux axes de ruissellements.
 - Prévoir, selon les projets, des aménagements écologiques et paysagers, support de la trame verte et bleue (exemple : noues paysagères, bassins végétalisés, fossés paysagers, végétalisation autour des espaces de circulation et des aires de stationnement...).
 - Intégrer les conclusions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales dans le PLU (réalisation de bassins de rétention).
- Prise en compte :
 - des servitudes d'utilité publiques : bandes létales inconstructibles de part et d'autre du gazoduc situé en limite nord du territoire communal.
 - des nuisances sonores liées à la traversée du territoire de Rocbaron par la RD43 et par la RD 81 : écrans végétaux et recul des constructions à imposer.
 - des nuisances liées aux champs électromagnétiques : éviter la densification de l'urbanisation aux pieds des pylônes des lignes de haute tension et des antennes de relais de téléphonie mobile et wifi.



5 Synthèse des orientations du PADD



6 Objectifs chiffrés

6.1 Maîtriser la croissance démographique et la production de logements

Ces 10 dernières années¹, Rocbaron a accueilli plus de 760 logements et 1798 habitants, dont 861 habitants entre 2013 et 2019 (la variation annuelle moyenne était de 3%). La consommation d'espace a atteint environ 70 ha entre 2008 et 2020, soit 5,9 ha par an.

L'objectif de la révision du PLU consiste à réduire la consommation d'espaces par 2 et à ralentir le développement démographique, conformément aux objectifs du SCoT, car exponentiel et coûteux pour la collectivité, en termes d'équipements publics, scolaires, de réseaux, de voirie, de trafic routier... Ainsi, le PLU entend respecter une Croissance Annuelle Moyenne inférieure à 0,8 % / an, compatible avec les orientations du SCOT Provence Verte Verdon².

6.2 Programmer l'ouverture à l'urbanisation

Utiliser les outils d'urbanisme permettant de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des quartiers :

- Programmation de l'ouverture à l'urbanisation : n'urbaniser que lorsque les conditions d'accès, de sécurité et d'aménagements sont réunies.
- Identifier deux types d'échéances d'ouverture à l'urbanisation : Zonages « 1AU » et « 2AU ».
- Établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour toutes les zones « 1AU ».

Urbanisation à court terme : Zones « 1AU »	Urbanisation à moyen terme : Zones « 2AU » :
Lorsque la voirie et les réseaux sont existants à la périphérie immédiate de la zone et de capacité suffisante pour implanter les futures constructions. Les constructions y sont autorisées à condition de respecter les OAP qui définissent les implantations des constructions, le tracé de la voirie, les aménagements à effectuer.	Lorsque la voirie et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone sont insuffisants pour desservir les futures constructions. Les constructions y sont autorisées après modification du PLU. (délai 6 ans cf. L153-31 du CU).

6.3 Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Le PLU 1 délimitait **364 hectares de zones constructibles** (U, AU et secteurs constructibles en zone N) soit **18% du territoire**. Le PLU 2 délimite désormais environ :

- **243 hectares de zones vouées à l'urbanisation** et à la densification (où la densité est précisée selon les zones U et 1AU), soit 12% du territoire. Est comptabilisé le classement en extension qui représente environ 10 hectares (zone 1AUa, STECAL et quelques parcelles en zones U), ainsi que les dents creuses éparses et disséminées. Sur ces 243 hectares, il convient d'y déduire les 28 hectares de trame verte urbaine non constructible (qui ont pour conséquence une réduction de la consommation d'espace) : Ainsi, le PLU propose un total de **215 hectares de zones constructibles – (11% du territoire)**.
- **12,5 hectares de futures zones constructibles**, les zones 2AU (2AUa et 2AUb) : à ouvrir à l'urbanisation dans un second temps (consommation ultérieure), après modification ou révision du PLU. Les parcelles concernées figuraient déjà dans l'enveloppe à urbaniser du PLU1 (Fray Redon, Les Bréguières). Les zones 2AU représentent **0,6% du territoire**.
- **100 hectares de zones vouées à se stabiliser**, non constructibles, qui ne consommeront plus d'espaces, classées « Ubj », soit 5% du territoire.

► Le PLU2 délimite environ 227.5 hectares de zones constructibles (zones 2AU, 1AU, et zones U -*exceptées Ubj et trame verte urbaine*-) et permet ainsi une réduction de l'enveloppe constructible du PLU1 d'environ 136 hectares.

¹ Insee 2019 : 5 250 habitants et 2241 logements (en 2008 : 3452 habitants et 1481 logements).

² Page 572 du SCOT l'hypothèse retenue à l'échelle du territoire SCOT est de 0,734% (2020-2040).

