

PREAMBULE.....	3
1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
INTRODUCTION	9
ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE	11
I. Le territoire communal	11
1. Les voies de communication	11
2. Un relief légèrement contrasté : un relief de plateau entaillé par des vallées encaissées et des plaines humides.....	13
3. Le paysage.....	15
4. Les perceptions.....	22
II. Le centre bourg.....	25
LES DIVERSES CONTRAINTES ET PARAMETRES TOUCHANT LA COMMUNE	34
I. Les servitudes d'utilité publique	34
II. Les contraintes environnementales.....	34
III. Les sites archéologiques	36
IV. Les voies de circulation.....	38
V. Autres informations	40
2^{EME} PARTIE : DIAGNOSTIC URBAIN	43
LES PARAMETRES SUPRA COMMUNAUX.....	44
LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	45
I. Les services, associations, commerces et artisans de la commune	45
II. Les déplacements intercommunaux	45
III. La collecte des déchets.....	46
IV. L'assainissement.....	46
V. L'eau potable	47
VI. Les puits	47
ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	48
1. La population communale.....	48
2. Le parc de logements.....	52
3. La population active.....	54
4. Situation agricole.....	56
BESOINS COMMUNAUX.....	59
I. Projections sociodémographiques	59
II. Besoins en espace	59
LES CONTRAINTES ET ENJEUX.....	61
I. Le territoire communal	61
II. Le Bourg	63
LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION	66
I. Au niveau du bourg.....	66
1. En matière d'habitat.....	66
2. En matière d'équipements	68
II. En zone rurale	68
3^{EME} PARTIE : LE PROJET DE PLU	69
LE POURQUOI DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU.....	70
I. Equilibre des fonctions et mixité sociale.....	70
II. Préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.....	72
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....	74
I. Les zones urbaines	74
1. La zone Ua	74
2. La zone Ue	76
3. La zone Uf.....	76
II. Les zones à urbaniser AU	78
1. La zone 1AU	78
2. La zone 2AU	80

III. Les zones agricoles A	81
IV. Les zones naturelles - N	83
1. La zone Nh1	83
2. La zone Nh2	84
3. La zone NL	86
4. La zone Np	87
V. Les autres éléments graphiques	88
VI. Les emplacements réservés	89
VII. Le droit de préemption urbain	89
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	90
I. Effets sur le milieu physique	90
1. Contexte topographique	90
2. Contexte hydrologique	90
II. Effets sur le milieu naturel	91
1. La préservation des espaces boisés et de la trame bocagère :	91
III. Incidences sur le paysage et le cadre de vie :	92
1. Les impacts visuels en général	92
2. Les ambiances paysagères, architecturales et urbaines :	92
3. Les nuisances au regard des habitations et du cadre de vie général :	92
4. Les nuisances au regard de la circulation urbaine :	92
5. Les impacts sur les besoins en équipements :	93
IV. Effets sur l'agriculture et le patrimoine culturel	93
1. L'activité agricole :	93
2. Le patrimoine culturel :	93
TABLEAU DES SUPERFICIES APPROXIMATIVES DES ZONES	94

PREAMBULE

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement». (article L. 110 du Code de l'urbanisme)

▪ L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU traduit une organisation du territoire communal en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et régit l'utilisation des sols de la commune.

Par la délibération du Conseil Municipal du 15 février 2005, les élus de RUFFIGNE ont opté pour l'élaboration d'un PLU.

▪ Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1) L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1 bis) La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2) 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

▪ **Le contenu du Plan Local d'Urbanisme**

Selon l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, **le rapport de présentation** :

- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat défini par l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (R. 123-3 du Code de l'Urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

- En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Le règlement (article R.123-4 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Les plans de zonage

Ils identifient graphiquement les différents secteurs du territoire ainsi que les contraintes éventuelles (emplacements réservés, sites archéologiques, continuités piétonnes...)

Les documents annexes (articles R. 123-13 et R. 123-14)

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3.
- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à 147-6 ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;
- L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

▪ **Préambule**

Le Conseil Municipal a prescrit, par délibération du Conseil Municipal du 15 février 2005 la présente procédure d'élaboration du PLU qui s'inscrit dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. La délibération du 17 juin 2008 a décidé le retrait du PLU arrêté en date du 26 avril 2007 et la reprise de l'élaboration du dossier de PLU pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur.

▪ **Les objectifs du projet de PLU**

Après avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal présents à l'unanimité décident de prescrire l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire de la commune dont les objectifs seront :

- De permettre le développement modéré de la commune en maintenant son caractère de petite commune rurale, et en répondant aux demandes de logements sur la commune ;
- De favoriser ce développement essentiellement sur le bourg et éventuellement sur des villages si la situation le permet.

▪ **Les modalités de la concertation**

- 2 réunions publiques annoncées dans le bulletin municipal

- Réunion publique du 18 novembre 2010 : présentation du diagnostic de territoire et du PADD
- Réunion publique du 5 mai 2011 : présentation du projet communal (PADD et partie règlementaire du PLU).

Ces réunions ont été suivies d'un débat entre les orateurs et l'assemblée.

- Un registre ouvert en mairie tout au long de la procédure, permettant à tout un chacun d'y inscrire ses observations et remarques
- Une exposition présentant les différentes phases de l'étude et les évolutions du projet en fonction de l'intégration de nouveaux éléments
- Affichage des documents de travail de zonage en mairie
- Articles dans le bulletin communal et la presse
- 2 réunions en présence des Personnes Publiques Associées :
 - Réunion du 5 juillet 2010 : présentation du diagnostic communal, des éléments du Porter à Connaissance et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puis débat avec la salle.
 - Réunion du 11 avril 2011 : présentation des évolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de la partie réglementaire du PLU (zonage et règlement) puis débat avec la salle.

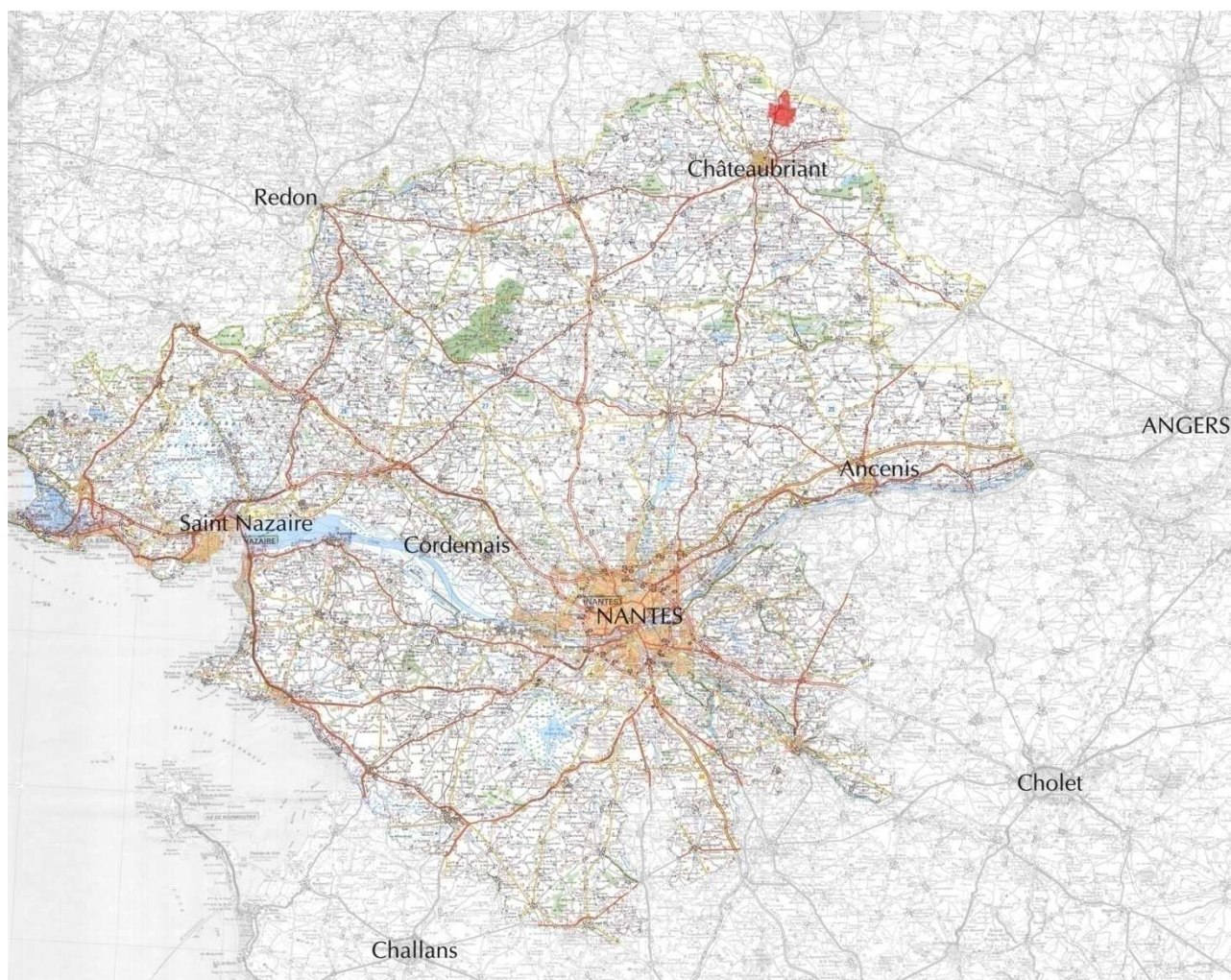
I^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

■ Présentation et positionnement géographique

RUFFIGNE est situé à 10 kilomètres au Nord-Ouest de Châteaubriant et 5 km à l'Ouest de Rougé. La **forêt de Teillay** occupe une bonne partie de la commune qui peut se découvrir via le chemin de randonnée des chênes et châtaigniers, qui bénéficie d'une liaison sur la voie verte Châteaubriant-Ruffigné-Rougé.

Ruffigné est situé, à 41 km au Sud de Rennes et à 60 km au Nord de Nantes. Les communes limitrophes sont Rougé, Saint-Aubin-des-Châteaux et Sion-les-Mines en Loire-Atlantique, Teillay, Ercé-en-Lamée et Saint-Sulpice-des-Landes en Ille-et-Vilaine.



RUFFIGNE fait partie de la Communauté de Communes du Castelbriantais. Cette Communauté de Communes comprend 19 communes :

- | | | |
|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| - La Chapelle-Glain, | - Châteaubriant, | - Erbray, |
| - Fercé, | - Grand Auverné, | - Issé, |
| - Juigné-les-Moutiers, | - Louisfert, | - La Meilleraye-de-Bretagne, |
| - Moisdon-la-Rivière, | - Noyal-sur-Brutz, | - Petit-Auverné, |
| - Rougé, | - RUFFIGNE, | - Saint-Aubin-des-Châteaux, |
| - Saint-Julien de Vouvances, | - Soudan, | - Soulvache, |
| - Villepôt. | | |

RUFFIGNE fait aussi partie de différents syndicats intercommunaux :

- ❑ Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable du Pays de la Mée
- ❑ Syndicat Départemental d'Energie de Loire Atlantique
- ❑ Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs de la région de Châteaubriant, Noyal ; Derval
- ❑ Le Pays de Châteaubriant regroupant les Communautés de Communes de Châteaubriant, Derval, Nozay
- ❑ Syndicat intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères Châteaubriant - Derval
- ❑ Syndicat mixte pour l'aménagement du Bassin Versant de la Chère
- ❑ Syndicat départemental d'incendie et de secours
- ❑ Communauté de Communes du Castelbriantais

▪ **Histoire de RUFFIGNE**

RUFFIGNE a un nom tiré du romain « Rufinius ».

Dans la forêt de Teillay (ou Teillé) qui occupe la partie Nord de la commune de Ruffigné, existe au XIIème siècle la chapelle Saint-Martin : un couvent y est fondé en 1428 et converti plus tard en verrerie. Il existe au XIIème siècle, un seigneur du lieu nommé Hervé de Ruffine.

Au Moyen Age, les seigneurs de Châteaubriant perçoivent des droits notamment sur la forêt de Teillay. Le duc d'Aumale figure sur les matrices cadastrales de Ruffigné comme propriétaire de la forêt de Teillay.

▪ **Historique du document d'urbanisme**

Jusqu'à ce jour, la commune ne disposait pas de document d'urbanisme : elle a disposé d'une carte communale approuvée en 1987 mais qui n'a pas été renouvelée.

I. LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. Les voies de communication

Une accessibilité favorisée par la présence d'axes de transit qui traversent le territoire communal, un contexte naturel qui limite le développement du réseau dans la partie Nord du territoire.

▪ **Une localisation au carrefour d'axes structurants reliant Ruffigné aux agglomérations Nantaises et Rennaises**

La commune de Ruffigné se situe au Nord-Est de l'agglomération Nantaise, au Sud-Est de l'agglomération rennaise, au Nord-Ouest de la ville de Châteaubriant. Encerclé par des axes structurants d'envergure nationale, le territoire se localise à l'Est de la RN 137 qui relie l'agglomération Nantaise à Rennes et la RN171 – RD771 qui relie Laval à Saint Nazaire.

Sa localisation par rapport aux axes structurants facilite son accessibilité (70 kms soit à environ 1h00 du Centre Ville de Nantes, 50 kms soit 45 min du centre ville de Rennes et 10 kms soit 10 min du centre ville de Châteaubriant).

▪ **Les voies départementales, des axes structurants favorisant le trafic de transit**

Le territoire est traversé par plusieurs routes départementales. Ces axes de circulation permettent d'assurer des liaisons entre les communes limitrophes, vers les grands axes de circulation.

Le massif forestier de Teillay constitue une barrière physique limitant le développement du réseau de circulations dans toute la partie Nord du territoire.

La RD 772 qui vient par l'Ouest de Châteaubriant est la seule voie qui permet de traverser le massif forestier pour rejoindre Teillay puis la RN 137 vers Rennes ou Nantes, sur laquelle débouchent la RD 44 et la RD 244.

La RD 40 et la RD 44 qui se croisent au centre du Bourg, permettent de rejoindre le Sud : la RD 34 qui mène vers la RN 137 (Nantes-Rennes) et la RN 171– RD771 qui relie Laval à Saint Nazaire.

▪ **Un réseau secondaire de voies communales, assurant la desserte du territoire communal**

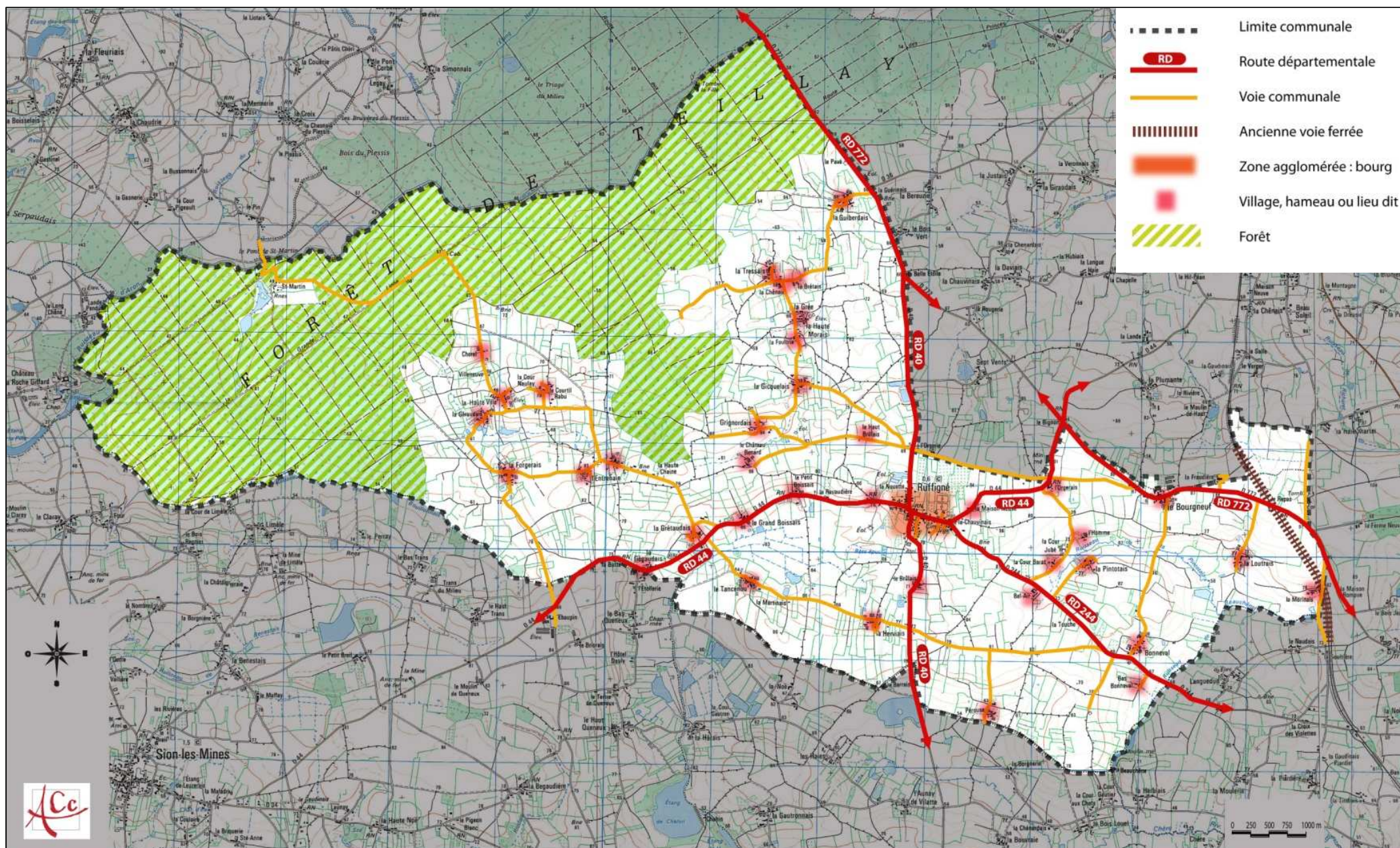
Le réseau de voies secondaires (routes communales) est relativement bien développé et permet de desservir tous les groupements d'habitations et d'assurer des liens entre les routes départementales. Elles sont donc raccrochées les unes aux autres par plusieurs points d'encrage qui permettent de densifier le réseau viaire. On note, toutefois, quelques voies en impasse.

▪ **Quelques chemins ruraux et sentiers de randonnées sillonnent le territoire**

IL y a beaucoup de chemins ruraux dont des chemins d'exploitation sur la commune mais tous ne sont pas répertoriés. Ces chemins, qui prennent parfois la forme de chemins creux, traversent l'espace bocager et le massif forestier.

Deux sentiers de randonnées répertoriés sillonnent le territoire :

- Le sentier des Chênes et Châtaigniers (inscrit au PDIPR)
- La voie verte : sentier de l'ancienne voie de chemin de fer, qui relie Rougé à Châteaubriant.



Carte des réseaux – commune de Ruffigné

2. Un relief légèrement contrasté : un relief de plateau entaillé par des vallées encaissées et des plaines humides.

Situé à l'extrémité Est du Massif armoricain, dans la Bretagne centrale, le territoire de Ruffigné est caractérisé par un relief de plateau légèrement vallonné dans lequel s'encaissent un certain nombre de cours d'eau.

La topographie est marquée par le réseau hydrographique creusant des vallées en points bas. Les zones de points hauts (partie Nord Est du territoire) culminent et contrastent avec les zones de marais situées au Sud du Bourg et les vallées des ruisseaux de Beauchêne et de la Pintotais, au Sud-Est du territoire.

La majeure partie du territoire présente un paysage vallonné caractérisé par des alternances de points hauts (maximum : 96 m NGF au Nord Est du Bourg) et de points bas (minimum 34 m NGF à l'extrême Ouest du territoire). L'amplitude entre le point le plus haut et le point le plus bas est de 62 m.

Une ligne de crêtes principale (au Nord du Bourg) scinde le territoire suivant un axe orienté Nord-Est / Sud-Ouest. D'autres lignes de points hauts parallèles et perpendiculaires marquent le relief et créent des effets d'ondulations dans le paysage.

On note de légères dénivellations (différence d'altitude entre points hauts et points bas) avec des pentes à inclinaison plus ou moins importantes selon la localisation sur la commune. On observe, par exemple, des ruptures de pentes marquées à l'Ouest et au Sud du centre bourg. En effet, le cœur de bourg est implanté sur des terrains situés en point haut (coteau). L'urbanisation du centre bourg s'est étendue à l'Ouest et au Sud, sur le flanc du coteau ; et à l'Est, sur un espace relativement plan.

De ces caractéristiques topographiques découle une occupation du sol en lien avec la nature des terrains.

Les limites administratives du territoire communal ont la particularité d'être pour partie matérialisées par des limites physiques naturelles : le ruisseau d'Aron en limite Nord Ouest, le ruisseau des Bouillonnois en limite Sud Ouest et le ruisseau de Beauchêne en limite Sud Est du territoire.

La commune est caractérisée par un important réseau hydrographique. La présence de l'eau est visible sous plusieurs formes : un réseau très développé de ruisseaux temporaires et permanents qui s'inscrivent dans le bassin versant de la Chère (affluent de la Vilaine), des étangs et mares, des fossés et canaux, des prairies humides.

Le Ruisseau d'Aron : ruisseau "forestier" qui marque la limite communale Ouest (entre Ruffigné et Teillay) et départementale (entre la Loire Atlantique et l'Ile et Vilaine). Ce cours d'eau sillonne le massif forestier de Teillay et se déverse dans la Chère, en amont du Grand Fougeray (en Loire Atlantique).

Le ruisseau des Bouillonnois : il marque la limite Sud-Ouest du territoire avec la commune de Sion les Mines. Affluent du ruisseau d'Aron, il s'y jette à l'extrême Ouest du territoire (au niveau de la Roche Giffard à Saint-Sulpices des Landes (en Ile et Vilaine).

Le Ruisseau de Néguéry : il prend sa source sur le territoire de Ruffigné et parcourt les zones humides de marais avant d'alimenter les étangs de Chahin et de la Hunaudière implantés sur le territoire de Saint Aubin des Châteaux, au Sud de Ruffigné, puis se jette dans La Chère.

Le ruisseau de Beauchêne : il marque la limite Est du territoire avec Rougé et se jette dans la Chère.

Le ruisseau de la Pintotais : affluent du ruisseau de Beauchêne.

D'autres cours d'eau, temporaires, parcourent le territoire et alimentent parfois les étangs et mares (par exemple, à l'Ouest de la commune : entre les étangs des ruines du couvent Saint-Martin et La Géraudais).

La présence de ces cours d'eau et les caractéristiques topographiques du site ont une influence sur l'occupation du sol : vallée et zone de prairies humides (marais) en points bas autour des cours d'eau.

Sur les vues aériennes et les cartes, le réseau hydrographique apparaît très développé. Cependant, la présence de l'eau reste par endroit difficilement perceptible. Beaucoup de cours d'eau traversent des domaines privés (en milieu bocager : champs, prairie et forêt), les rives de ces cours d'eau et les bords d'étangs restent donc difficilement accessibles à tous (par exemple, l'étang de Beauchêne).

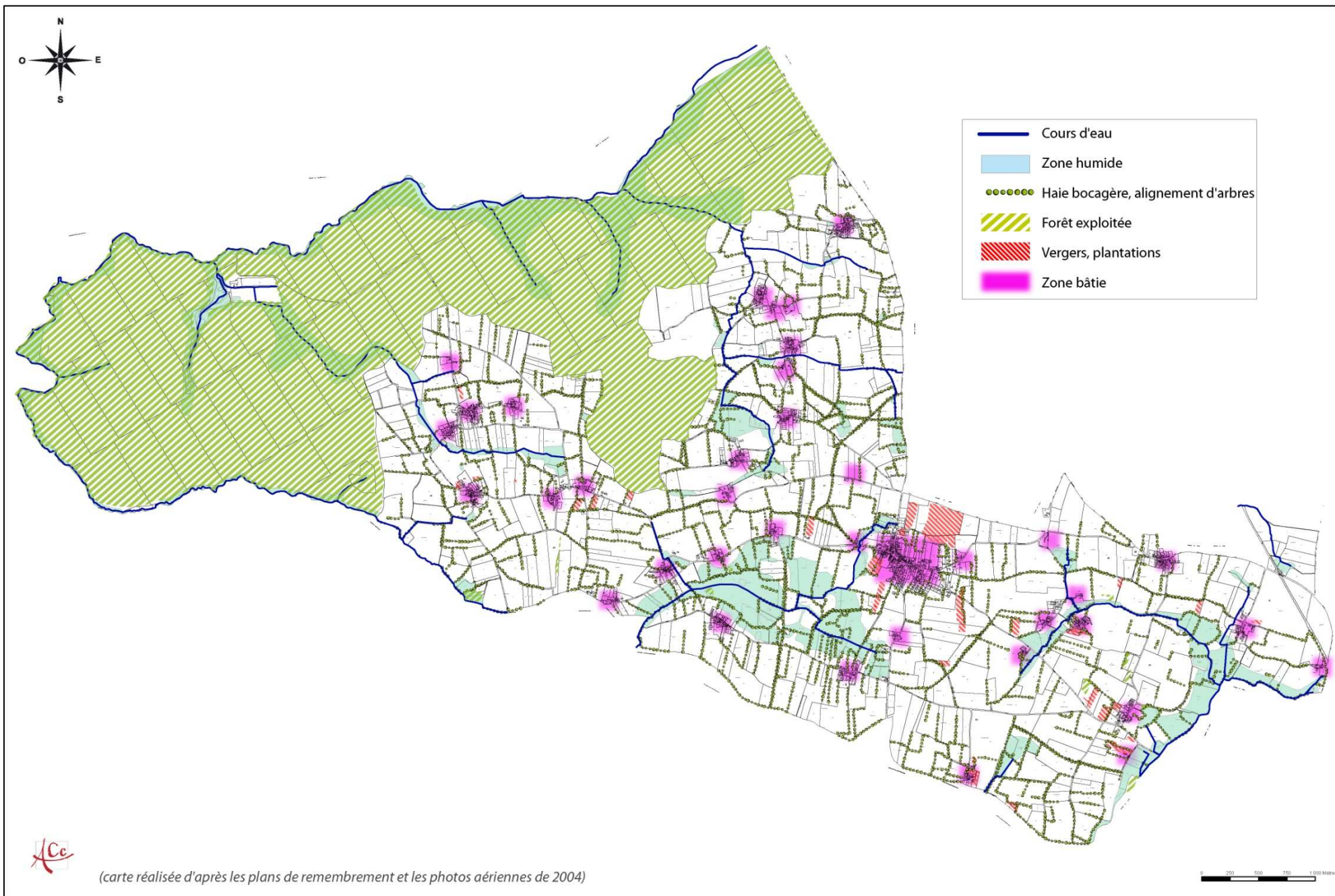
3. Le paysage

L'occupation des sols, en lien avec le contexte topographique, génère deux grands types de paysage dans lesquels on distingue des micro-paysages.

Le relief et l'hydrographie sont des composantes de l'identité paysagère de la commune qui ont influencé le développement de l'activité humaine sur le territoire. Le paysage de la commune de Ruffigné se trouve pour partie façonné par l'homme.

En effet, le paysage de la commune de Ruffigné est témoin d'une activité agricole et sylvicole qui transparaît à travers l'implantation de la végétation et dans l'architecture locale.

De cet usage des sols, des grandes entités ou unités paysagères associées à des perceptions visuelles se distinguent dans le paysage local communal. Deux unités paysagères principales se dessinent sur le territoire : **le massif forestier de Teillay et l'espace bocager dans lequel s'insèrent les zones urbanisées et les zones humides.**



Carte d'occupation des sols – commune de Ruffigné

- **Le Massif forestier de Teillay : un paysage de boisement refermé sur lui-même.**

Situé à l'Ouest du territoire communal, à cheval sur les communes avoisinantes (Teillay, Sion les Mines), le massif forestier de Teillay couvre une partie importante du territoire communal.

La forêt, principalement constituée de feuillus, est en partie actuellement toujours exploitée et non accessible au public.



La RD 772, voie traversant le massif forestier.



Forêt de feuillus, espace fermé.



Chemin d'exploitation de la forêt.

Dans la forêt de Teillay, reposent deux sépultures (la « tombe à Rabu », officier municipal exécuté par les Chouans et la « tombe à la fille », jeune républicaine torturée et pendue par les Chouans), témoignage de la période troublée de la révolution Française.

Au Nord du massif forestier subsistent les ruines de la chapelle Saint-Martin et de son couvent fondé en 1428, converti plus tard en verrerie. Celle-ci profitait de la richesse du sous-sol en minerai de fer et utilisait le bois, à disponibilité immédiate, dans le massif de Teillay dans le cadre de son activité.

Ce massif forestier fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type 2.

- **L'espace bocager : paysage de vallons ouvert à semi-ouvert par intermittence**

Le paysage de Ruffigné est fortement marqué par son histoire agricole. Avec plus de 55% des terres utilisées à des fins agricoles l'activité agricole est aujourd'hui toujours présente sur la commune et s'étend sur une surface importante du territoire. On recense actuellement sur la commune, 41 exploitations. L'espace est ainsi marqué par sa vocation agricole avec 88% des terres agricoles, labourables et cultivées, et 11% des terres agricoles, enherbées.



Paysage ouvert : zone de culture au Nord des terrains de sport.

Cet espace agricole est maillé par un réseau de haies bocagères fermant partiellement le paysage. Il est localement occupé par des boisements totalement opaques.

Le réseau est implanté en lanières et découpe l'espace parallèlement ou perpendiculairement au sens de la pente, selon la topographie des lieux. Les haies sont parfois implantées en haut de talus et constituent une barrière assurant un rôle protecteur (vent, limite l'écoulement des eaux..) et abritant une faune spécifique à ce milieu. Ainsi, en plus du rôle dans la composition du paysage du territoire communal, le maillage bocager assure un rôle écologique et hydrologique.



Chemin des chapelles à l'Est du Bourg.



Prairie enherbée, haies bocagères et arbre isolé.



Ruisseau de Beauchêne depuis la RD 244.

Suite au remembrement, le maillage bocager s'est dé-densifié. Il apparaît des zones plus ou moins lâches avec des haies bocagères arbustives hautes d'une densité variable. En effet, dans la partie Nord - Est du territoire, la trame de haies bocagères est plus aérée.

On note la présence d'arbres isolés au milieu des parcelles (Chênes communs). Quelques chemins creux sont bordés de haies bocagères arborées, implantées en haut de talus.

Cette entité est caractérisée par un paysage de vallons, marquée par la présence de l'eau : ruisseaux, étang, mares, fossés...

On note que l'étang de Beauchêne et ses abords sont classés en ZNIEFF de type 1.

▪ Les zones humides, marais : paysage plan ouvert à semi-ouvert par intermittence

Les marais sont constitués de prairies permanentes enherbées et accueillent un développement important de réseau de haies bocagères denses, canaux, fossés, étangs, mares.



Paysage de marais au Sud - Ouest du Bourg.

Une zone de marais, perceptible depuis notamment les axes de communication, est située en point bas, au Sud du bourg. La RD 44 longe l'espace de marais dans sa partie Nord et la RD 40 s'appuie sur sa partie Est. La route communale qui dessert les hameaux de Tancenou et de la Martinais borde le Sud de la zone humide. Paysage plan, le marais offre des perspectives ouvertes sur les abords.

Ces prairies humides constituent un lieu de développement pour une flore spécifique des marais.

▪ Les zones urbanisées : le bourg et les hameaux, une occupation anthropique diffuse

L'urbanisation est essentiellement composée d'habitats regroupés sous forme d'ensemble. On compte la présence de 39 hameaux implantés sur le territoire communal. On ne note que très peu d'habitats isolés.

Le bourg de Ruffigné est implanté en position centrale (si on exclut la surface correspondant au massif forestier), sur une colline à la croisée des grands axes de circulation.

Les hameaux sont disséminés autour, sur toute la surface du territoire. Deux groupements se distinguent par leur taille : Bourgneuf et la Haute Ville, les autres hameaux sont tous de taille quasi-identique.

On recense très peu d'opérations récentes de construction dans les hameaux. En effet, le développement contemporain s'est principalement opéré dans le bourg et sur ses abords.

Dans les hameaux, les ensembles construits prennent la forme de groupement assez dense d'habitations, avec une forte présence de fermes liées à l'histoire agricole de la commune. Ces bâtiments prennent, pour la plupart, la forme de constructions à l'architecture locale rurale traditionnelle : utilisation de techniques et matériaux locaux (façades en pierres de schiste, toiture en ardoise, petites ouvertures encadrées de briquettes rouges...). Elles sont implantées en mitoyenneté et organisées généralement autour d'une cour centrale. La forme et les hauteurs de ces bâtisses varient avec celles du centre bourg (bâtiments moins hauts, plus longs dans les hameaux).



Architecture rurale traditionnelle dans les hameaux : constructions avec matériaux locaux.

Ces constructions, à usage d'habitation (longères) sont généralement composées d'anciens corps de ferme accompagnées de plusieurs annexes (granges, étables, porcheries) et d'un petit patrimoine bâti (puits, four à pain...), dont certains ne sont plus utilisés aujourd'hui.



Bâtiments annexes : porcherie, grange et petit patrimoine : puits.

Ces constructions présentent une qualité patrimoniale intéressante tant en terme d'architecture, d'histoire que de composition dans le paysage local. Cependant, on recense dans ces hameaux un nombre important de bâtiments anciens en cours de dégradation voir même en état de ruines. Tous ces bâtiments représentent un potentiel de réhabilitation important dans les zones périphériques du centre bourg.



Habitat ancien potentiellement réhabilitable. Voie verte depuis la Morinais.

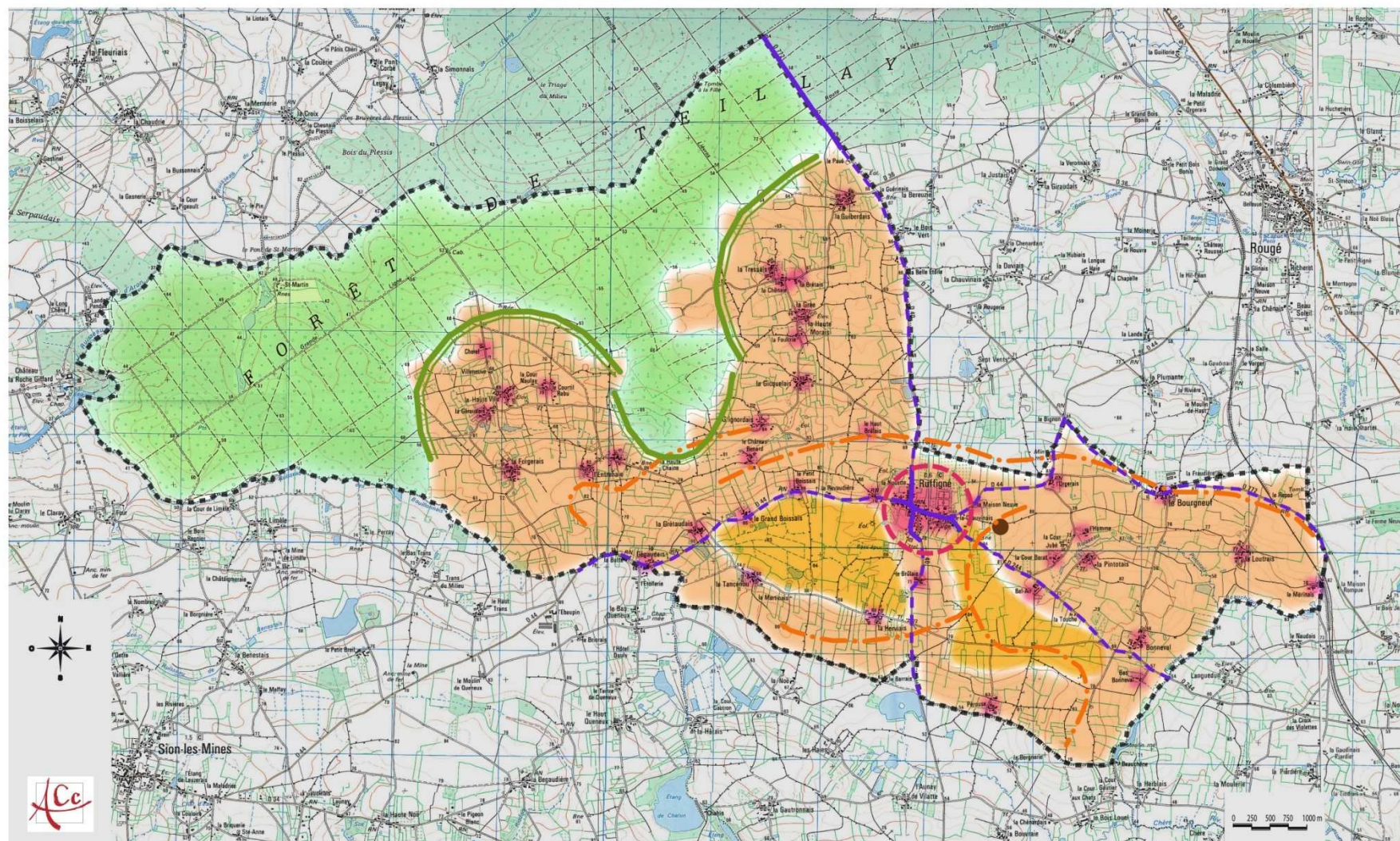
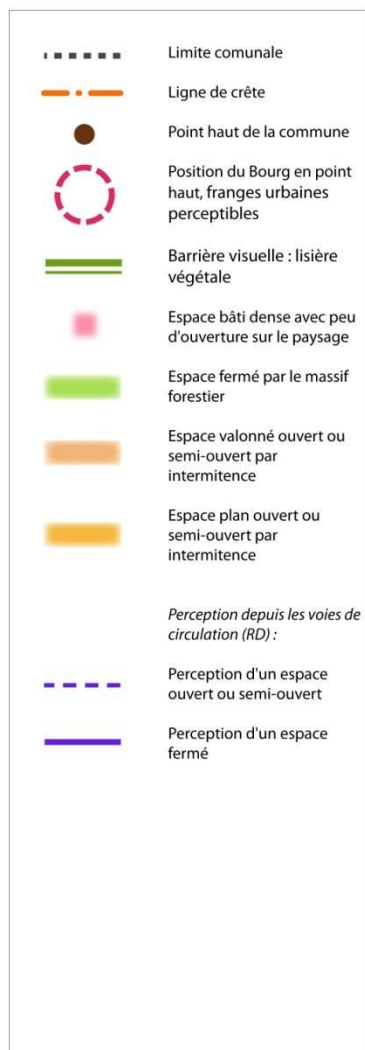
Chapelle Sainte-Catherine à Bonneval.

On recense sur la commune un patrimoine religieux composé d'église, de calvaires, de chapelle (Sainte Catherine dans le hameau de Bonneval), de ruines (couvent Saint-Martin).

On note la présence de vergers de tailles importantes aux abords du Bourgs et des plus petits vergers aux abords des hameaux.



Vergers au Sud Ouest du Bourg.



Carte des perceptions – commune de Ruffigne

4. Les perceptions

Des perceptions lointaines et rapprochées sur le territoire communal et les communes voisines :

- **Vues de l'extérieur vers le territoire communal**

En arrivant sur la commune par le Sud (ville de Saint Aubin des Châteaux) depuis la RD 40, la vue est dégagée sur un espace plan ouvert ou semi ouvert. Les franges de l'urbanisation du bourg sont perceptibles. Située sur un point haut, l'église constitue un point d'appel, bien qu'elle soit dépourvue de son clocher.



Vue sur les franges urbaines du Bourg et l'église depuis le Sud (RD 40).

- **Vues de l'intérieur, sur le territoire communal et les communes environnantes**

Depuis le territoire communal, on note des perceptions lointaines et rapprochées sur le territoire de Ruffigné et le paysage des communes avoisinantes : l'espace bocager, le massif forestier, les zones urbanisées (le bourg de Ruffigné, Rougé)



Vue lointaine sur le paysage bocager vallonné de Ruffigné et des communes avoisinantes (Château d'eau de Soulvache) depuis la RD 40 (l'Orgerie).

On retient notamment les vues depuis la RD 40 et la RD 772 au Nord du territoire, sur le territoire de Rougé, le château d'eau de Soulvache, les éoliennes et le clocher de l'église de Saint-Aubin des Châteaux qui créent des points d'appels lointains ; ainsi que les vues sur le paysage vallonné, depuis les voies communales au Sud. Au niveau du hameau de l'Entrehaie, la vue surplombe le massif forestier et vient se porter sur le territoire de Teillay et Saint-Sulpice des Landes.



- **Paysage vallonné ouvert à semi ouvert**

L'espace bocager est marqué par de nombreux petits vallons encaissés qui offrent des vues réciproques depuis l'un ou l'autre versant.

Ce paysage à la topographie légèrement chahutée offre des perceptions lointaines sur des éléments de repères implantés en ligne de crête, sur les territoires voisins (tels que le château d'eau, les franges de l'urbanisation) ; et des perceptions plus rapprochées sur les zones urbanisées de la commune.



La topographie vallonnée du territoire rend visible les franges urbanisées mais les perceptions restent tout de même limitées et filtrées par la présence du réseau de haies bocagères. Le maillage bocager crée une alternance d'ouvertures et de fermetures du paysage, jusqu'à parfois créer une lisière végétale autour de certains bâtiments qui s'insèrent très discrètement dans le paysage communal.

Plusieurs éléments de repères verticaux, dont l'Eglise Saint-Pierre située en point haut dans le centre bourg, créent des points d'appels dans le paysage communal.

Bien qu'il se situe en point bas, le massif forestier de Teillay se dessine en arrière plan comme une toile de fond.

- **Paysage plan ouvert à semi ouvert**

Sur le plateau au Nord Est du bourg ou sur la zone de marais au Sud du Bourg, l'espace apparaît quasi-plan. Le vallonnement est beaucoup moins marqué et les percées visuelles plus lointaines. Les vues et perspectives sont larges, ouvertes et parfois profondes. Ce paysage au Nord-Est du bourg permet des vues réciproques et directes sur les coteaux des communes voisines. Les franges de l'urbanisation sont visibles. Au Sud du bourg, les perceptions sont plus limitées, filtrées par le réseau de haies bocagères.



Prairies humides au Sud Ouest du centre Bourg.

- **Paysage fermé : le massif forestier de Teillay et les zones urbanisées**

Le massif forestier de Teillay, visible de loin en toile de fond, se compose de masses végétales denses et très opaques. Au cœur du massif, les perceptions sont très rapprochées et peu profondes. Les abords (prairies, hameaux) ne sont pas perceptibles à moins de se rapprocher de la lisière de la forêt. Les végétaux forment un écrin boisé, qui produit un effet de tunnel végétal autour de la RD 772.



Accès au Sud de la forêt de Teillay depuis la RD 772.

Au cœur des zones urbanisées, les vues sur le territoire sont opaques et refermées sur l'environnement bâti. On observe quelques percées visuelles au niveau des parcelles non construites. La perception est plus dégagée en sortie de hameau, avec des vues sur le paysage environnant.



Vue sur les franges urbaines d'un hameau : impact des bâtiments agricoles dans le paysage.

II. LE CENTRE BOURG

Un noyau d'habitat ancien, qui s'est essentiellement développé dans ses parties Est et Sud-Est, dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle :

Le bourg de Ruffigné s'est développé au croisement de deux axes de transit important : la RD 40 et la RD 44, autour de l'église Saint-Pierre. L'urbanisation s'est ensuite développée dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle vers le versant Sud Est. Son évolution s'en est trouvée contrainte dans sa partie Ouest, par la topographie marquée et la présence de marais en contrebas créant une rupture de l'urbanisation à l'Ouest du bourg.

Le cœur de bourg se trouve implanté en hauteur, en situation de promontoire, dominant les lotissements construits dans la pente, en contrebas du versant Sud.

L'urbanisation s'est développée sous plusieurs formes suivant les grandes époques de constructions.



Carte de la typologie urbaine centre bourg– commune de Ruffigné

▪ Le bâti ancien du cœur de Bourg

Le bâti ancien du cœur de bourg apparaît peu diversifié dans les époques de sa construction. Les constructions datent essentiellement de la fin du 19^{ème} siècle et du début 20^{ème} siècle. Les bâtiments ont été construits à partir de matériaux locaux et suivant une architecture traditionnelle locale : bâtiments en pierre de pays, lucarne bois, toiture en ardoise, encadrements des ouvertures et chaînages soulignés par des pierres taillées ou des briquettes rouges.



Habitat individuel groupé (rue des Jonquilles).



Habitat collectif (rue des Jonquilles).



Habitat individuel – début du XXe siècle (rue des Jonquilles).

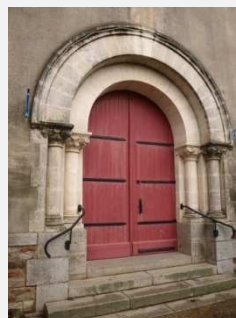


Deux types d'implantation se distinguent et correspondent à un type de construction :

- le long des voies principales de transit, constructions mitoyennes, façades ou pignons alignés sur rue (surtout pour le bâti en cœur de Bourg) = logements individuels, individuels groupés et collectifs, logement de type ouvrier
- le long des voies principales de transit, en recul de la voie (bâti généralement plus éloigné du cœur de Bourg) = logements individuels, "belles demeures", maison de maître (bibliothèque).



Eglise de Ruffigné.



Calvaire à l'Est du Bourg

On recense quelques constructions religieuses dans le centre bourg : l'église Saint-Pierre, un calvaire et du petit patrimoine bâti (murs de pierre anciens, en limite de parcelle du cimetière et de la bibliothèque) qui participent à l'identité du cœur de bourg.



Muret en pierres du cimetière.

▪ L'extension de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation vers l'Est et le Sud Est par des opérations récentes dans la seconde moitié du 20ème siècle :

Ce développement plus récent, s'est opéré sur le versant Sud Ouest, avec l'implantation d'un bâti généralement plus consommateur d'espace, et des limites de parcelles clairement marquées (clôture).

On distingue différents types d'opérations :

- Les opérations groupées ou lotissements (plusieurs époques de construction : années 1980 et années 2000)
- Les opérations individuelles



Entrée Sud par la RD 40 (le Brûlais), extension de l'urbanisation au Sud - Est du Bourg.

Ces opérations sont liées à deux formes de développement :

- Le long des voies sous forme d'extension linéaire : opérations individuelles ponctuelles juxtaposées de part et d'autres des axes de circulation (amorce du développement linéaire aux entrées Est). Ce mode de développement consommateur d'espace favorise l'extension de la zone agglomérée et érode les franges des espaces naturels et agricoles.

- En second rideau : des opérations groupées (développement au Sud du Bourg) permettent de densifier et épaissir le tissu urbain.



écène de lotissement (rue de ais).

On observe dans ce développement récent de l'urbanisation, une juxtaposition des typologies urbaines relativement variées. En effet, ces constructions datant de la seconde moitié du 20^{ème} siècle se sont établies suivant différentes formes urbaines :

- habitat individuel / habitat individuel groupé
- habitat mitoyen / au milieu de la parcelle

Mais les formes et les caractéristiques générales de ces bâtiments à usage d'habitation restent relativement homogènes : formes rectangulaires, menuiseries en PVC, façades enduites ou crépies (tons clairs)...

- **Un centre bourg aux fonctions essentiellement d'habitat et de service, une activité commerciale qui a périclité**



- tabac

Le bourg regroupe les fonctions d'habitat et de services. Les équipements publics (mairie, école, bibliothèque, salle polyvalente, terrains de sport, cimetière, point de collecte de tri, arrêt de car, point sanitaire et téléphone) sont disséminés, pour la plupart, le long de l'axe de la RD 244.



.salle de musique, salle des ancien presbytère).



Carte des équipements du centre bourg- commune de Ruffigné

- **Un espace public, des petits aménagements disséminés**

Autour de la place de l'église une place prépondérante accordée à l'automobile. Devant l'église, le stationnement est mis en scène, quelques petits aménagements agrémentent cet espace (arbres tiges, jardinières). L'église se situe en position centrale du Bourg, avec une entrée tournée vers l'Ouest, au pied du carrefour des axes de circulation.



Aménagement de la place de l'église : aménagement végétal stationnement.

L'espace au Nord de l'église est destiné au stationnement de véhicules, et peu lisible. Les façades Sud et Ouest sont davantage mise en valeur puisqu'elles sont adossées, parallèles aux axes de transit. Cependant, le peu de recul par rapport à la voie ne permet qu'une largeur de passage limitée pour les piétons.

L'arrière de la mairie est composé d'un petit espace vert central et d'une zone de stationnement. Un parc public est aménagé en retrait du cœur de Bourg, à proximité d'un espace de stationnement.



Aménagement paysager à l'Est du Bourg.



Parc public à l'Est du Bourg.



Aménagement (trottoir + voie) de la rue des Jonquilles.

De petits aménagements (barrière, plantations alignées, jardinières) accompagnent la voie qui prend la forme de plateaux au niveau des carrefours (intersection des voies structurantes) devant l'église et l'école.



Arrêt de car, point sanitaires et téléphone.



Cimetière.

Les terrains de sport ne sont pas clairement visibles depuis la voie, l'aménagement des abords reste très sommaire.



Terrains de sports et salle polyvalente.

On note que les continuités piétonnes sont limitées aux trottoirs du centre bourg et aux abords du cimetière.

- **Des espaces exploités par des cultures et vergers, en périphérie des habitations**

On note la présence de vergers aux abords des habitations (dans le prolongement des fonds de parcelles), qui font une des particularités du cœur de bourg et des espaces cultivés aux abords du bourg (au Nord des terrains de sport).

- **Des entrées dans le centre bourg, marquées par la position en point haut du noyau ancien et d'un élément repère : l'église Saint-Pierre**

Entrée Sud par la RD 40 : l'espace est dégagé, plan. Le regard butte sur les franges de l'urbanisation très perceptibles (entreprise de travaux publics et lotissement récent). L'entrée dans le centre bourg est marquée par une voie sinueuse. Après le panneau de signalisation d'entrée de zone agglomérée, différentes typologies de constructions composent le paysage urbain. La position du Bourg en hauteur créer un effet de promontoire sur lequel est implantée l'église.



Franges de l'urbanisation marquées à l'entrée Sud du Bourg par la RD 40 : impact visuel des bâtiments dans le paysage.

Entrée Nord RD 40 : une entrée en ligne droite. La topographie des lieux créer un effet de cuvette. Puis, le regard percute sur un rideau végétal et les premiers bâtiments apparaissent. La vue sur l'église s'élève de par la position du Bourg en point haut.



Entrée Nord par la RD 40 (rue des Vergers).

Entrée Est RD44 et RD 244 : une entrée selon un axe linéaire, plus discrète du fait de la topographie plane. Il n'y a pas de vue sur l'église, mais une vue directe sur les franges de l'urbanisation qui s'est développée de façon linéaire. L'entrée est marquée par un petit aménagement paysager travaillé à l'entrée (massifs plantés).



Entrée Est par la RD 44 (rue des Primevères).



Entrée Est par la RD 244 (rue des Jonquilles).



Entrée Ouest par la RD 44 (rue du Muguet).

Entrée Ouest RD 44 : le bourg apparaît implanté comme sur un promontoire, l'entrée dans le bourg est marquée avec la présence d'un groupement d'habitat. La topographie est particulièrement chahutée, avec des dénivelées importantes générant une vue directe sur l'église.

Traversée du Bourg : le développement de l'urbanisation apparaît linéaire, orienté selon un axe Est-Ouest. L'aménagement des voies et la typologie urbaine (densité des constructions) marquent que l'on entre dans une zone urbanisée.

LES DIVERSES CONTRAINTES ET PARAMETRES TOUCHANT LA COMMUNE

Les informations suivantes complémentaires ont été communiquées à la commune de RUFFIGNE au travers du porter à connaissance. Elles ont été prises en compte dans le présent projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme. L'ensemble des détails est donné en annexe du présent document.

I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU.

Il existe à ce jour deux servitudes d'utilité publique :

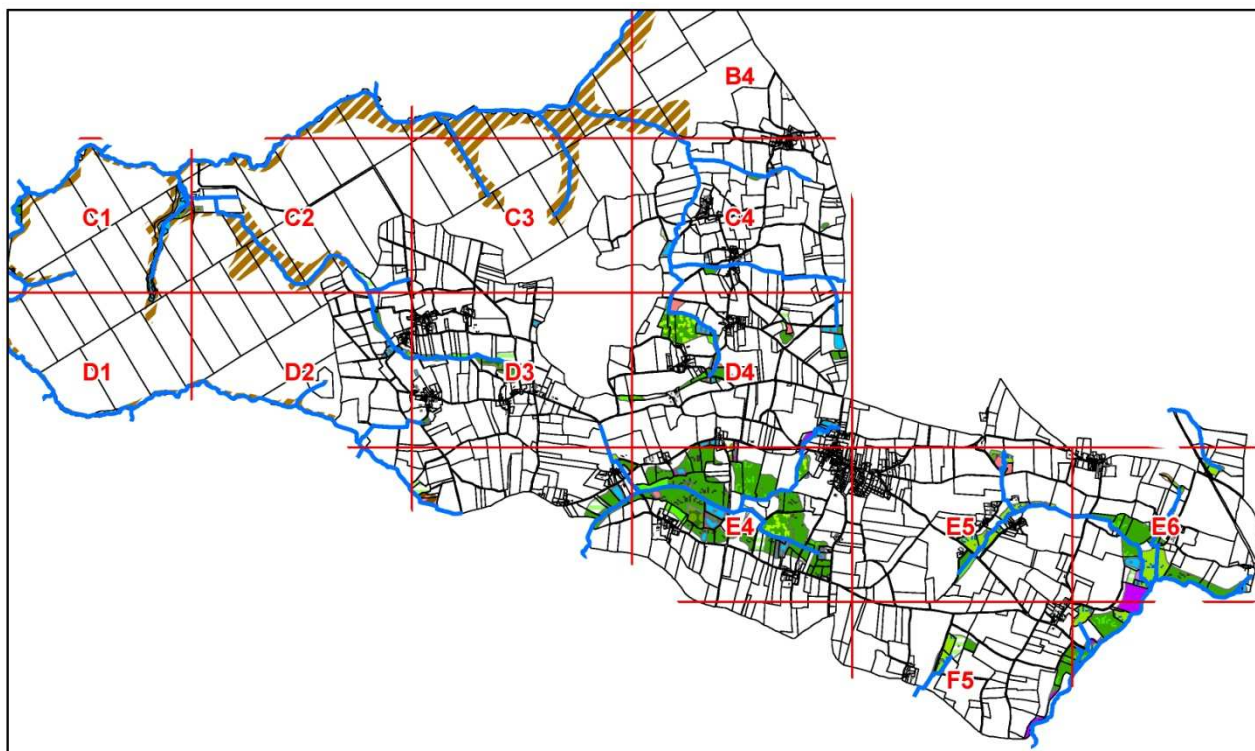
- la liaison hertzienne « Crevin EDF – Louisfert » - PT2. France Télécom demande à être consulté en cas de construction de très grande hauteur dans l'axe de cette liaison.
- le câble du réseau régional RG 44 60 29 FU qui relie le central téléphonique de Ruffigné au central téléphonique de Rougé – PT3.

II. LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

▪ Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de RUFFIGNE est couverte :

- par le SDAGE Loire-Bretagne adopté par le Comité de Bassin le 4 juillet 1996 : celui-ci recommande clairement la préservation des zones humides, il stipule que les documents d'urbanisme (PLU, SCOT) doivent prendre en compte les zones humides en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection.
- par le SAGE Vilaine (approuvé le 1^{er} avril 2003) : à ce titre, un inventaire des zones humides du territoire a été réalisé. Ce document est joint en annexe du PLU.



Source : extrait de carte de l'IZH annexé au présent dossier de PLU

▪ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

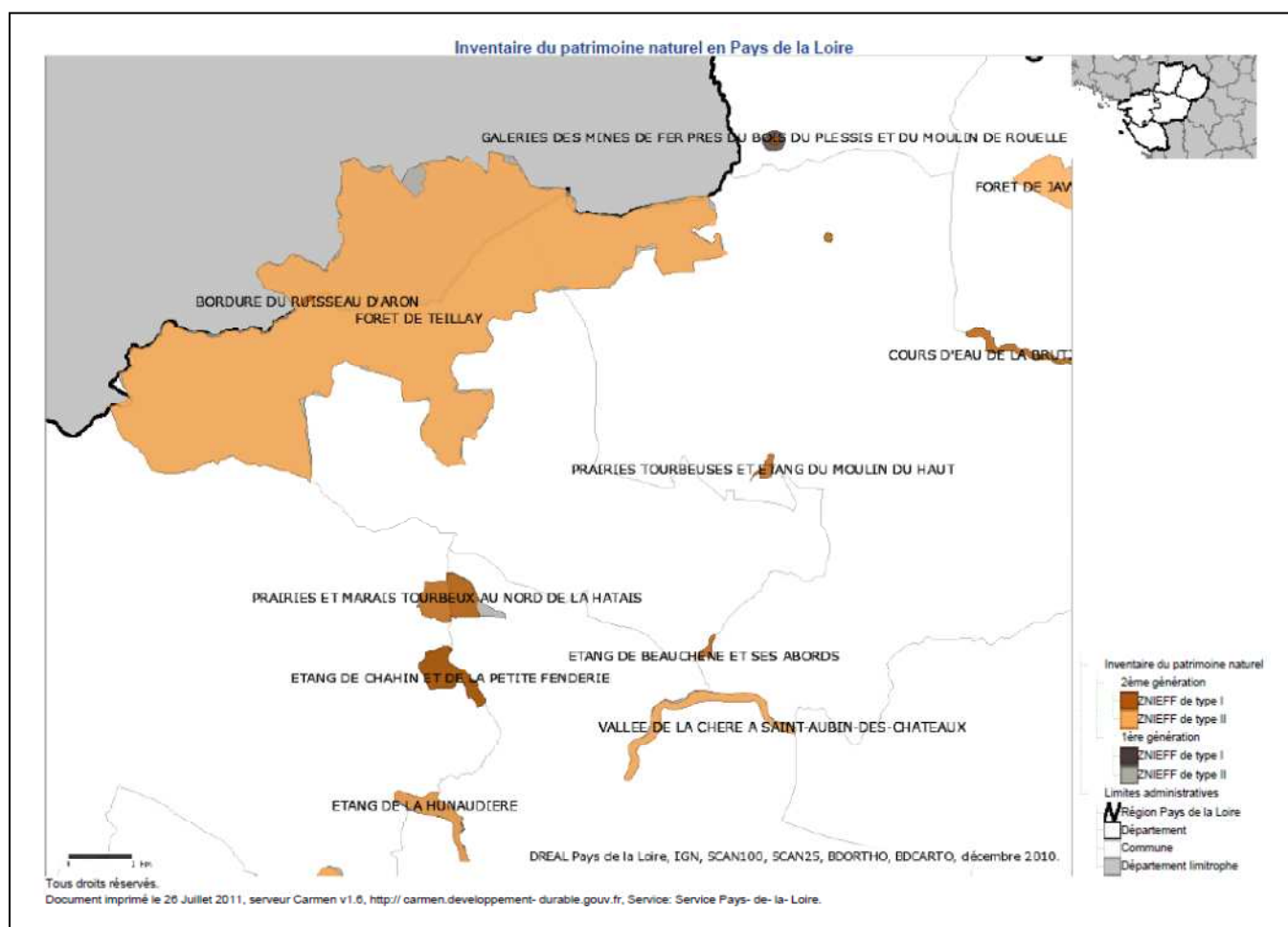
« Les espaces, ressources et milieux naturels (...), les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (article L. 110-1 du code de l'environnement).

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées ...) et sont souvent de superficie limitée.

Plusieurs parties du territoire de la commune sont inscrites à l'inventaire du patrimoine naturel en tant que zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF),

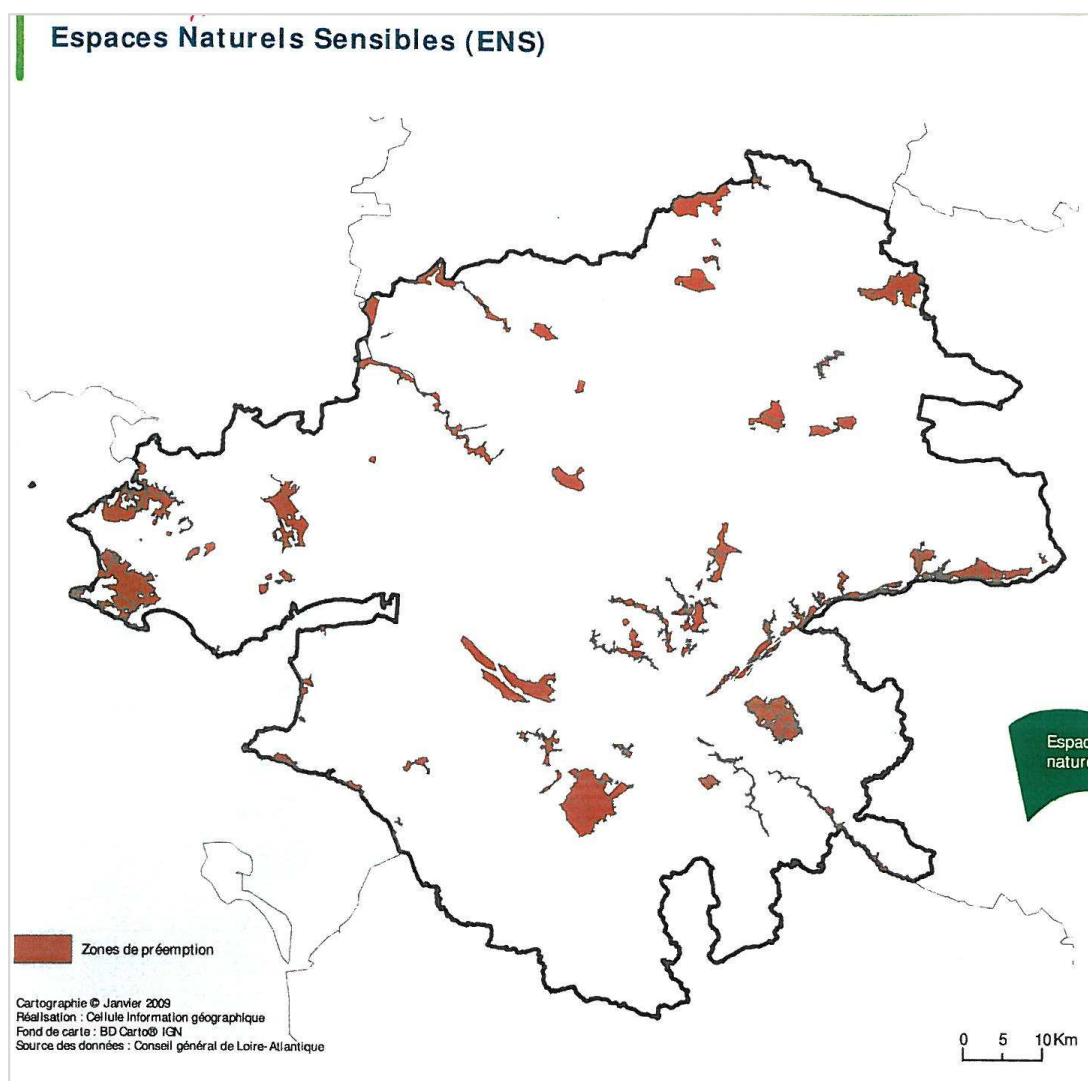
- n°10440000 « Forêt de Teillay »
- n° 00001102 « Etang de Beauchêne et ses abords »
- n° 10440001 « Bordure du ruisseau d'Aron »



▪ Les Espaces Naturels Sensibles

Ruffigné est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département dispose d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S) ainsi qu'en deuxième lieu, la Commune par substitution. Cette zone a été créée par délibération du Conseil Général en date du 7 octobre 1994.

Cette zone de préemption s'étend sur 1 275 hectares environ, localisés sur la forêt de Teillay. Les objectifs de cette politique sont la préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des E.N.S. Les principes et les modalités de cette politique sont définis dans les articles L.142, R.142 et suivants du Code de l'Urbanisme.



III. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Les orientations des documents du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques (EA) recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du Livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du Code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L. 522-5).

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du Patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques dont elles ont eu connaissance. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

A cet égard, l'article 1 du décret n° 2004-490 modifié stipule que : « Les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance de l'opération ».

L'aménageur peut aussi anticiper la procédure d'archéologie préventive. Ainsi, en application de l'article 10 du décret n° 2004-490 modifié, le maître d'ouvrage a la possibilité d'envisager la recherche du patrimoine archéologique sur l'emprise de son projet en amont de son instruction administrative. Il adressera alors, directement au Préfet de région – Direction régionale des affaires culturelles – Service Régional de l'Archéologie – un dossier comportant un plan parcellaire, les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux.

Si le Préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande que le projet présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Dans ce cas et au titre de l'article 12 de ce même décret, l'aménageur peut saisir le préfet de région d'une demande anticipée de prescription.

Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présente décret, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article 14, à savoir la réalisation des fouilles préventives complémentaires ou la conservation des vestiges identifiés.

En terme financier, il importe de savoir que la Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été récemment modifié par la Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la Loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 – tél. 02 40 14 23 30). »

Le non-respect de ces dispositions précédemment introduites en annexe 1 dans les PLU, est sanctionné par l'article 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre les biens.

IV. LES VOIES DE CIRCULATION

▪ **Le Schéma Routier**

« Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversifications des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil général de Loire-Atlantique a souhaité réviser son Schéma routier afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Celui-ci a été adopté le 21 mars 2006 et répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- Assurer la desserte des grands équipements ;
- Assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du Nord du département ;
- Favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des estuaires et la réalisation d'axes Est-Ouest ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- S'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable ;
- Inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.

Le Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établies à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées.

A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit également par des prescriptions en matière d'urbanisme, à observer hors agglomération concernant :

- Le développement de l'urbanisation le long des routes ;

- L'implantation des constructions ;
- Les accès.

C'est pourquoi, en application :

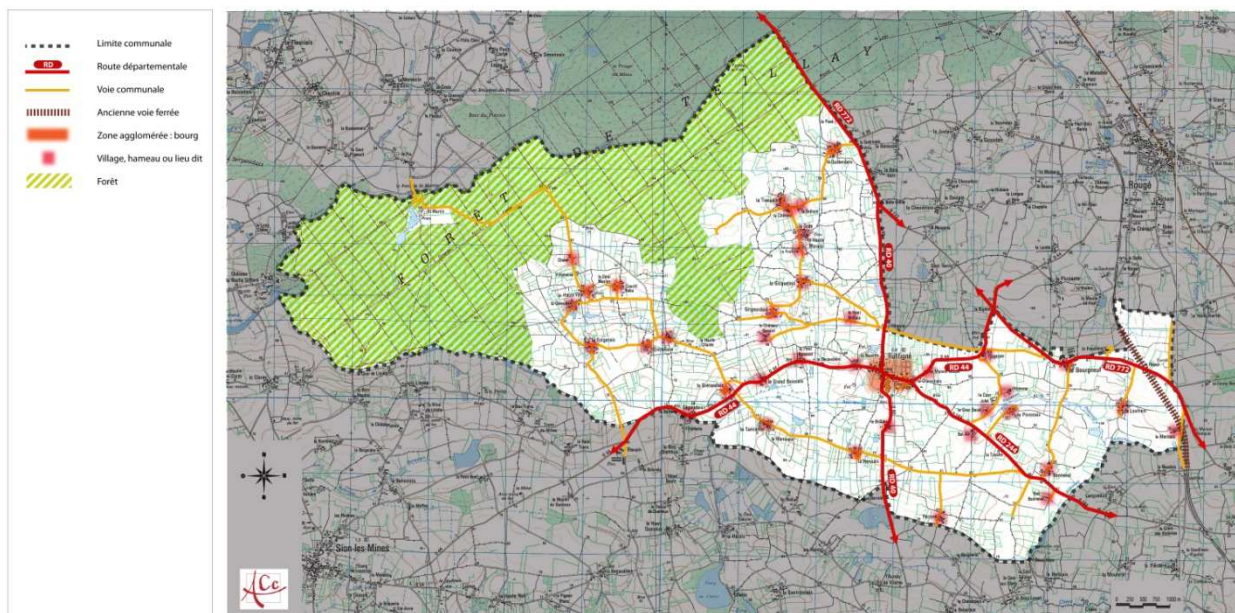
- De l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : accès pouvant être interdits pour des raisons de sécurité ;
- De l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme : implantation des constructions par rapport aux voies et caractéristiques de ces voies ;
- Du Schéma Routier approuvé par le Conseil Général le 21 mars 2006. »

A ce titre, les RD40, 44,244 et 772 sont classées en Route de Desserte Locale (RDL).

Le SR a ainsi classé les routes départementales principales traversant RUFFIGNE :

CATEGORIES	ROUTES CONCERNEES	RECU MINIMAL DEMANDE
Réseau de desserte Locale (RDL)	RD 40, 44,244 ET 772	25m

Carte des routes départementales traversant le territoire de RUFFIGNE



Le recul à imposer par rapport à la route est justifié par les nuisances que peut générer la route (bruit, pollution), la protection de l'environnement de la route et la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.

Le règlement du PLU fait apparaître clairement, quelle que soit la zone concernée et hors agglomération, les marges de recul par rapport à l'axe de la route, conformément aux prescriptions du SR.

Hors agglomération et hors zone urbanisée, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 15 m minimum par rapport à l'axe des voies de Routes de Desserte Locale.

V. AUTRES INFORMATIONS

▪ Risques et nuisances

Sites industriels ou activités de service :

Trois anciens sites industriels ou d'activités de service sont inventoriés sur le site BASIAS de BRGM :

PAL4402054	BONNIER, STATION SERVICE	16 RUE DES JONCQUILLES	Activité terminée
PAL4401347	METAYER, DLI	1 PLACE DE L'EGLISE	Activité terminée
PAL4401346	RICHARD Alphonse, DLI	LE BOURG, EN FACE DE L'EGLISE	Activité terminée

Les sites pollués :

Aucun site pollué n'est recensé sur le site BASOL.

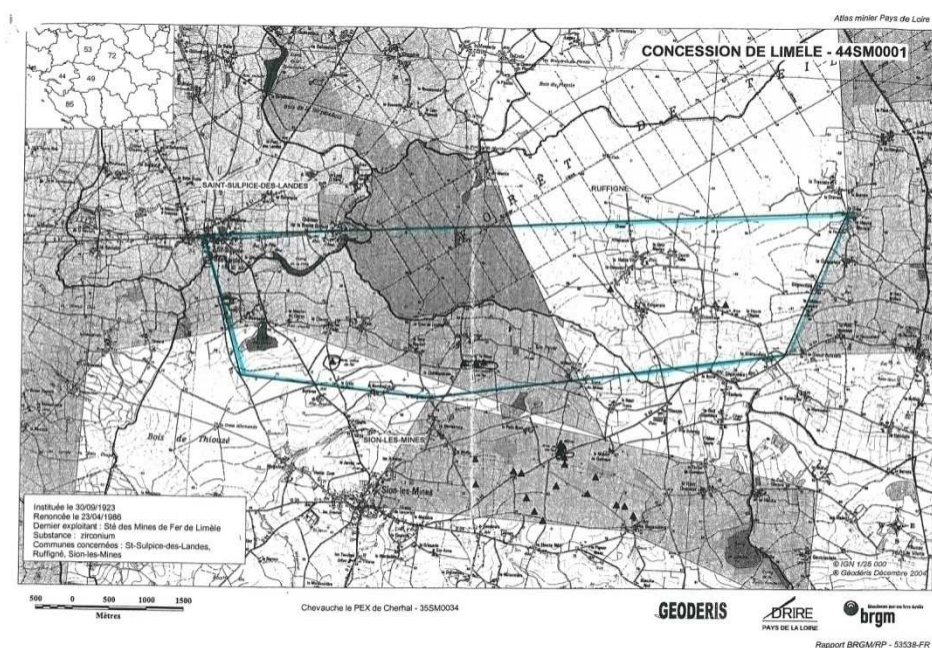
Les catastrophes naturelles :

La commune de Ruffigné a été reconnue en état de catastrophe naturelle depuis 1982 pour :

- inondations et coulées de boues survenues les 1^{er} et 2 juillet 1993 : arrêté interministériel du 26 octobre 1993 paru au Journal Officiel du 3 décembre 1993 ;
- inondations et coulées de boues lors de l'hiver pluvieux de 1995 durant la période du 17 janvier au 5 février 1995 : arrêté interministériel du 21 février 1995 paru le 24 février 1995.

Ancienne concession minière :

La DRIRE rappelle l'existence d'une ancienne concession minière de zirconium sur la commune de Ruffigné. En effet, la commune a bien fait l'objet d'une exploitation minière, dans le cadre de la concession de Limèle accordée en 1923 et renoncée en 1986.



La réglementation de l'industrie minière découle en France de deux textes fondamentaux mais anciens : les lois de 1810 et surtout celle de 1955, qui instituent le code minier. Les effondrements lorrains ont conduit à une réactualisation des dispositions légales et réglementaires, notamment pour faire face à la disparition des anciens exploitants. Dans ce cas, c'est désormais l'État lui-même qui se porte garant des dommages de l'"aprèsmine" et de leur réparation. En contrepartie, l'État a rendu plus contraignante la procédure d'abandon d'une exploitation.

Celle-ci comporte deux étapes. La première impose à l'exploitant d'élaborer un dossier dans lequel il évalue l'impact de l'arrêt de la mine et de ses installations, propose et met en œuvre toutes suggestions nécessaires à la sécurité du site. La deuxième est celle de la renonciation à concession, à l'issue de laquelle le titre minier est annulé. La nouvelle réglementation a également institué les Plans de Prévention des Risques Miniers (PPRM), documents inspirés des Plans de Prévention des Risques Naturels. Les PPRM, qui seront établis à la demande de l'État sur des zones et vis-à-vis de risques bien définis, sont destinés à constituer les outils de base de la gestion de l'usage du sol dans les anciennes zones minières.

Aucune étude d'aléa minier n'a été réalisée sur la commune, mais il est à noter la présence du puits de la Géraudais et de la galerie de l'Entrehaie.

Le risque feux de forêt :

Le risque feux de forêt : est appelé feu de forêt tout feu s'étant déclaré dans des formations appelées forêts ou lande et ayant une superficie d'au moins un hectare, d'un seul tenant, et une largeur d'au moins 25 m quelle que soit la superficie parcourue par le feu. La commune étant boisée sur une bonne partie de son territoire (forêt de Teillay – au Nord du territoire), elle est fortement concernée par le risque feux de forêt.

Bien que les incendies de forêt soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des autres catastrophes naturelles, ils n'en demeurent pas moins dangereux notamment pour les pompiers et dans une moindre mesure pour la population. En dehors de cet aspect, les incendies de forêt ont un réel impact économique, matériel et environnemental.

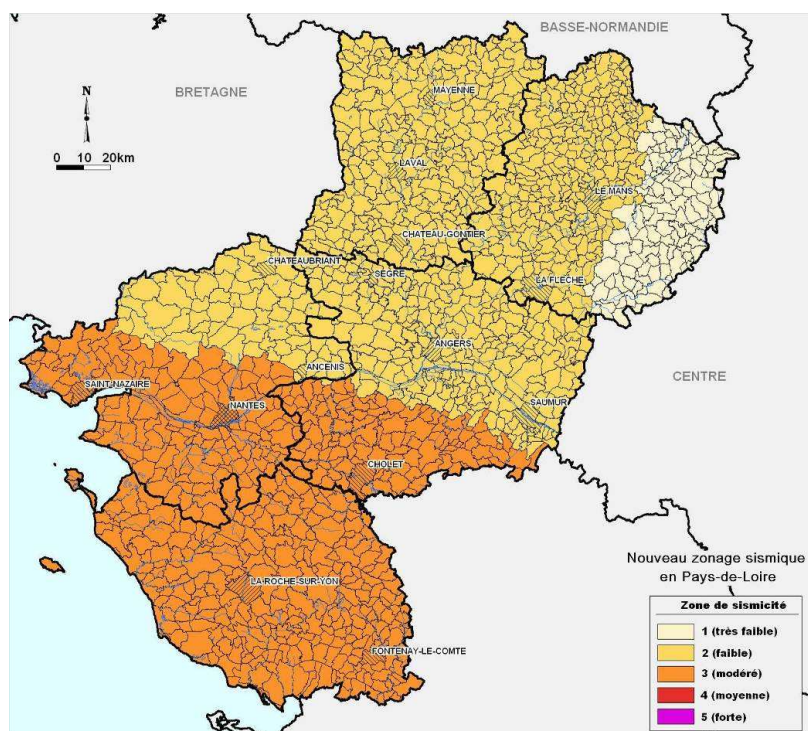
La destruction et l'endommagement d'habitations, de zones d'activités économiques et industrielles, ainsi que des réseaux de communication, induit généralement un coût important et des pertes d'exploitation. Ce phénomène s'accroît avec le mitage et la diminution des distances entre les zones d'habitat et les zones de forêt (les interfaces habitat-forêt).

L'impact environnemental d'un feu peut également être considérable. Aux modifications de paysage, s'ajoutent la destruction de milieux qui s'accompagnent de pertes biologiques (faune et flore habituelles des zones boisées), la perte de qualité des sols et le risque important d'érosion, consécutif à l'augmentation du ruissellement sur un sol dénudé. Suivant les milieux et la répétition des incendies, les effets peuvent se faire sentir sur le long terme.

Le droit à l'information générale sur les risques majeurs s'applique. Chaque citoyen doit prendre conscience de sa propre vulnérabilité face aux risques et pouvoir l'évaluer pour la minimiser. Pour cela il est primordial de se tenir informé sur la nature des risques qui nous menacent, ainsi que sur les consignes de comportement à adopter en cas d'événement.

Le risque séisme :

La carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes de la Loire-Atlantique sont concernées par ce risque et seront à terme soumises aux nouvelles règles de construction parasismiques qui seront définies dans le respect des recommandations européennes. Une information régulièrement mise à jour est disponible sur le site internet dédié à ce projet : www.planseisme.fr.



Le Décret du 22 octobre 2010 classe la commune de RUFFIGNE en sismicité faible.

Autres nuisances :

Un aéroport est implanté au Nord-Ouest du territoire, à l'Est du hameau Le Courtil Rabu. Celui-ci est à usage privé. Il est utilisé deux à trois fois par an et n'apporte pas de nuisance particulière aux habitations du hameau.

▪ **Les boisements subventionnés**

Dans les bois gérés selon un plan simple de gestion agréé, le propriétaire est engagé sur un programme de coupes et de travaux pour une période de 10 à 20 ans.

Ces boisements présentent des garanties de gestion durable reconnues par la loi. Le code forestier encadre leurs règles de gestion, tout en prévoyant la possibilité de créer à l'intérieur les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection.

Il existe un boisement subventionné sur la commune de RUFFIGNE agréé le 2 juillet 2008 pour une durée de 10 ans et pour une surface d'environ 1 530 hectares.

2^{EME} PARTIE : DIAGNOSTIC URBAIN

LES PARAMETRES SUPRA COMMUNAUX

Le territoire de la commune du RUFFIGNE n'est concerné par aucun document supra-communal tel qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ou un Plan Local d'Habitat.

Cependant, la Communauté de Communes du Castelbriantais a décidé lundi 15 décembre 2008 d'engager l'élaboration d'un **Schéma de Cohérence Territoriale**, outil de planification de l'urbanisme à l'échelle du Pays de Châteaubriant, suite à sa refonte par la loi de programme du Grenelle de l'Environnement. Ce SCOT « nouvelle génération » devient l'outil de cohérence de l'action publique pour tous les territoires de France afin de répondre aux nouveaux enjeux qui réclament une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, la construction, le logement, le transport, l'utilisation de l'espace, des ressources naturelles, l'organisation de l'élimination des déchets et des ressources naturelles, les activités économiques et commerciales, les services publics...

Le Plan Départemental de l'Habitat a été validé en Assemblée Départementale en juin 2008. Actuellement en phase de concertation avec l'ensemble des intercommunalités, il ne s'applique pas encore dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, le projet tient compte des objectifs qui pourront être adoptés dans ce document, en termes de densité de logements et de maîtrise des opérations.

Enfin, la commune de RUFFIGNE est située en dehors du périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

I. LES SERVICES, ASSOCIATIONS, COMMERCES ET ARTISANS DE LA COMMUNE

La commune de RUFFIGNE offre à ses habitants un certain nombre d'équipements. De même, de nombreuses associations regroupent les habitants autour d'activités diverses :

▪ Associations :

- ❑ Association des Parents d'Elèves de Ruffigné
- ❑ A.D.M.R du Nord Castelbriantais (aide-ménagères, aide aux handicapés)
- ❑ Club du Bel Automne de Ruffigné
- ❑ Comité des fêtes de Ruffigné
- ❑ Amicale sportive de Ruffigné
- ❑ Amicale des Chasseurs
- ❑ U.N.C. de Ruffigné
- ❑ Rando'ruff de Ruffigné

▪ Services :

- ❑ Accueil périscolaire
- ❑ Bibliothèque intercommunale
- ❑ Réseau de transport du Conseil Général : Lila scolaire – Lila à la demande – Lila Social
- ❑ Mairie

▪ Hébergements

- ❑ Gîte de France (6 personnes)

▪ Equipements scolaires

- ❑ 1 école publique - primaire et maternelle
- ❑ 1 cantine municipale
- ❑ 1 salle polyvalente

▪ Artisans et commerces

- ❑ 1 dépôt de pain
- ❑ 1 bar avec dépôt de journaux Ouest France et l'Eclaireur
- ❑ 1 entreprise de travaux publics
- ❑ 2 ébénistes
- ❑ 1 installateur d'antennes
- ❑ 2 couvreurs
- ❑ 1 électricien plombier

II. LES DEPLACEMENTS INTERCOMMUNAUX

Le service de transport Lila du Conseil Général dessert la commune de RUFFIGNE uniquement par le biais de son service Lila à la demande. Les voyageurs peuvent aussi emprunter les transports scolaires si ceux-ci sont encore disponibles.

III. LA COLLECTE DES DECHETS

La collecte est gérée par le SICTOM (Service Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) qui gère 19 communes et comprend :

- Un service de collecte des ordures ménagères et emballages ménagers
- 4 déchetteries : Châteaubriant, Rougé, Soudan et Petit Auverné. La plus proche de Ruffigné est celle de Rougé.
- Le service de collecte des déchets (ordures ménagères avec containers individuels et tri sélectif) passe 1 fois par semaine à RUFFIGNE. Une fois collectés, ils sont acheminés au niveau de l'entreprise Barbazanges (Châteaubriant) qui se charge de l'expédition de ces derniers vers le site de Changé en Mayenne où ils seront enfouis.
- Sur la commune, il y a un point d'apport volontaire au niveau du Bourg pour ce qui concerne le verre, le papier, les magazines et journaux.

L'intercommunalité en charge de la gestion des déchets (Communauté de Communes du Castelbriantais) est soumise aux prescriptions du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.D.E.D.M.A), en vigueur depuis juin 2009, qui a notamment pour priorités :

- La réduction à la source et la prévention des déchets,
- La non délocalisation du traitement des déchets produits,
- La valorisation maximale des recyclables et de la matière organique.

Certaines de ces actions peuvent avoir un lien avec l'urbanisme, notamment la possibilité d'envisager des sites de compostage collectif de proximité (quartier ou bourg) pour les zones dans lesquelles la configuration de l'habitat (absence de jardins) ne rend pas possible le compostage domestique de la matière organique.

Le P.D.E.D.M.A précise que le traitement actuel des déchets de la Communauté de Communes du Castelbriantais est acceptable à moyen terme, sous réserve de privilégier les transports alternatifs à la route et d'étudier une solution de traitement locale des déchets résiduels avec les E.P.C.I. voisins.

IV. L'ASSAINISSEMENT

Assainissement collectif :

Les habitations du bourg sont pour la plupart raccordées à un réseau de collecte des eaux usées collectif. Les eaux collectées sont traitées au niveau d'un système de lagunage d'une capacité de 435 Equivalent Habitant.

La commune a révisé son étude de zonage d'assainissement en février 2012 définissant les secteurs qu'il était prévu de raccorder à un réseau d'assainissement collectif : la zone actuellement desservie du bourg et l'extension aux futures zones aménageables dans l'agglomération. Cependant, l'aménagement des zones classées en 2AU nécessitera une extension de la station d'épuration actuelle. Il serait donc nécessaire d'ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation à l'horizon 2030. On constate donc qu'il faudra envisager une modification de l'ouvrage de traitement dans une vingtaine d'années.

Le reste du territoire communal, car non raccordable au réseau collectif existant, relève de l'assainissement non collectif.

Assainissement non-collectif :

La Communauté de communes du Castelbriantais a pris la compétence de Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en janvier 2006.

La commune de Ruffigné a réalisé un état des lieux des assainissements non collectifs sur la commune en régie. Un agent du SPANC assure la gestion de l'instruction des nouveaux équipements dans le cadre des nouvelles constructions et des réhabilitations.

Pour le moment, pour ce qui concerne les visites à réaliser au niveau des systèmes existants et les mises aux normes, la méthodologie n'a pas encore été mise en place.

Dans l'étude de zonage d'assainissement, une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif avait été établie pour chacun des principaux villages et hameaux de la commune. Dans l'ensemble, les terrains de la commune présentent une aptitude médiocre à très médiocre.

V. L'EAU POTABLE

La commune de Ruffigné relève du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) du pays de la Mée. La gestion et l'entretien du réseau sont assurés par les services de la SAUR pour le secteur Sud et par Veolia Eau pour le secteur Nord.

Les eaux distribuées sur la commune proviennent de l'usine située au lieu-dit de Bonne Fontaine sur la commune de Soulvache.

Selon le syndicat, le réseau ne présente pas de dysfonctionnement particulier et la qualité des eaux distribuées est conforme aux exigences de qualité de la réglementation.

En 2010, on dénombrait 343 branchements sur la commune. La consommation annuelle d'eau potable par les abonnés domestiques sur la commune a été de 990815 m³, soit une moyenne de près de 89.72 m³ par branchement.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et ou son renforcement.

VI. LES PUITES

L'eau souterraine circulant, à faible profondeur dans les fractures, est très vulnérable aux pollutions de surface. La présence d'un niveau argileux, suffisamment épais, peut parfois servir d'écran protecteur. Cependant, les dispositifs de traitement des eaux usées doivent toujours être suffisamment éloignés des puits pour éviter tout risque de contamination.

Les dispositifs de traitement des eaux usées doivent absolument tenir compte de la présence de ces puits, de façon à éliminer tout risque de pollution des eaux souterraines par les eaux usées.

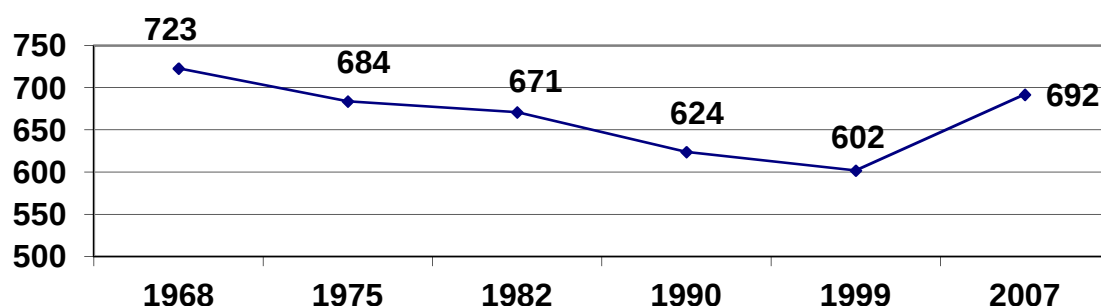
1. La population communale

La commune de RUFFIGNE se situe dans le Pays du Castelbriantais. En conséquence, sa photographie démographique est à l'image de ce qui s'est passé sur le secteur depuis quelques années. Durant la décennie 90, le Pays de Châteaubriant voit sa population décroître. C'est un phénomène qui touche plus généralement toutes les communes du Nord du Département et plus précisément les communes rurales. Cette décroissance est principalement le fait d'un solde migratoire négatif que le solde naturel faible ne parvient pas à combler.

A partir des années 2000, la croissance démographique, sans atteindre des records, inverse la tendance et devient positive. Elle reste tout de même inférieure à la croissance départementale, mais le solde migratoire redevient positif et même supérieur au solde migratoire départemental. La croissance due au solde naturel reste plus en retrait même si elle augmente légèrement.

La croissance démographique limitée à la première couronne périurbaine dans les années 90, s'étend largement sur la seconde et « troisième » couronne depuis le début des années 2000. Les espaces ruraux tels que le Pays de Châteaubriant connaissent un « renouveau relatif ». Cet essor est entre autre alimenté par la hausse du prix du foncier et de l'immobilier qui contraint les ménages modestes à s'éloigner de plus en plus des agglomérations afin de pouvoir accéder à la propriété.

▪ Evolution de la population communale sans double compte



SOURCE : INSEE

Ainsi, l'analyse de l'évolution de la population communale de RUFFIGNE montre une progression du nombre d'habitants à partir de 1999. Entre 1982 et 1999, s'est opéré un fort exode rural vers les pôles d'emplois nantais et rennais. En effet, à cette période, le canton de Châteaubriant connaissait une progression négative de -11.6 % de sa population.

▪ Variation intercensitaire de la population entre 1990 et 1999

	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2006
Commune	-3.5%	+13.12%
Pays de Châteaubriant	-4.1%	+8.3 %
Département	+7.8%	

SOURCE : INSEE

Depuis 1999, la population communale a fortement progressé : cette évolution se situe dans la tendance départementale de croissance démographique. Cependant, des efforts importants ont été réalisés au sein de l'Intercommunalité vis-à-vis notamment de l'emploi. En effet, différentes actions ont permis d'attirer un certain nombre de ménages sur le secteur. Parallèlement, la commune a toujours possédé un prix du foncier très attractif et a également mis l'accent sur la dynamique des services communaux et privés offerts à la population. Ainsi, entre 1999 et 2006, la commune connaît une progression démographique de +13.12% entre ces deux périodes de recensement.

La progression de la population peut s'analyser au travers de deux facteurs :

- Le solde naturel : différence entre les naissances et les décès du territoire
- Le solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs de population du territoire.

L'analyse de ces taux donne une idée de la manière dont le territoire progresse et du profil des ménages composant sa population.

▪ Variation des taux annuels de la commune

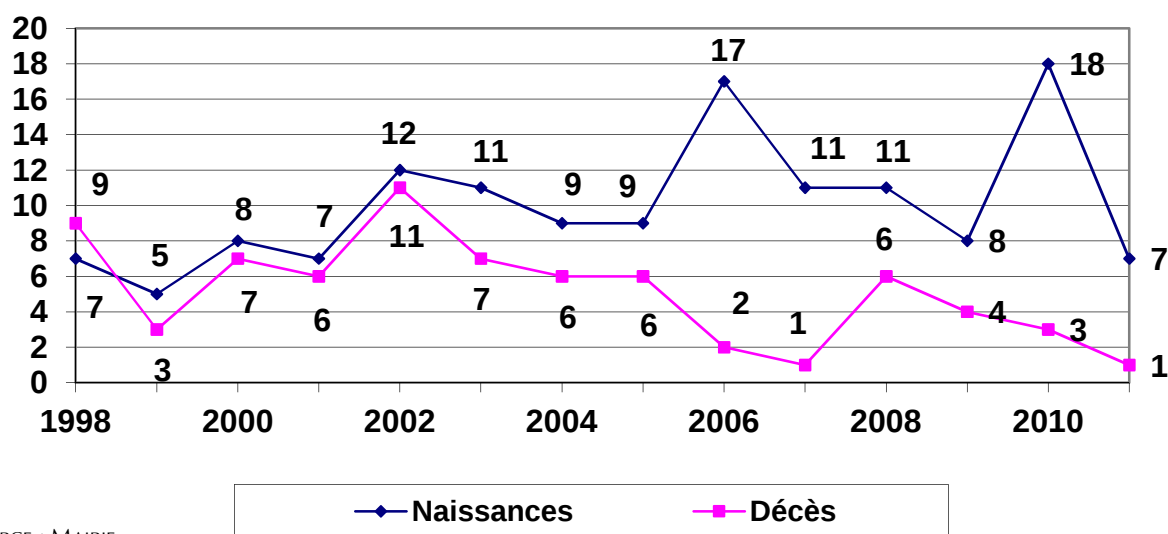
	Population		Naturel	Migratoire
	Solde	Taux annuel	Taux annuel	Taux annuel
1968-1975	-39	-0.8%	0%	-0.8%
1975-1982	-13	-0.3%	-0.2%	-0.1%
1982-1990	-47	-0.9%	-0.4%	-0.5%
1990-1999	-22	-0.4%	+0.1%	-0.5%
1999-2006	+79	+1.8%	+0.4%	+1.4%

SOURCE : INSEE

Il est intéressant de noter que la baisse de population du canton est essentiellement due à sa fuite de population, confirmation du départ des actifs vers des pôles économiques importants que sont Nantes et Rennes (rappelons que RUFFIGNE se situe à mi distance entre ces deux villes urbaines d'importance).

La progression de la commune entre 99 et 2006 est donc essentiellement due à un solde migratoire relativement fort. Cependant, une analyse fine des naissances tend à montrer que le solde migratoire progresse depuis les années 2006.

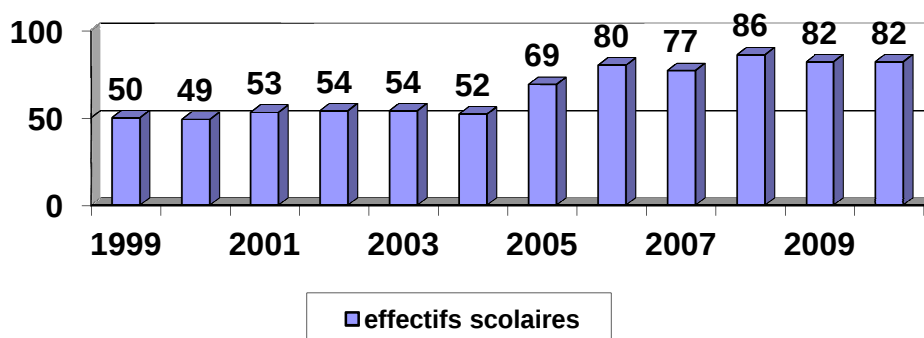
▪ Evolution des naissances et des décès



SOURCE : MAIRIE

NB : Le nombre de naissances et de décès pour 2011 est calculé au 30 juin 2011.

▪ Évolution des effectifs scolaires



SOURCE : MAIRIE

Depuis quelques années, la commune de RUFFIGNE attire des ménages venant s'installer sur son territoire pour fonder une famille. En conséquence, le nombre de naissances augmente ainsi que les effectifs scolaires. Preuve en est donnée par l'indice jeunesse communal. Cet indice fait le rapport entre les personnes âgées de 19 ans et moins par rapport aux personnes âgées de 60 ans et plus. En 2006, cet indice est de 1.64 ce qui veut dire qu'il y a plus d'1 ½ jeune pour 1 personne de plus de 60 ans. Entre 90 et 99, cet indice avait largement chuté. Il correspondait à une période de solde migratoire c'est-à-dire un départ de ménages ayant des enfants mineurs. Ceci avait influencé cet indice jeunesse par la diminution forte des 0/19 ans.

▪ Évolution indice jeunesse

	Commune
1990	1.35
1999	0.95
2006	1.64

SOURCE : MAIRIE

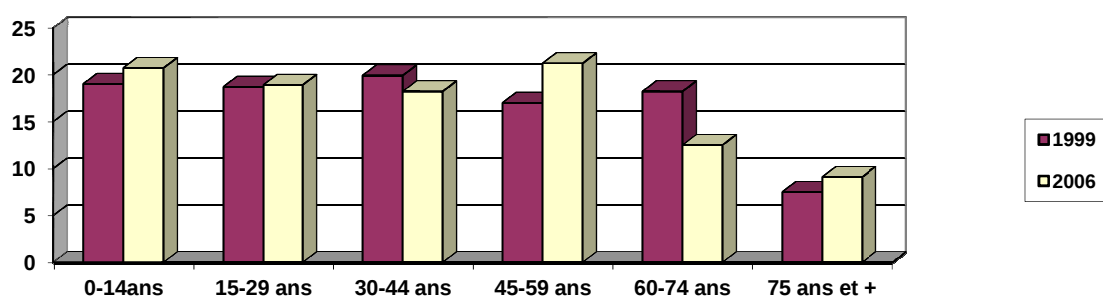
L'analyse de la population par tranche d'âge montre un certain vieillissement de la population entamé depuis plusieurs années. Depuis 1999, l'arrivée de ménages engendre une nette progression de la part des 45/59 ans et un ralentissement de la diminution de la part des 30/44 ans. Parallèlement, on constate également une légère diminution globale des plus de 60 ans.

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	625	100%
Le même logement	432	69.1%
Un autre logement de la même commune	60	9.6%
Une autre commune du même département	83	13.4%
Un autre département de la même région	12	1.9%
Une autre région de France métropolitaine	29	4.7%
Un Dom	0	0%
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	9	1.4%

SOURCE : INSEE, RP 2006 EXPLOITATION PRINCIPALE.

Le tableau précédent illustre la part de la population migrante sur le territoire. En effet, 20% de la population en 2006, n'habitait pas la commune en 99. 13% de cette population résidait déjà dans le même département.

▪ Evolution communale par tranches d'âge



SOURCE : INSEE

EPCI	Indice de jeunesse 1999	Ménages dont PDR a 75 ans ou plus 1999	Part PDR > 75 ans 1999	Ménages dont PDR a 75 ans ou plus 2005	Part PDR > 75 ans 2005	Progression PDR > 75 ans 1999-2005
Castelbriantaise	1,05	1855	14,8%	2183	16,4%	17,7%
Région de Nozay	1,15	615	14,3%	715	14,4%	16,3%
Secteur de Derval	0,97	551	16,3%	667	17,7%	21,1%
Pays de Châteaubriant	1,06	3021	14,9%	3565	16,2%	18,0%
Département	1,29	56734	12,1%	69610	13,4%	22,7%

Source : FILOCOM 1999, 2005, DGI, DRE Pays de la Loire

Avec un indice de jeunesse de 1,06, le Pays de Châteaubriant n'affiche pas comme d'autres territoires du département un caractère très jeune. Les moins de 20 ans sont globalement plus nombreux que les plus de 60 ans, excepté sur le Secteur de Derval.

Parallèlement, on note que les ménages de plus de 75 ans représentent une part plus importante que la moyenne départementale ; de plus cette part est en augmentation entre 1999 et 2005. Cependant, ce territoire suit la tendance générale au vieillissement. On constate pourtant que la part des ménages âgés progresse finalement moins vite que l'ensemble des 3 communautés de communes.

L'arrivée de nouveaux ménages, notamment de jeunes ménages, en particulier sur la communauté de communes de la Région de Nozay inverse la tendance au vieillissement que l'on pouvait constatée dans les années 90.

Déjà très importante en 1999, la part des ménages très âgés a continué de progresser mais de manière moins soutenue qu'au niveau départemental.

▪ Evolution de la taille des ménages communaux : nombre moyen de personnes par ménage

	1990	1999
Population de Ruffigné	6240	603
Nombre de ménages	219	237
Taille moyenne des ménages de Ruffigné	2.85	2.54
Taille moyenne des ménages de Loire-Atlantique	2.63	2.4

Depuis 1990, la taille moyenne des ménages diminue pour passer de 2.63 en 1990 à 2.4 en 1999.

	1 personne	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. Et +
COMMUNE 1990	21%	32%	14.6%	14.6%	11.9%	5.9%
COMMUNE 1999	25.3%	35.9%	14.3%	11.8%	11.1%	2.53%
CANTON 1982	22.18%	27.06%	17%	17.35%	9.97%	6.41%
CANTON 1990	27.08%	29.10%	16.03%	15.84%	8.62%	3.29%
CANTON 1999	31.87%	32.32 %	14.93%	12.55 %	6.61%	1.68%
DEPART. 1982	22.7%	27 %	17.51%	18.2 %	9.7 %	4.8 %
DEPART. 1990	26.3%	28.7 %	16.1%	17.3 %	8.9 %	2.7 %
DEPART. 1999	31.3%	30.7 %	15 %	14.51 %	6.6 %	1.8 %

La croissance faible du nombre de ménage durant la décennie 90 s'inverse à partir du début des années 2000. Le nombre de ménages augmente parallèlement à la croissance de la population.

Si la taille des ménages a tendance à diminuer, parallèlement la taille des logements ne cessent de progresser depuis 1999.

Cette croissance des ménages suit la même tendance que la croissance de la population, avec durant les années 90, une concentration des fortes croissances sur les communes urbaines et périurbaines, puis dès le début des années 2000, une diffusion de la forte croissance sur les communes des seconde et « troisième » couronnes périurbaines, de plus en plus éloignées des centres urbains.

Comme précédemment, l'augmentation du nombre de ménages s'explique par l'appropriation du territoire par les ménages souhaitant accéder à la propriété et contraint de part la hausse des coûts d'acquisition à s'éloigner de plus en plus des agglomérations et à s'installer sur des territoires plutôt ruraux comme le Pays de Châteaubriant.

La taille moyenne des ménages se maintient durant les deux périodes au dessus de la moyenne départementale, tout en diminuant légèrement entre les périodes 1999 et 2005.

2. Le parc de logements

▪ Taux d'occupation des logements et taille des ménages

	Nbre moyen de personne/logement	Nbre moyen de pièces/pers	Nbre moyen de pièces/logement
1999	2.54	1.51	3.86
2006	2.46	1.8	4.3

SOURCE : INSEE

Les conditions de confort et les moyens des ménages progressant, de plus en plus de logements se retrouvent sous-occupés ou surdimensionnés. Ce phénomène est essentiellement dû à l'ancienneté des ménages dans leur logement. En effet, plus de 60% de ces ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans. Or l'évolution de la cellule familiale a constitué en un phénomène de desserrement des habitants. Celui-ci s'appelle communément le phénomène de décohabitation : les ménages arrivés sur la commune avec un certain nombre d'enfants voient ceux-ci quitter la résidence principale, familiale pour s'installer soit en couple, soit dans des logements d'étudiants sur la commune ou plus souvent à l'extérieur de la commune d'appartenance.

▪ Décomposition des résidences principales en 1999 et 2006

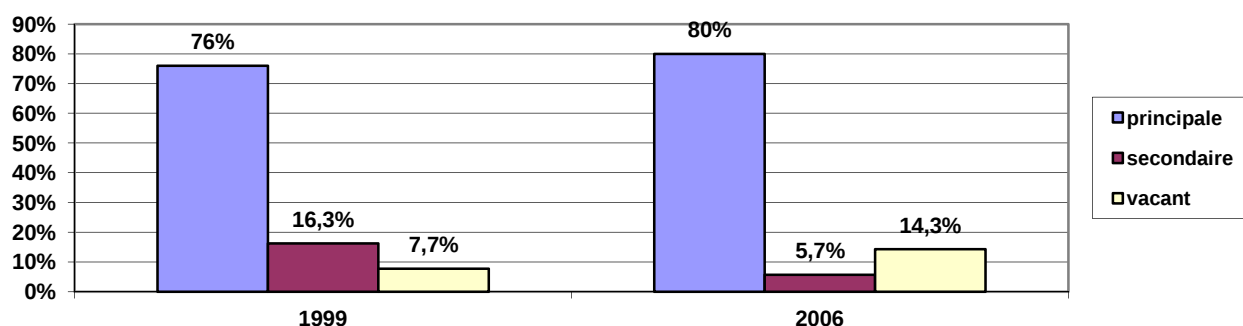
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
1999	0.8%	14.3%	24.1%	28.7%	32.1%
2006	0.4%	5.6%	24.2%	27%	42.8%

SOURCE : INSEE

Le phénomène de décohabitation s'accompagne également d'un phénomène de recomposition des familles qui engendre une augmentation du nombre de pièces des logements. Ces pièces ne sont pas toutes occupées tout au long de l'année. Souvent, le logement comprend un nombre de chambres suffisants pour accueillir la famille recomposée au grand complet de manière épisodique. Ceci explique pourquoi les logements de 5 pièces et plus ne cessent d'augmenter depuis 1999 (42.8% des logements en 2006). Parallèlement, le nombre de logements de 4 pièces a tendance à se stabiliser.

Depuis 1999, l'augmentation du nombre de logements se fait dans les mêmes proportions que l'augmentation du nombre d'habitants. Ceci atteste que le phénomène de décohabitation connu les années précédentes a tendance à ralentir même si, au sein même de la composition des logements le desserrement de population est effectif.

Evolution du parc de logements



SOURCE : INSEE

Depuis de nombreuses années le parc de logements ne cesse de progresser au profit de la résidence principale. Ceci représente plus de 80% du parc.

Parallèlement, la part du logement vacant a subi une progression importante entre 99 et 2006. L'existence de ces logements vacants correspond à la présence sur le territoire de petites bâtisses dans des hameaux sans terrain. Ces constructions ne sont donc pas occupées car elles coûtent trop chères à réhabiliter et ne sont pas vraiment intéressantes du fait de l'absence de jardins potentiels autour. Parallèlement, il y a une dizaine d'années, une population anglo-saxonne est venue acheter massivement du petit patrimoine rural qui a ainsi été réhabilité. Or aujourd'hui, ces personnes sont reparties dans les îles anglo-normandes et vendent leurs biens avec une plus-value importante. Ces biens ne correspondent pas au prix du marché actuel local. Ceci explique l'existence de cette part importante de logements vacants.

Sur le Pays de Châteaubriant, le parc de locatifs (privés et publics) ne représente qu'environ 1/4 du parc des résidences principales, avec une très faible évolution entre 1999 et 2005. Le parc de propriétaires occupant quant à lui représente plus de 70% du parc de résidences principales et a connu une augmentation entre 1999 et 2005. Cette part conséquente est fréquente sur les territoires non urbains et en particulier dans les territoires ruraux.

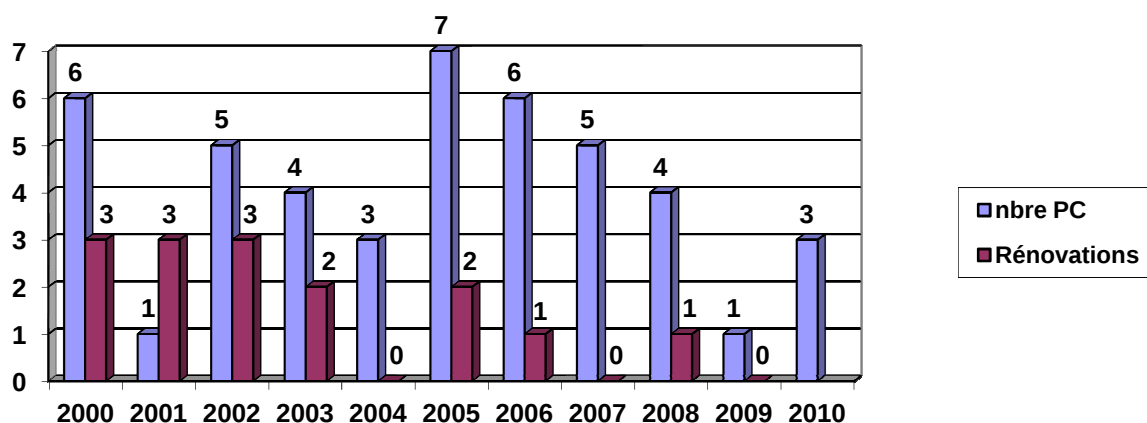
Cependant, l'offre en logement du territoire est particulièrement déséquilibrée, et le parc locatif est très concentré puisque 41% des logements locatifs se situent sur la commune de Châteaubriant. La situation est encore plus marquante avec les logements locatifs sociaux puisque Châteaubriant représente 50% du parc total.

Ainsi, sur RUFFIGNE, le parc des résidences principales est essentiellement composé de propriétaires (76.1% en 2006). Le recensement de 2006 a montré qu'en moyenne les propriétaires occupaient leurs logements depuis 25 ans alors que les locataires occupaient en moyenne leurs logements pendant 5 ans (4 ans pour le logement social). Ceci tend à prouver que le parc locatif est peu sujet au changement fréquent d'occupants et démontre l'attractivité du territoire.

Le parc des résidences principales est composé à 64% de logements construits avant 1949. Seuls 9% des logements ont été achevés depuis 1990. Cette relative ancienneté du parc se traduit par un niveau de confort des constructions relativement moyen puisque 35.5% des logements n'ont ni chauffage collectif, ni chauffage individuel, ni chauffage électrique. Par contre, 94% de ces logements possèdent une salle de bains avec douche ou baignoire.

La situation rurale de la commune de RUFFIGNE explique la forte proportion de la population ayant au moins une voiture (91.6% en 2006). Il est cependant important de constater que seuls 60.4% des ménages possèdent un emplacement dévolu au stationnement sur leur propriété. Les logements n'offrant pas de parking sont essentiellement localisés dans le cœur du bourg mais également, ponctuellement, au sein des hameaux où le bâti ancien dense à l'alignement n'offre pas forcément ce type de possibilité.

Nombre de permis de construire pour logements neufs



SOURCE : MAIRIE

A divers moments, depuis 1989, des opérations de constructions de logements sociaux ont vu le jour dans le cœur du bourg :

- 4 pavillons par l'OPAC à la Chauvinais en 1989
- 7 pavillons par la commune Allée des Rosiers en 1998
- 6 pavillons par l'OPAC à la Chauvinais en 2001
- 4 pavillons par l'OPAC à la Chauvinais en 2002

Au total, la commune comprend 7 logements sociaux communaux et 14 logements gérés par l'OPAC.

3. La population active

La population ruffignolaise est essentiellement une population active ayant un emploi. En effet, 70% de la population totale est employée dans une entreprise. Cette part a augmenté depuis 1999. De même, la part de la population active a également augmenté. Ceci s'explique par l'augmentation de la tranche d'âge des 25/49 ans.

	Commune 1999		Commune 2006	
Actifs ayant un emploi	228		303	
Actifs sur la commune	74	32.5%	74	24.4%
Actifs hors commune	154	67.5%	229	75.6%

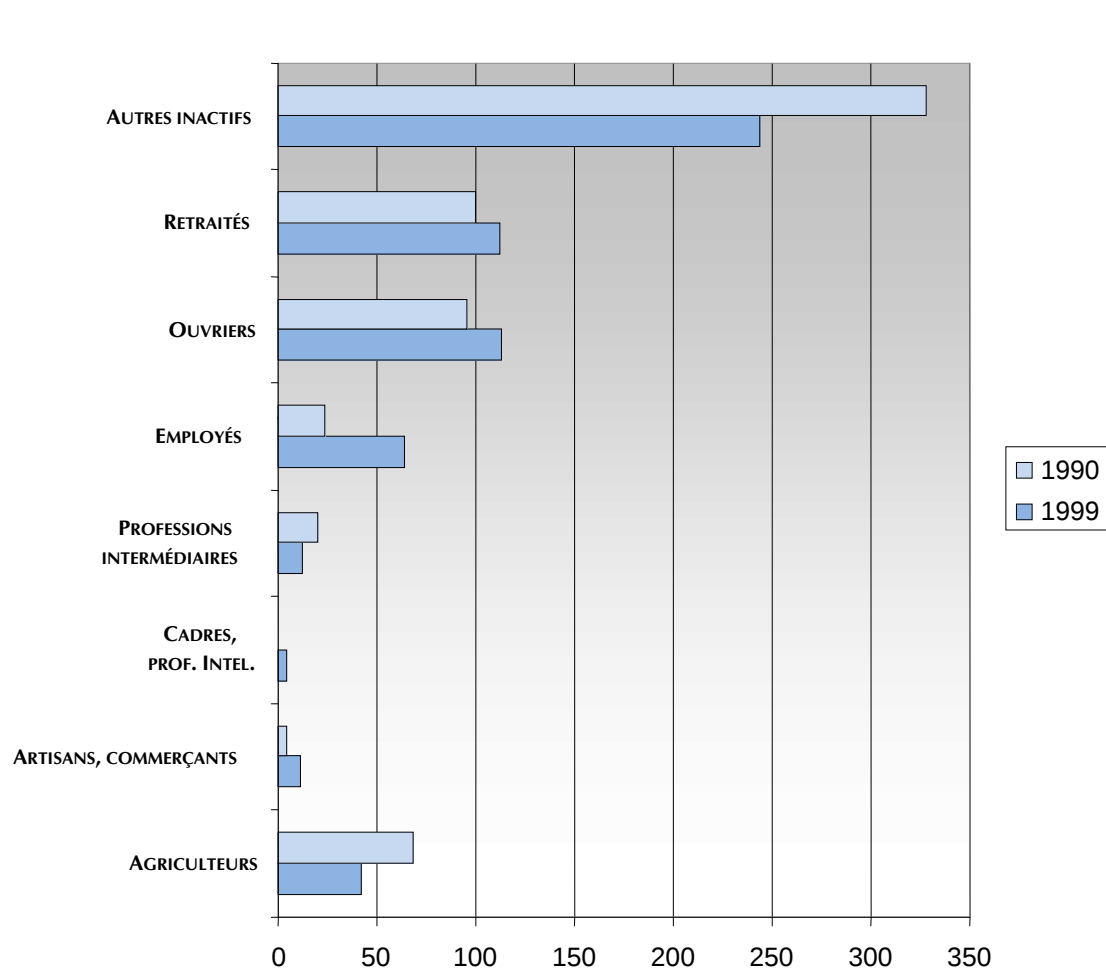
	1999		2006	
Population active	250	68.1% ¹	320	74.5%
Actifs ayant un emploi	228	62.1%	303	70%
Salariés	176	48%	243	56.5%
Non salariés	52	14.17%	60	14%
Chômeurs	20	5.4%	19	4.5%

SOURCE : INSEE

La structure de la population par catégorie socioprofessionnelle montre une forte augmentation de la part des employés, des artisans et commerçants sur le territoire. Ont également progressé de quelques points la part des retraités et celle des ouvriers.

On peut également noter une forte régression de la part des agriculteurs et des professions intermédiaires, ainsi que la catégorie des autres inactifs, principalement représentée par les jeunes de moins de 15 ans.

Cette décomposition s'explique par la structure de l'activité économique locale constituée essentiellement d'entreprises du secondaire et du tertiaire.



SOURCE : INSEE

¹ % calculé sur l'ensemble de la population de 15 à 64 ans (430 en 2006 et 367 en 1999).

Hormis, les actifs résidant sur Châteaubriant qui restent très majoritairement sur le territoire communal pour exercer leur activité professionnelle (près de 76 % en 1999), ainsi que les actifs résidant sur les communes de Saint-Julien-de-Vouvantes, Issé, La Chapelle-Glain, Le Grand Auverné et Moisdon-la Rivière qui travaillent à plus de 40 % sur leur commune de résidence, les actifs du reste du territoire communautaire ont plutôt tendance à quitter leur commune pour exercer leur activité professionnelle.

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution 1990-1999
Ensemble	228	+5,6%
Travaillent et résident :		
- Ruffigné	74	-16,9 %
- %	32,5 %	-8,7 points
- Dans une autre commune de la Loire-Atlantique	123	21,8%
- Dans un autre département	31	19,2%

SOURCE : INSEE

La part des actifs qui travaille à l'extérieur de la commune ne cesse de s'accroître depuis les dernières décennies. Il semble que les actifs ruffignolais se dirigent essentiellement vers Châteaubriant et son agglomération.

4. Situation agricole

La commune de RUFFIGNE comprend 1960 ha utilisés par l'activité agricole (SAU), pour 3364 ha de territoire ; soit 58 % de la surface communale. Ce « faible pourcentage » s'explique par la présence sur la commune d'une importante couverture boisée (Forêt de Teillay : 1230 ha environ rien que sur la commune).

	2000	1988
Superficie agricole utilisés (SAU)	1 960 ha	1 790 ha
Terres labourées	1 723 ha	1 331 ha
Superficie en herbe	223 ha	439 ha
Nombre de vaches	1378 têtes de bétails	1 170 têtes de bétails

En 2000, date du dernier recensement général agricole (RGA), on dénombrait encore 41 exploitations sur la commune de RUFFIGNE (contre 66 en 1988) dont 29 exploitations professionnelles.

Près de 88 % de la superficie agricole utilisée en 2000 étaient composés de terres labourables et un peu plus de 11 % correspondaient à des surfaces toujours en herbe.

▪ Evolution du nombre d'exploitations

	1988	2000	2008
Exploitations professionnelles	42	29	17
Toutes exploitations	66	41	-

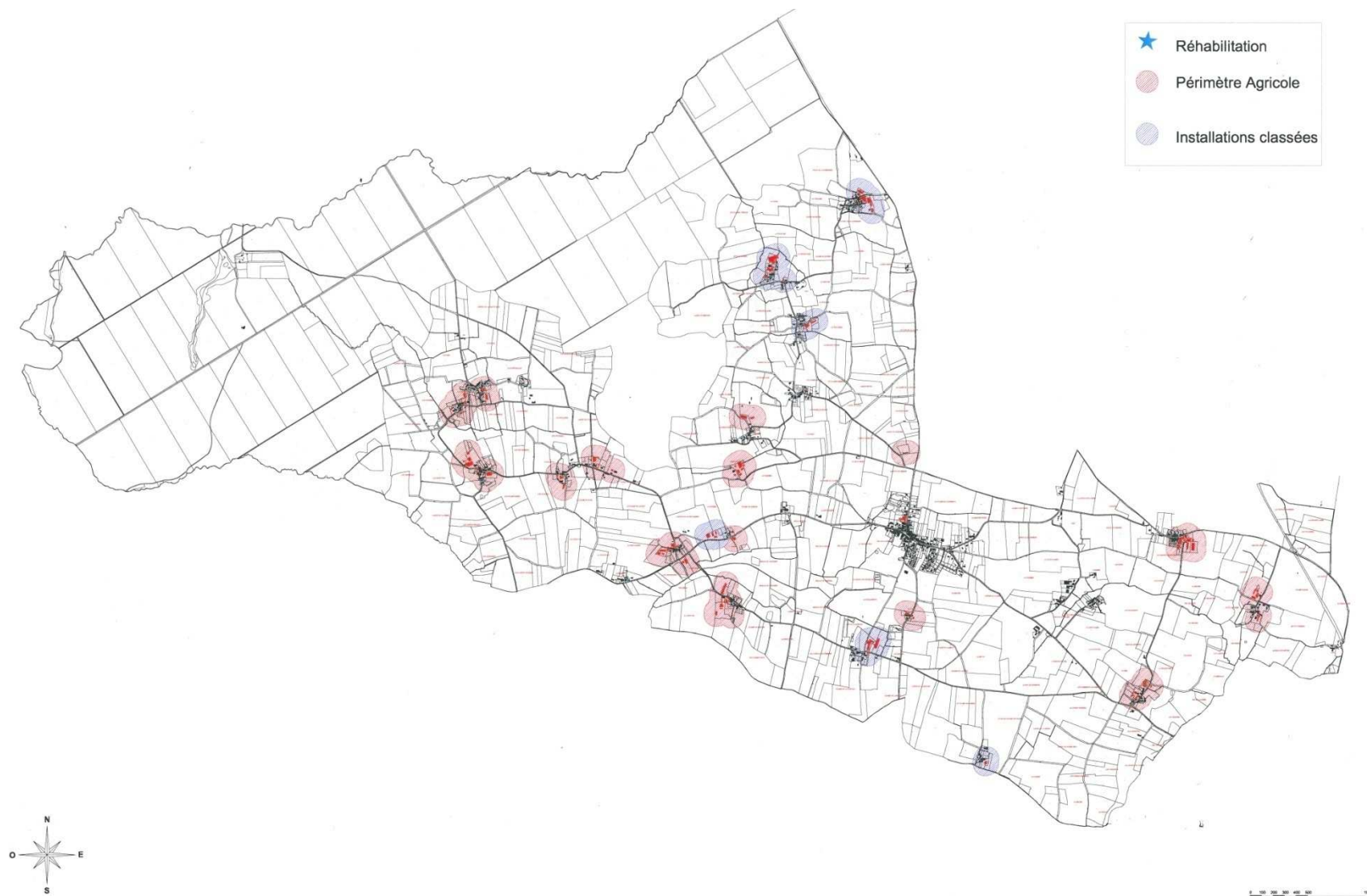
La superficie moyenne utilisée par les exploitations professionnelles a augmenté d'une vingtaine d'hectares environ en 12 ans.

31,5 % des chefs d'exploitation ou coexploitants ont plus de 55 ans, 44,4 % de 40 à 54 ans et 24,1 % moins de 40 ans. Cette forte part d'exploitants agricoles arrivant à l'âge de la retraite laisse penser que la situation socio-démographique de la profession sera relativement critique dans les 10 années à venir.

Nombre d'exploitations	41
dont exploitations professionnelles	29
Nombre de chefs exploitants (es)	41
Nombre d'actifs familiaux (équivalent temps plein)	71
Nombre total d'actifs	57

Comme le montre la carte suivante, l'ensemble du territoire de la commune est ponctuée par la présence d'activités agricoles. Seule la limite nord du territoire est peu occupée du fait de l'existence de la forêt de Teillay. Sur les 39 hameaux et lieux-dits de la commune, 16 sont concernés par la présence d'une activité agricole.

Carte de situation des exploitations agricoles sur le territoire de RUFFIGNE

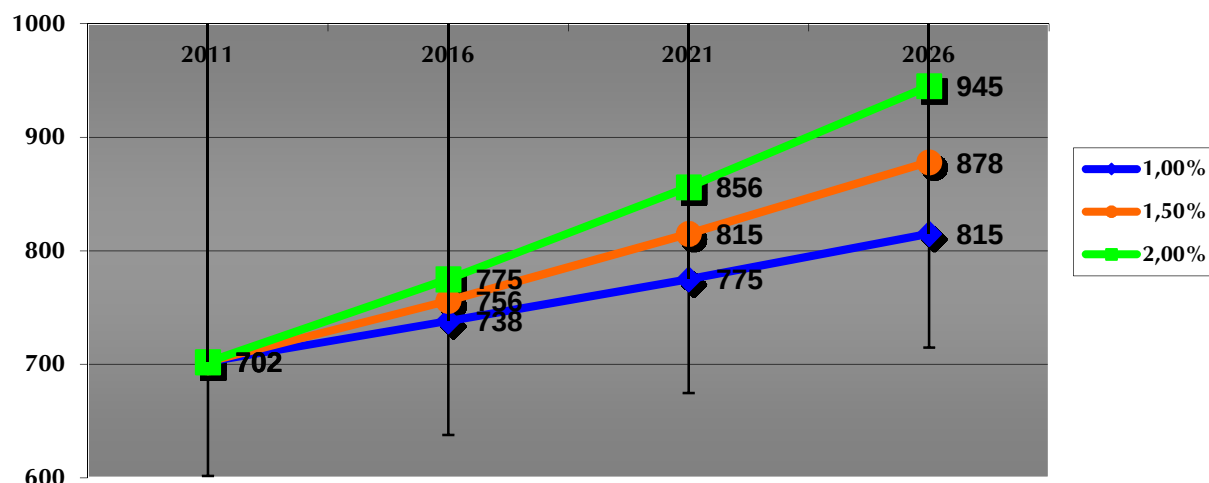


BESOINS COMMUNAUX

I. PROJECTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

Depuis le dernier recensement général, la commune a poursuivi sa progression pour atteindre 702 habitants en 2008 (INSEE : populations légales 2008 entrant en vigueur le 1er janvier 2011). A partir de ce dernier chiffre, l'évolution de la population communale peut être estimée suivant plusieurs scénarios.

▪ Evolution tendancielle de la population en nombre d'habitants



Evolution démographique		1,00%	1,5%	2,00%
		1,010	1,015	1,020
Années	n+	Nombre d'habitants		
2011	n	702		
2016	5	738	756	775
2021	10	775	815	856
2026	15	815	878	945

Afin de rester dans la dynamique actuelle et passée, la commune souhaite accueillir neuf permis de construire par an, ce qui correspond à l'évolution de la commune et celle du Pays de Châteaubriant. Ceci correspond à un rythme de progression annuelle de la population d'un peu plus de 2%, soit l'hypothèse haute ci-dessus.

II. BESOINS EN ESPACE

▪ Evaluation du besoin en logement

L'évaluation du besoin en logement part d'une diminution modérée du nombre moyen de personnes par logement : 2.4 personnes par logement en 20011 à 2.2 en 2026.

Taux d'évolution	Nbre logement en 20011 (2.4)	Nbre logement en 2016 (2.3)	Nbre logement en 2021 (2.2)	Nbre logement en 2026 (2.2)	Nbre de logements nécessaires
1%	293	321	335	370	77
1.5%	293	321	370	399	106
2%	293	329	389	430	137

La réponse aux besoins en logements passera par deux types de constructions :

- la construction neuve dans le bourg et dans les hameaux constructibles
- la réhabilitation

Ainsi, la commune choisit de limiter le développement de la construction neuve dans quelques hameaux non agricoles ou mixtes, sous forme de comblement de dent creuse en dehors des périmètres de réciprocité agricoles et des plans d'épandage, n'ayant pas comme accès unique une route départementale et ponctuellement en extension de hameau afin de répondre à des autorisations d'occupation du sol déjà accordées. Sont concernés : Le Courtil Rabu, La Grignordais, La Gicquelais, La Grée, La Guiberdais, Bourgneuf et La Pintotais. On peut estimer à 17 le nombre de dents creuses dans les hameaux constructibles.

De plus, sur les 39 hameaux et lieux-dits de la commune, il existe environ 12 bâtisses pouvant mériter d'être réhabilitées et se situant en dehors des périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles.

Parallèlement, au niveau du bourg n'existe que peu de potentiel constructible. En effet, les derniers terrains constructibles sont concentrés au niveau du lotissement communal pour environ 17 lots.

Dents creuses dans les hameaux	17
Lotissement communal	17
Réhabilitation	12
Total	46

Taux d'évolution	Nbre de logements nécessaires	Nbre logement potentiel	Nbre logement à pourvoir
1%	77	46	31
1,5%	106	46	60
2%	137	46	91

Afin de compléter son offre, la commune localise sa capacité d'accueil dans trois secteurs du bourg ouverts et fermés à l'urbanisation. A raison de 12 à 15 logements à l'hectare, la taille moyenne des terrains comprise entre 600m² et 800m², large réduction de la taille moyenne des terrains connus sur le territoire depuis 6 ans, y compris en lotissement. Ceci n'empêche pas une variation des densités à l'intérieur des opérations, qui permet de mixer la taille des terrains et les types de logements produits. Cette variété va également permettre de réaliser des logements au statut d'occupation diversifié, accompagnant ainsi le parcours résidentiel des habitants. Pourra également s'effectuer un complément de l'offre existante en logements sociaux.

La commune optant pour une croissance moyenne d'un peu moins de 2% par an, et vu la capacité d'accueil offerte par les hameaux et le bourg, le territoire doit pourvoir un peu moins de 90 logements sur 15 ans, soit environ 9 logements par an. A raison de 12 à 15 logements par hectare, le PLU doit organiser 6 hectares environ de zones à vocation d'habitat.

- Secteur de la Route de Sion les Mines : fermé à l'urbanisation (0ha83)
- Secteur du Champs des Lilas : fermé à l'urbanisation (3ha70)
- Secteur des Chapelles : ouvert à l'urbanisation (1ha70).

LES CONTRAINTES ET ENJEUX

I. LE TERRITOIRE COMMUNAL

▪ **Les atouts et contraintes du territoire de Ruffigné :**

La commune offre aux habitants un cadre de vie résidentiel marqué d'une forte identité rurale lié à un passé agraire et forestier et à la présence de l'activité d'élevage et de culture qui est actuellement toujours bien implantée sur le territoire communal.

L'activité agricole et forestière a façonné le territoire de Ruffigné tant dans sa composition paysagère (plantation de haies bocagères ; création d'espace de prairies...) que dans l'implantation de son urbanisation.

En effet, le développement de l'urbanisation qui s'est opérée en lien avec l'activité agricole a généré la construction de tout un patrimoine bâti présentant des caractéristiques architecturales porteuses d'une identité locale traditionnelle.

On relève un potentiel de rénovation de bâtiments anciens (corps de ferme : longères, granges, four à pain, puits...) importants dans les hameaux.

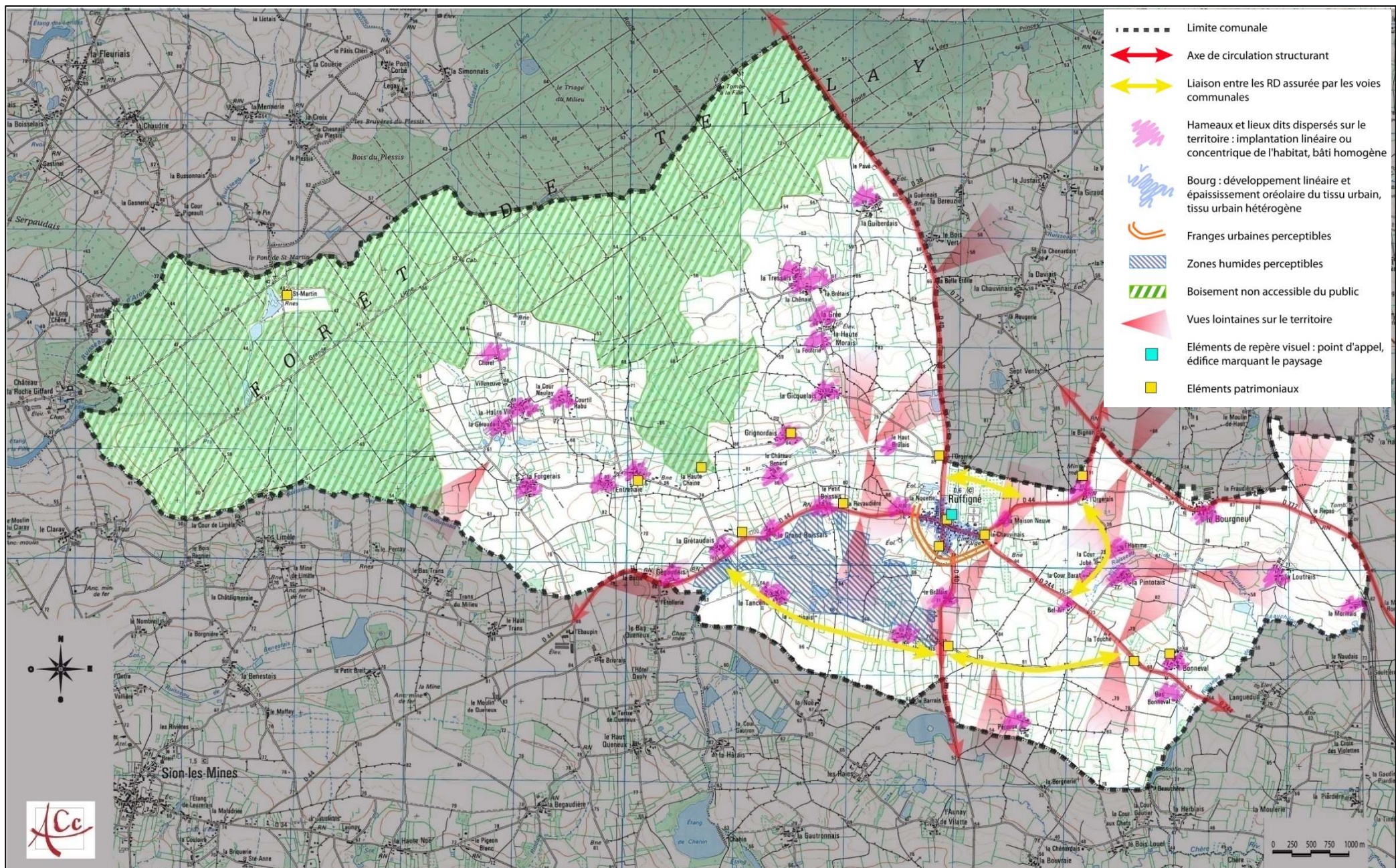
Le massif forestier de Teillay a limité le développement des réseaux de communication et de l'urbanisation vers le Nord-Ouest du territoire communal. Il représente, avec l'espace bocager et son maillage de haies bocagères qui quadrille le territoire, une valeur patrimoniale, environnementale et paysagère très forte pour le territoire.

Ainsi, l'aménagement du territoire de Ruffigné doit tenir compte d'un certain nombre de paramètres : physiques, urbains, paysagers ou environnementaux.

- Ruffigné est marquée par la présence de forêt que le projet d'aménagement intègre. De même, l'inventaire des zones humides au titre du SAGE a été pris en compte dans le dossier.

- Afin de ne pas poursuivre l'étalement de certains hameaux et de protéger le caractère patrimonial d'autres, le PLU reconcentre les zones urbanisées autour du bourg, en autorisant le comblement des dents creuses dans certains hameaux.

- Enfin, l'ensemble des sites d'activités économiques agricoles du territoire ont été répertoriés et intégrés dans le projet de PLU.



Carte des atouts et contraintes du territoire – commune de Ruffigné

▪ **Les enjeux d'aménagement du territoire :**

- Valoriser l'identité locale à travers :
 - La mise en valeur du patrimoine bâti : bâti ancien : réhabilitation, changement de destination, (anciens corps de ferme, ancienne gare ferroviaire...)
 - La mise en valeur du patrimoine historique et religieux : ruine du couvent Saint Martin, tombe à Rabu, Chapelle à Bonnevale
 - La valorisation des composantes naturelles du paysage : accès aux marais, à la forêt ; la préservation des vues sur le paysage rural, et les perceptions sur le territoire (vallée, bocage, marais...)
- Assurer la protection et mise en valeur des sites faisant l'objet d'un intérêt écologique, faunistique et floristique.
- Assurer la préservation des zones humides (par leur classement en zone naturelle protégée notamment, en passant par des dispositions réglementaires visant à interdire toute intervention qui pourrait modifier l'équilibre de la zone)
- Assurer la préservation et la gestion de la trame bocagère présentant un rôle écologique et hydrologique.
- Assurer la préservation de l'activité agricole : gestion de l'espace agricole en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation (limiter l'étalement urbain, limiter les opérations aux abords des bâtiments agricoles et sur des terres à forte valeur agronomique). Permet également d'éviter les conflits d'usages entre habitants et exploitants.
- Assurer des liens entre espace agricole et zones urbanisées : espaces de transition pour limiter les conflits d'usages résidentiels et agricoles (notamment dans le centre-bourg autour des vergers).

II. LE BOURG

▪ **Les atouts et contraintes :**

La position du bourg sur une colline créer un effet de promontoire sur lequel est implantée l'église surplombant le territoire et formant un élément de repère visuel dans le paysage.

La topographie des lieux constitue un frein majeur pour le développement de l'urbanisation en partie Sud où les ruptures de pentes sont nettement marquées et engendrent d'importantes ouvertures visuelles, tant vers l'extérieur que depuis les abords du bourg.

Ce relief est en lien avec l'hydrographie locale : une bande humide liée à la présence de marais, limite le développement de l'urbanisation à l'Ouest du bourg.

La combinaison des caractéristiques de composition de l'espace, des aménagements de l'espace public, autour des lieux stratégiques, des équipements publics discrets disséminés le long d'un axe principal, permettent d'identifier trois pôles de vie distincts sur le bourg sans liens évidents :

- Un premier pôle structuré autour de la place de l'église : église, ancienne boulangerie et tabac
- Un second pôle plus linéaire : bibliothèque, point téléphone car et sanitaire, l'école et la mairie
- Un troisième pôle : équipements sportifs

Un patrimoine religieux, bâti ancien et petit patrimoine bâti à l'architecture traditionnelle forge l'identité communale.

Les vergers, les marais et l'espace bocager aux abords de l'espace urbanisé constituent des milieux favorisant le développement d'une faune et flore spécifique à ces petits environnements et participent au paysage du centre bourg.

▪ **Les enjeux d'aménagement du Bourg :**

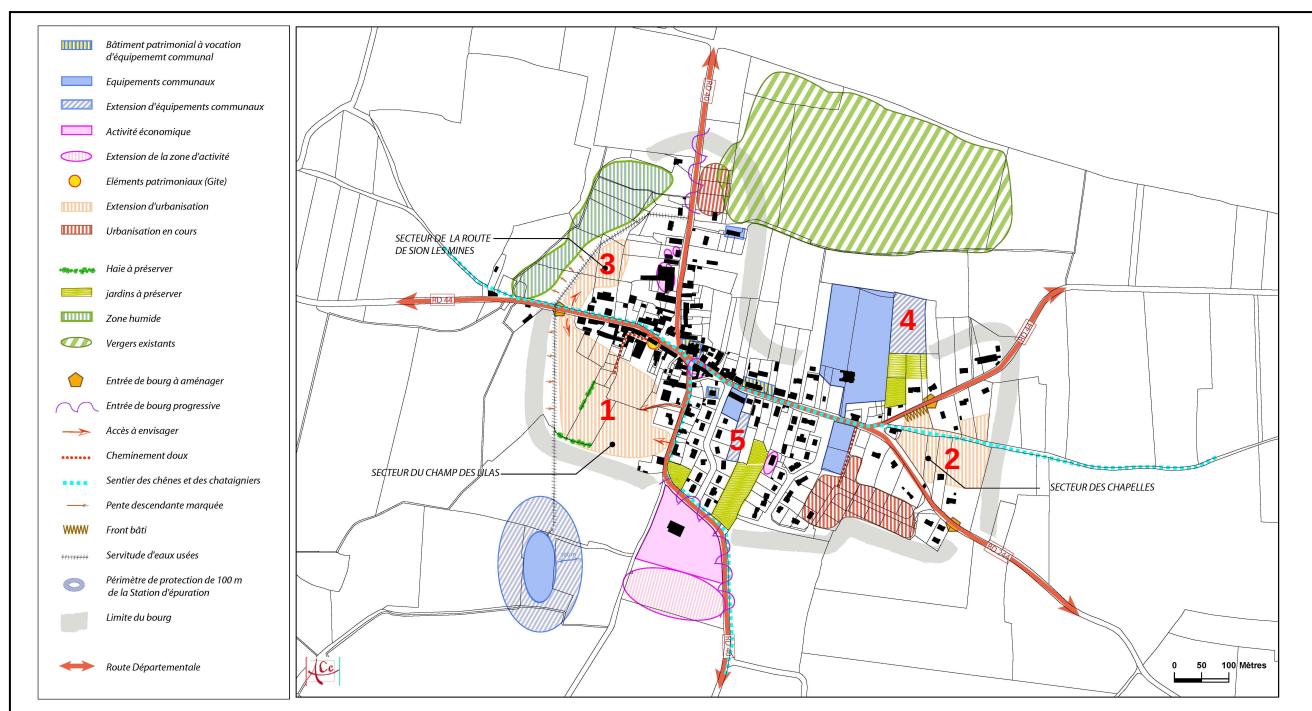
- Favoriser l'épaississement du tissu urbain, pour lui donner une forme concentrique : concentrer l'urbanisation au cœur d'un anneau, en forme de tâche. Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace, l'extension urbaine linéaire afin d'éviter l'empiétement sur l'espace agricole et naturel.
- Améliorer l'interconnexion entre les équipements : aménagements des trottoirs, valorisation des aménagements existants, renforcer les connexions des espaces urbains : affirmer le lien entre les trois pôles de vie du Bourg.
- Favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" en centre Bourg.
- Valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics (terrains de sport).
- Limiter l'impact visuel de l'automobile : réaménagement de la place publique (réorganisation des stationnements).
- Valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des places publiques et des bâtiments anciens du centre bourg.
- Limiter ou affirmer l'effet de rupture de l'urbanisation à l'Ouest
- Limiter les franges urbaines disqualifiantes : assurer une maîtrise du traitement des franges urbaines dans les points particulièrement sensibles : aménagement des entrées de Bourg (Sud)
- Préserver les vues sur le territoire, (marais, bocage).



Carte des atouts et contraintes du bourg- commune de Ruffigné

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

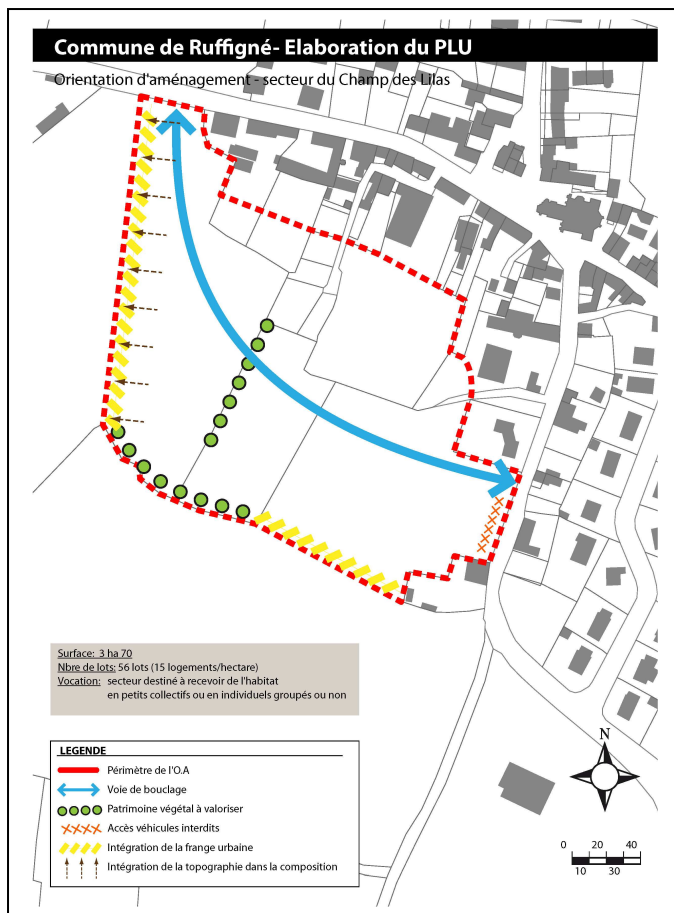
I. AU NIVEAU DU BOURG



1. En matière d'habitat

Les développements contemporains, en dehors des opérations d'ensemble, ont eu tendance à déstructurer l'organisation urbaine du centre bourg en l'étirant le long des routes principales. Ainsi, aux vues des diverses contraintes de la zone agglomérée, la commune a souhaité compléter l'organisation de son bourg en travaillant en continuité des urbanisations existantes. Ainsi plusieurs secteurs d'urbanisation se dégagent à vocation d'habitat :

- 1- Secteur du Champs des Lilas : Extension future de l'urbanisation du bourg destinée à de l'habitat à moyen terme.**
- 2- Secteur des Chapelles : Extension future de l'urbanisation du bourg destinée à de l'habitat à court terme.**
- 3- Secteur de la route de Sion les Mines : Extension future de l'urbanisation du bourg destinée à de l'habitat à long terme.**

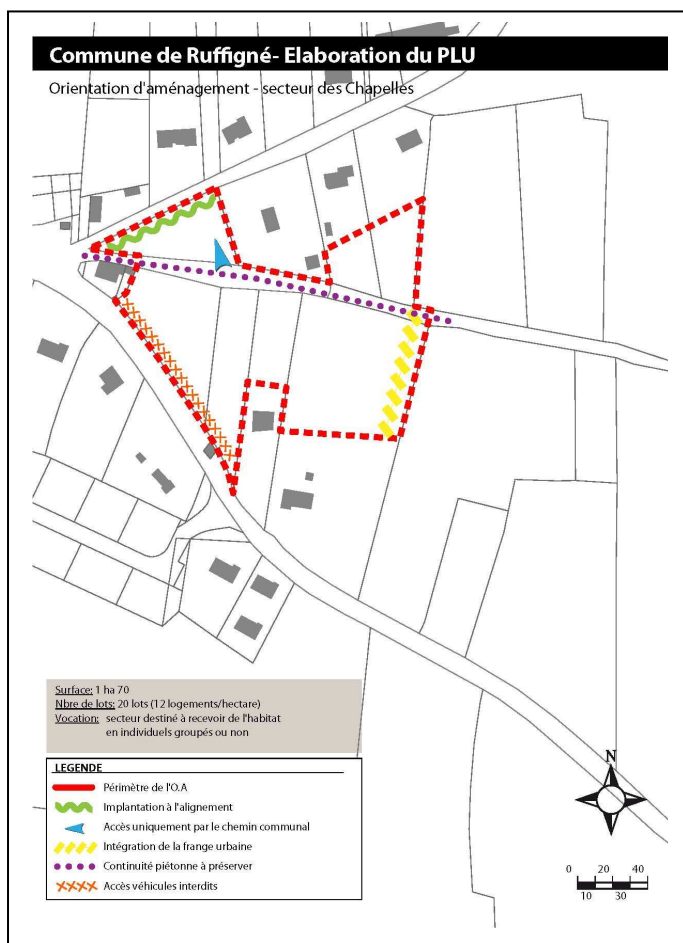


1 : Secteur du Champs des Lilas

Le secteur du Champs des Lilas fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement qui prévoit une zone d'habitat plus dense destinée à recevoir de l'habitat en petits collectifs ou en individuels groupés ou non. L'opération d'aménagement devra respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare soit environ 56 logements sur une superficie de 3 ha 70.

L'aménagement de secteur nécessitera la réalisation d'une voie de desserte de la zone à urbaniser raccordant la rue du Muguet au Nord et la rue des Lilas à l'Est.

Les boisements existants devront être préservés dans la mesure du possible et être valorisés et le projet devra intégrer l'aménagement de la frange urbaine.



2 : Secteur des Chapelles

Le secteur des Chapelles fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement qui prévoit une implantation du bâti à l'alignement le long de la route départementale 44 pour marquer l'entrée de ville.

L'opération d'aménagement devra respecter une densité moyenne de 12 logements à l'hectare soit environ 20 logements sur une superficie de 1 ha 70.

Aucun accès n'est autorisé à partir des RD. Les terrains au Nord et au Sud du secteur des Chapelles devront être desservis par le chemin communal.

Le projet devra intégrer l'aménagement de la frange urbaine.

Le sentier des Chênes et des Chataigniers traversant le secteur devra être préservé et aménagé afin d'assurer sa continuité.

2. En matière d'équipements

RUFFIGNE présente un degré d'équipement suffisant pour la population actuelle. Afin d'assurer sa capacité à proposer des équipements de bonne qualité, la commune envisage de développer, compléter et rénover ses équipements et prévoit des réserves foncières à ce titre :

- Secteur destiné à recevoir les équipements publics (sportifs, culturels, ...) (4) ;
- Secteur destiné à recevoir l'extension de l'école publique (5).

II. EN ZONE RURALE

La commune choisit de limiter le développement de la construction neuve dans quelques hameaux non agricoles ou mixtes, sous forme de comblement de dent creuse en dehors des périmètres de réciprocité agricoles et des plans d'épandage, n'ayant pas comme accès unique une route départementale et ponctuellement en extension de hameau afin de répondre à des autorisations d'occupation du sol déjà accordées. Sont concernés : Le Courtil Rabu, La Grignordais, La Gicquelais, La Grée, La Guiberdais, Bourgneuf et La Pintotais.

Parallèlement aux hameaux constructibles, la commune souhaite permettre dans l'ensemble des hameaux et lieux-dits non agricoles, l'extension et le changement de destination. Ainsi sont préservés le patrimoine rural du territoire et la pérennisation des constructions existantes.

Au niveau du secteur agricole, les constructions agricoles et les logements des exploitants sont intégrés dans la zone agricole qui couvre le territoire.

Les zones humides, les cours d'eau, les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, Floristique)... sont protégés par une zone naturelle où la constructibilité est inexistante sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

3^{EME} PARTIE : LE PROJET DE PLU

LE POURQUOI DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

I. EQUILIBRE DES FONCTIONS ET MIXITE SOCIALE

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
La maîtrise du développement de l'urbanisation	Organisation de l'urbanisation	Le développement urbain s'appuie sur la morphologie paysagère et urbaine de la zone agglomérée. Il privilégie la proximité de la zone urbaine, limitant ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce. Les secteurs d'urbanisation future, classés en 1AU ou 2AU, sont localisés à l'intérieur de la zone agglomérée ou en extension. Ils forment l'essentiel du potentiel de développement urbain communal. Le positionnement de ces zones permettra d'aménager des liaisons simples vers les pôles d'équipements existants. Ces extensions urbaines sont appelées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif et sont réparties géographiquement en plusieurs secteurs du bourg, ce qui concourt à une certaine mixité.
	Maîtriser la capacité d'accueil du territoire	La commune souhaite maintenir sa capacité d'accueil en termes d'habitat tout en maîtrisant son développement. La capacité d'accueil de la commune se situe dans le logement réhabilité, vacant et dans la construction neuve. L'objectif est de créer en moyenne 9 logements par an sur 10 à 15 ans à venir ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour RUFFIGNE avec une densité moyenne comprise entre 12 et 15 logements à l'hectare. L'ouverture à l'urbanisation se fait en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation, et de la capacité d'accueil des équipements publics. Le tout contribue à la maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement urbain.
	Déplacements	La proximité entre lieux d'habitat, d'activités et d'équipements sera profitable au recours aux modes dits de « circulation douce » (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser la place de la voiture, ce, dans le but de limiter les émissions polluantes, l'encombrement des rues et le bruit. Les Orientations d'Aménagement des zones d'aménagement futur ouvertes prévoient des connexions aux quartiers voisins. Pour les zones 2AU, les dessertes devront être réfléchies afin de désenclaver des fonds de lots ou cœur d'ilot plutôt que de créer des impasses. Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec la nécessité d'aménager les carrefours. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront limités, voire interdits pour une plus grande sécurité et une meilleure fluidité.

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
La maîtrise du développement de l'urbanisation	Assainissement	L'urbanisation des différents secteurs se fera en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation et notamment de l'assainissement collectif.
La mixité urbaine et sociale	Mixité des fonctions	Comme en zone d'habitat existante, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination monofonctionnelle. Les services sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat. Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la commune de favoriser l'artisanat en conservant la zone d'accueil pour ce type d'activité.
	Cadre de vie : équipements et espaces verts	L'aménagement de nouveaux équipements et l'extension d'équipements existants (équipements sportifs, zone de loisirs,...) permettront à la commune de disposer d'espaces publics de qualité. Les nouveaux quartiers s'appuieront sur des limites naturelles et physiques façonnant le bourg. Un traitement paysager de qualité sera donc demandé. Certaines dents creuses du bourg sont identifiées comme fonds de jardin à préserver pour des questions d'accessibilité (accès dangereux, seconds rideaux, ...) et pour permettre la réalisation de continuités piétonnes.
	Mixité urbaine et sociale	Les opérations d'urbanisation future devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. La maison de ville, voire de petits collectifs, pourront ponctuellement être implantés aux côtés de ce type de logements. L'alternance et la variation de densité permet aussi la mise en place d'une offre en locatif, qu'il soit privé ou public. La diversité des formes d'habitat doit offrir une large gamme de logements, accessibles à des catégories de populations variées. L'objectif est de permettre aux habitants de s'inscrire dans un parcours résidentiel sur RUFFIGNE. RUFFIGNE compte plus d'une quinzaine de logements locatifs sociaux ainsi que huit logements appartenant à la commune, loués sous condition de ressources. La commune souhaite ainsi maintenir une offre en logements sociaux à 5 % minimum du parc des résidences principales.

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
Le potentiel économique de la commune	Préservation de l'activité agricole	Le zonage A recouvre une grande partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger et les zones d'urbanisation future du cœur du bourg (AU). Toute présence d'exploitation agricole fait l'objet d'une protection efficace par un classement en A de l'exploitation (les maisons de tiers étant classées en Nh). De plus, les changements de destination non liés à l'activité agricole ne sont pas autorisés en milieu agricole. Il n'y a pas de zone constructible dans les périmètres de réciprocité agricole de la zone rurale.
	Maintien de l'activité artisanale	La préservation de la vie du bourg passe par une volonté communale de rétablir les commerces sur le territoire. Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être gênantes ou consommatrices d'espace devront s'implanter sur la zone d'activités artisanales.

II. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT TANT NATUREL QU'URBAIN

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
Le patrimoine architectural	Valorisation du paysage urbain	L'urbanisation est concentrée principalement dans la zone agglomérée. Certains hameaux non agricoles ou mixtes sont prévus constructibles sous forme de comblement de dent creuse en dehors des périmètres de réciprocité agricoles et des plans d'épandage, n'ayant pas comme accès unique une route départementale et ponctuellement en extension de hameau afin de répondre à des autorisations d'occupation du sol déjà accordées. Sont concernés : Le Courtil Rabu, La Grignordais, La Gicquelais, La Grée, La Guiberdais, Bourgneuf et La Pintotais. La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitation en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement (hors zone A) permettra de préserver les constructions traditionnelles comme par le passé dans les hameaux non constructibles. Les extensions sont limitées dans les hameaux non constructibles. Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : bourg et villages. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant.

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
Préservation de l'environnement	Identité communale	La création de zones naturelles permettra de préserver les espaces de qualité : zone d'intérêt écologique, abords de cours d'eau, boisement... Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant. De plus, le projet prévoit la distinction sous forme de trame des secteurs recensés comme zone humide avec un règlement d'autant plus strict pour répondre aux cahiers des charges du SAGE Vilaine. Les masses boisées marquantes (la forêt de Teillay) et les haies, relevées dans le diagnostic paysager, sont protégées. La commune comprend plusieurs lieux, plans d'eau et vallées qu'il convient de valoriser et d'intégrer dans une logique de découverte et d'attrait pour le tourisme local ou de préservation : l'abbaye de Saint-Martin, la tombe à Rabu, la chapelle Sainte-Catherine, l'hippodrome, le moulin de l'Orgerais et le centre équestre sur Bonneval, la voie verte et la voie romaine.
	Cadre de vie	L'organisation de l'urbanisation en zone agglomérée respecte les limites naturelles et physiques du bourg (topographie, haies, canalisation des eaux usées,...). Elle évite la formation de friche urbaine en arrière d'un front bâti existant et reforme des franges urbaines qu'il conviendra d'intégrer dans le paysage local. Le territoire et le bourg sont parcourus par un maillage de chemins doux qui doit être préservé : le sentier des chênes et des châtaigniers, la voie verte et l'ancienne voie romaine. Ce maillage doit être développé dans les nouvelles opérations et les aménagements du territoire, soit en site propre, soit de manière sécurisée le long des voies. De plus, la commune souhaite réaliser une continuité piétonne contournant une partie de la forêt, permettant de se raccorder à la voie romaine située à proximité de la tombe à Rabu. Reliant les différentes parties du territoire, ces cheminements doivent inciter à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs.
	Agir en faveur de l'environnement	RUFFIGNE souhaite favoriser la mise en place de dispositifs, type solaire, éolien, bio-climatique... afin de participer à la limitation de la production de gaz à effet de serre en prévoyant des dispositions réglementaires allant dans ce sens. La commune inscrit la programmation de ces zones à urbaniser dans le schéma de collectes des eaux usées. Elle encourage la réhabilitation des systèmes d'assainissement autonome, les économies d'eau potable (limitation aux usages d'alimentation humaine) et la collecte des eaux pluviales (ressource alternative pour les autres usages), et la valorisation des déchets ménagers (tri, recyclage, compostage, ...).

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

Les différentes zones et leur règlement tiennent compte dans leur tracé et dans leur rédaction, de l'évolution de la législation, des différentes obligations demandées par les Services de l'Etat et autres Chambres Consulaires. Il s'agit notamment des reculs le long des voies départementales, des protections vis-à-vis de l'environnement, des périmètres agricoles, ...

Le règlement commence par reprendre un certain nombre de définition.

Les dispositions générales précisent :

- Les procédures relatives aux occupations et utilisations des sols. Il est précisé, notamment, que le Conseil Municipal décide de soumettre au permis de démolir l'ensemble du petit patrimoine (fours à pain, puits, murets en pierre, calvaires, ...) ainsi que les constructions zonées en Nh1 et Nh2, lorsque les travaux envisagés ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction
- Les dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs et favorisant la diversité de l'habitat
- Les dispositions concernant les servitudes d'utilité publique et la législation sur l'archéologie préventive
- Les dispositions concernant le sursis à statuer, le Droit de Préemption Urbain, le Règlement Sanitaire Départemental
- Les règles de réciprocité en zone agricole
- L'opposition à l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme
- La définition de termes utilisés dans le règlement

I. LES ZONES URBAINES

1. La zone Ua

Cette zone correspond au bourg, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu (centre bourg), ou de style pavillonnaire.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

▪ **Le zonage**

Elle correspond au centre bourg de Ruffigné. Cette zone englobe à la fois le noyau ancien composé d'une urbanisation traditionnelle mais également les extensions plus contemporaines.

La zone U regroupe essentiellement des constructions et installations à vocation résidentielle mais accueille également d'autres fonctions comme des commerces et des services.

Les zones U sont desservies par l'ensemble des réseaux et notamment un réseau de collecte des eaux usées.

Les limites du zonage s'appuient sur les limites cadastrales des unités foncières comprenant les habitations, leurs annexes et fonds de jardin.

La zone Ua intègre également les parcelles situées au Nord du bourg, à l'Est de la RD40 pour lesquelles avaient été demandés des permis de construire. Ces parcelles font partie de l'enveloppe agglomérée et sont desservies par les réseaux et notamment l'assainissement collectif.

- **L'emplacement réservé n°2 est créé au PLU** pour créer du stationnement à proximité des équipements sportifs.
- **L'emplacement réservé n°4 est créé au PLU** afin d'élargir le chemin communal existant au Sud de la zone d'extension d'urbanisation du secteur des Chapelles.
- **L'emplacement réservé n°5 est créé au PLU** pour aménager un carrefour en entrée de ville Est du Bourg, à la demande du Conseil Général.

▪ Le règlement

Articles 1 et 2	Les articles 1 et 2 sont rédigés de façon à garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, ...) tout en respectant le caractère résidentiel dominant. De plus, afin d'éviter les nuisances liées aux vergers, un recul inconstructible de 10 m est imposé en limite de la zone Av.
Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès aux terrains. De plus, pour assurer une circulation des voies partagées entre les véhicules et les piétons, le règlement impose une bande roulante de 4 m minimum et une emprise de 6 m minimum. Enfin, il est rappelé que les continuités piétonnes identifiées au zonage doivent être préservées.
Article 4	La zone du bourg étant desservie par l'ensemble des réseaux eau potable, eaux pluviales, eaux usées et électricité, toutes les nouvelles constructions doivent se raccorder à ces derniers, sous certaines conditions. Chaque parcelle doit également gérer le stockage de ses ordures ménagères pour éviter d'occuper le domaine public.
Article 5	Non règlementé.
Article 6	L'implantation du bâti pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum de l'emprise publique. Cette règle permet d'avoir des projets plus innovants et de densifier le bourg tout en préservant éventuellement les alignements existants si nécessaire.
Article 7	L'article 7 a également pour objectif de permettre de densifier l'urbanisation au niveau du bourg en permettant une implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum. De plus, afin de permettre l'évolution des constructions existantes vis-à-vis des exigences du Grenelle, une dérogation est prévue pour l'isolation par l'extérieur ayant pour conséquence de réduire le recul imposé.
Articles 8 et 9	Non règlementés.
Article 10	Afin de respecter l'épannelage de la commune de RUFFIGNE, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond à deux niveaux, le rez-de-chaussée étant compris.
Article 11	Le règlement impose une toiture d'aspect ardoise et une pente comprise entre 35° et 60° pour les constructions traditionnelles, c'est-à-dire les formes architecturales les plus répandues sur le territoire de Ruffigné. L'aspect extérieur des constructions contemporaines n'est pas règlementé pour permettre l'implantation de constructions innovantes sur la commune. Cependant, il est rappelé que les constructions et les annexes devront s'intégrer à l'environnement et aux constructions existantes. L'aspect des clôtures n'est pas règlementé cependant leur hauteur est limitée à 1,20 m à l'alignement et 1,80 m en limite séparative. Enfin, il est rappelé, suite aux lois Grenelle, que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Article 12	Afin d'éviter l'occupation intempestive de véhicules sur le domaine public, le règlement du PLU impose deux places de stationnement ou garages pour chaque nouveau logement créé. De plus, il est précisé que le changement de destination d'un garage en pièce de vie ne sera autorisé qu'à la condition d'avoir la possibilité de recréer la place de stationnement sur la même unité foncière.
-------------------	--

Articles 13 et 14	Non règlementé.
--------------------------	-----------------

2. La zone Ue

Il s'agit du secteur du bourg à vocation d'équipements publics.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

▪ Le zonage

Les limites de la zone Ue s'appuient sur les limites cadastrales des unités foncières correspondant aux équipements publics : la mairie, l'école publique et son extension éventuelle, le pôle sportif et de loisirs et son extension, le cimetière, le presbytère, le café communal, les ateliers municipaux et leurs extensions, et la station d'épuration.

- **L'emplacement réservé n°1 est créé au PLU** afin de réaliser un équipement scolaire (extension de l'école publique existante ou réalisation d'une cantine).
- **L'emplacement réservé n°3 est créé au PLU** afin de réaliser une extension des locaux techniques existants au Nord du bourg.

▪ Le règlement

La zone Ue est créée afin de permettre à la commune de réaliser les équipements publics ou communaux nécessaires aux administrés sans avoir trop de contraintes et notamment d'implantation vis-à-vis des futurs projets. En effet, les parcelles concernées sont principalement de petites tailles.

Articles 1 et 2	La zone Ue est exclusivement réservée aux équipements publics ou communaux et leurs extensions.
------------------------	---

Article 3	A la demande du Conseil Général, il est rappelé que les projets peuvent être refusés si les accès sont dangereux ou non sécurisés.
------------------	--

Articles 4 à 5	Non règlementés.
-----------------------	------------------

Article 6	L'implantation du bâti pourra se faire à l'alignement ou en retrait.
------------------	--

Article 7	L'implantation du bâti pourra se faire en limite séparative ou en retrait.
------------------	--

Articles 8 à 14	Non règlementés.
------------------------	------------------

3. La zone Uf

Il s'agit de la zone économique.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

▪ **Le zonage**

Le périmètre de la zone Uf s'appuie sur l'unité foncière de l'entreprise de travaux publics comprenant les bâtiments actuels et son extension éventuelle. Elle est située au Sud du bourg et à l'Ouest de la RD 40.

▪ **Le règlement**

Articles 1 et 2	La zone Uf est exclusivement réservée à l'activité artisanale. En effet, l'unité foncière concernée permet uniquement l'extension de l'activité existante ou éventuellement l'accueil d'un ou deux artisans supplémentaires.
Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès aux terrains. A la demande du Conseil Général, le règlement interdit la création de nouveaux accès sur la RD40 pour des questions de sécurité. De plus, s'agissant d'une zone artisanale destinée à recevoir des camions, le règlement impose une bande roulante de 5,5 m minimum et une emprise de 8 m minimum. Enfin, il est rappelé que les continuités piétonnes identifiées au zonage doivent être préservées.
Article 4	La zone du bourg étant desservie par l'ensemble des réseaux eau potable, eaux pluviales, eaux usées et électricité, toutes les nouvelles constructions doivent se raccorder à ces derniers sous certaines conditions. Chaque parcelle doit également gérer le stockage de ses ordures ménagères pour éviter d'occuper le domaine public.
Article 5	Non réglementé.
Article 6	La zone Uf étant en limite d'une route départementale, l'implantation du bâti doit se faire en retrait de 10 m minimum de l'axe des voies en agglomération et de 25 m hors agglomération. Cette règle a pour objectif de sécuriser la circulation des accès et des voies limitrophes.
Article 7	L'article 7 a également pour objectif de permettre de densifier l'urbanisation au niveau du bourg en permettant une implantation en limite séparative avec réalisation d'un mur coupe-feu ou en retrait de 6 m minimum. De plus, afin de permettre l'évolution des constructions existantes vis-à-vis des exigences du Grenelle, une dérogation est prévue pour l'isolation par l'extérieur ayant pour conséquence de réduire le recul imposé.
Articles 8 à 10	Non réglementés.
Article 11	Il est rappelé que les constructions devront s'intégrer à l'environnement et aux constructions existantes. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m de hauteur.
Article 12	Afin d'éviter l'occupation intempestive de véhicules sur le domaine public, le règlement du PLU impose une place par fraction de 200 m ² de surface hors œuvre nette.
Article 13	Afin d'améliorer l'intégration des futurs bâtiments à l'environnement et à la zone agglomérée située à proximité de la zone artisanale, le règlement

	impose la plantation des délaissés des aires de stationnement et des marges de recul. De plus, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.
--	---

Article 14	Non règlementé.
-------------------	-----------------

II. LES ZONES A URBANISER AU

1. La zone IAU

Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services.

L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.

A cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...).

Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.

▪ **Le zonage**

Le PLU comprend une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation :

- le secteur des Chapelles situé à l'Est du bourg et au Sud de la RD44.

Les limites du secteur des Chapelles s'appuient sur les fonds de jardin des constructions et les voies existantes au Nord et au Sud, et sur les limites parcellaires à l'Est dans la continuité des fonds de jardin existants.

Certains fonds de jardin de grandes parcelles sont intégrés dans les zones 1AU pour éviter les constructions en seconds rideaux.

▪ **Le règlement**

Articles 1 et 2	Les articles 1 et 2 sont rédigés de façon à garantir la mixité des différentes formes d'habitat et de services. L'aménagement des futures extensions d'urbanisation devra se faire en respectant les orientations d'aménagement mises en place concernant les deux secteurs classés en 1AU.
------------------------	--

Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès aux terrains. De plus, pour assurer une circulation des voies partagées entre les véhicules et les piétons, le règlement impose une bande roulante de 4 m minimum et une emprise de 6 m minimum. Enfin, il est rappelé que les continuités piétonnes identifiées au zonage doivent être préservées.
------------------	--

Article 4	Les futures zones d'urbanisation devront être raccordées à l'ensemble des réseaux eau potable, eaux pluviales, eaux usées et électricité, et sous certaines conditions. Chaque parcelle devra également gérer le stockage de ses ordures ménagères pour éviter d'occuper le domaine public.
------------------	--

Article 5	Non règlementé.
------------------	-----------------

Article 6	L'implantation du bâti pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum de l'emprise publique. Cette règle permet d'avoir des projets plus innovants et de densifier les secteurs nouvellement urbanisés.
Article 7	L'article 7 a également pour objectif de permettre de densifier l'urbanisation en permettant une implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum. De plus, afin de permettre l'évolution des constructions existantes vis-à-vis des exigences du Grenelle, une dérogation est prévue pour l'isolation par l'extérieur ayant pour conséquence de réduire le recul imposé.
Articles 8 et 9	Non règlementés.
Article 10	Afin de respecter l'épannelage de la commune de RUFFIGNE, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond à deux niveaux, le rez-de-chaussée étant compris.
Article 11	Le règlement impose une toiture d'aspect ardoise et une pente comprise entre 35 et 60° pour les constructions traditionnelles, c'est-à-dire les formes architecturales les plus répandues sur le territoire de Ruffigné. L'aspect extérieur des constructions contemporaines n'est pas règlementé pour permettre l'implantation de constructions innovantes sur la commune. Cependant, il est rappelé que les constructions et les annexes devront s'intégrer à l'environnement et aux constructions existantes. L'aspect des clôtures n'est pas règlementé cependant leur hauteur est limitée à 1,20 m à l'alignement et 1,80 m en limite séparative. Enfin, il est rappelé, suite aux lois Grenelle, que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
Article 12	Afin d'éviter l'occupation intempestive de véhicules sur le domaine public, le règlement du PLU impose deux places de stationnement ou garages pour chaque nouveau logement créé. De plus, il devra être prévu une place pour 3 logements en parking commun dans les opérations de lotissements soumise à la procédure de permis d'aménager ou groupements d'habitations pour l'accueil des visiteurs.
Article 13	Pour préserver le caractère rural du bourg de Ruffigné, il est précisé que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Article 14	Non règlementé.

2. La zone 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future.

Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.

▪ Le zonage

Le PLU comprend deux zones 2AU :

- Au Nord-Ouest du bourg : le secteur de la Route de Sion les Mines.
- Au Sud-Ouest du bourg : le secteur du champ des Lilas

Ces zones sont fermées à l'urbanisation afin de maîtriser le développement de l'agglomération et l'arrivée de population sur la commune. La desserte en réseaux est insuffisante.

Les limites du secteur de Sion Les Mines s'appuient sur les fonds de jardin à l'Est, le parcellaire au Nord, la RD44 au Sud et la canalisation des eaux usées à l'Ouest.

Les limites du Champs des Lilas s'appuient sur les fonds de jardin des constructions existantes au Nord et à l'Est, sur la canalisation des eaux usées à l'Ouest et le parcellaire au Sud.

- **L'Emplacement Réservé n° 6 est créé au PLU** pour aménager un carrefour d'entrée de ville à l'ouest du bourg afin de desservir les extensions d'urbanisation prévues, suite à la demande du Conseil Général.

▪ Le règlement

Articles 1 et 2	Ces articles précisent que seuls sont autorisés les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux. En effet, la zone est fermée à l'urbanisation.
-----------------	---

Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès aux terrains.
-----------	--

Articles 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14	Sans objet, car la zone est fermée à l'urbanisation.
---	--

Article 6	Les constructions autorisées peuvent s'implanter à partir de l'alignement pour optimiser le foncier.
-----------	--

Article 7	Le nu des constructions autorisées peut s'implanter à partir d'une ou des limites séparatives.
-----------	--

III. LES ZONES AGRICOLES A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif.

Elle comprend le **secteur Av**, zone agricole à vocation de vergers.

▪ Le zonage

La zone agricole comprend les terres et les bâtiments agricoles et les logements de fonction des exploitants. Le zonage A est issu de la déduction des terres inventoriées en zone humide, de la forêt de Teillay, des ZNIEFF et des habitations de tiers.

L'exploitation agricole implantée dans le bourg, rue des Vergers, est également classée en A.

La zone agricole comprend une zone Av correspondants aux vergers situés au Nord du Bourg, en limite de la commune de Rougé.

▪ Le règlement de la zone A

Articles 1 et 2	Les articles 1 et 2 sont rédigés de façon à n'autoriser que les installations, bâtiments et équipement liés à l'activité agricole dans le respect de la Charte Agricole.
-----------------	--

Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès
-----------	--

	aux terrains. Il est également rappelé que les continuités piétonnes identifiées au zonage doivent être préservées.
--	--

Article 4	Les nouvelles constructions doivent être raccordées à l'ensemble des réseaux eau potable, eaux pluviales, eaux usées et électricité lorsqu'ils existent et sous certaines conditions. Chaque parcelle devra également gérer le stockage de ses ordures ménagères pour éviter d'occuper le domaine public.
Article 5	Non règlementé.

Article 6	Dans le respect du Schéma Départemental, les futures constructions devront être implantées à 25 m minimum de l'axe des routes départementales. De plus, il est exigé un recul minimal de 15 m vis-à-vis des autres voies. Suite à la demande du Conseil Général, il est également indiqué le recul des éoliennes vis-à-vis des routes départementales.
------------------	---

Article 7	L'implantation du bâti est autorisée en limite séparative ou en recul de 3 m minimum afin de respecter une règle commune sur l'ensemble du territoire de Ruffigné.
------------------	--

Articles 8 et 9	Non règlementés.
------------------------	------------------

Article 10	La hauteur maximale des logements de fonction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond à deux niveaux, le rez-de-chaussée étant compris. La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas règlementée mais il est exigé qu'ils aient la meilleure intégration possible dans l'environnement existant.
-------------------	--

Article 11	Pour les logements de fonction, le règlement impose une toiture d'aspect ardoise et une pente comprise entre 35° et 60° pour les constructions traditionnelles, c'est-à-dire les formes architecturales les plus répandues sur le territoire de Ruffigné. L'aspect extérieur des constructions contemporaines n'est pas règlementé pour permettre l'implantation de constructions innovantes sur la commune. L'aspect et la hauteur des clôtures ne sont pas règlementés cependant il est précisé que les haies ou arbres existants de valeur intéressante doivent être valorisés et intégrés, dans la mesure du possible.
-------------------	--

Article 12	L'article 12 n'est pas règlementé mais il rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
-------------------	---

Article 13	Afin d'intégrer au mieux les bâtiments agricoles, il est conseillé d'accompagner la construction des bâtiments à usage agricole par des plantations périphériques compatibles avec les essences locales.
-------------------	--

Article 14	Non règlementé.
-------------------	-----------------

▪ Le règlement de la zone Av

Article 2	Il est rappelé que les constructions et installations devront respecter un périmètre de réciprocité de 10 m de recul vis-à-vis des zones urbaines identifiées au
------------------	--

	zonage pour limiter les conflits de voisinage.
Articles 1, 3 à 14	Identiques à la zone A.

IV. LES ZONES NATURELLES - N

1. La zone Nh1

La zone Nh1 correspond à un type d'urbanisation traditionnel, des hameaux généralement en ordre continu destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions sont autorisées.

▪ **Le zonage**

La commune choisit de limiter le développement de la construction neuve dans quelques hameaux non agricoles ou mixtes, sous forme de comblement de dent creuse en dehors des périmètres de réciprocité agricoles et des plans d'épandage, n'ayant pas comme accès unique une route départementale et ponctuellement en extension de hameau afin de répondre à des autorisations d'occupation du sol déjà accordées.

Sont concernés : Le Courtil Rabu, La Grignordais, La Gicquelais, La Grée, La Guiberdais, Bourgneuf et La Pintotais.

Les limites de zonage des Nh1 s'appuient sur le bâti non agricole existant et les fonds de jardin englobant les éventuelles dents creuses constructibles. Certaines parcelles de taille trop importante sont réduites pour éviter l'étalement de l'urbanisation vers la zone agricole ou les zones naturelles tout en permettant à l'existant de se développer (extension, création ou mise aux normes des assainissements autonomes, annexes, ...).

▪ **Le règlement**

Articles 1 et 2	Les articles 1 et 2 sont rédigés de façon à garantir la pérennité du bâti existant et d'autoriser la réalisation de nouveaux logements dans les dents creuses.
------------------------	--

Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès aux terrains. Il est également rappelé que les continuités piétonnes identifiées au zonage doivent être préservées.
------------------	---

Article 4	Les nouvelles constructions doivent être raccordées l'ensemble des réseaux eau potable, eaux pluviales, eaux usées et électricité lorsqu'ils existent et sous certaines conditions. Chaque parcelle devra également gérer le stockage de ses ordures ménagères pour éviter d'occuper le domaine public.
------------------	--

Article 5	Non réglementé.
------------------	-----------------

Article 6	Dans le respect du Schéma Départemental, les futures constructions devront être implantées à 25 m minimum de l'axe des routes départementales. De plus, il est exigé un recul minimal de 5 m vis-à-vis des autres voies.
------------------	--

Article 7	L'implantation du bâti est autorisé en limite séparative ou en recul de 3 m minimum afin de respecter une règle commune sur l'ensemble du territoire de Ruffigné.
------------------	---

Articles 8 et 9	Non réglementés.
------------------------	------------------

Article 10	Afin de respecter l'épannelage de la commune de RUFFIGNE, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond à deux niveaux, le rez-de-chaussée étant compris.
Article 11	Le règlement impose une toiture d'aspect ardoise et une pente comprise entre 35° et 60° pour les constructions traditionnelles, c'est-à-dire les formes architecturales les plus répandues sur le territoire de Ruffigné. L'aspect extérieur des constructions contemporaines n'est pas règlementé pour permettre l'implantation de constructions innovantes sur la commune. Cependant, il est rappelé que les constructions et les annexes devront s'intégrer à l'environnement et aux constructions existantes. L'aspect des clôtures n'est pas règlementé cependant leur hauteur est limitée à 1,20 m à l'alignement et 1,80 m en limite séparative. Enfin, il est rappelé, suite aux lois Grenelle, que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
Article 12	L'article 12 n'est pas règlementé mais il rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Article 13	Afin de favoriser l'intégration des futures constructions, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet.
Article 14	Non règlementé.

2. La zone Nh2

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espace naturel.

Sont autorisés uniquement les changements de destination, la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes.

Elle comprend un **secteur Nh2ae** correspondant à l'aérodrome.

▪ Le zonage

Les limites de zonage des Nh2 s'appuient sur le bâti non agricole existant et les fonds de jardin des hameaux non constructibles. Certaines parcelles de taille trop importante sont réduites pour éviter l'étalement de l'urbanisation vers la zone agricole ou les zones naturelles tout en permettant à l'existant de se développer (extension, création ou mise aux normes des assainissements autonomes, annexes, ...).

L'aérodrome n'étant pas sur des terrains à caractère naturel sensible ou des zones humides, le choix a été fait de créer un sous secteur en Nh2 plutôt qu'en zone Np pour plus de cohérence par rapport aux degrés de protection des zones naturelles.

Les limites de la **Nh2ae** s'appuient sur l'unité foncière de l'aérodrome. Celui-ci est implanté au Nord-Ouest du territoire, à l'Est du hameau Le Courtil Rabu.

- **L'Emplacement Réserve n°7 est créé au PLU** afin d'élargir la route départementale sur le hameau de Bourgneuf, suite à la demande du Conseil Général.

▪ Le règlement de la zone Nh2

Articles 1 et 2	Les articles 1 et 2 sont rédigés de façon à garantir la pérennité du bâti existant. La création de nouveaux logements n'est autorisée que par changement de destination d'un bâtiment existant. Les extensions de l'existant sont limitées à une SHOB après projet de 250 m² afin de limiter le détournement de la règle pour la création de plusieurs logements.
Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès aux terrains. Il est également rappelé que les continuités piétonnes identifiées au zonage doivent être préservées.
Article 4	Les nouvelles constructions doivent être raccordées à l'ensemble des réseaux eau potable, eaux pluviales, eaux usées et électricité lorsqu'ils existent et sous certaines conditions. Chaque parcelle devra également gérer le stockage de ses ordures ménagères pour éviter d'occuper le domaine public.
Article 5	Non réglementé.
Article 6	Dans le respect du Schéma Départemental, les futures constructions devront être implantées à 25 m minimum de l'axe des routes départementales. De plus, il est exigé un recul minimal de 10 m vis-à-vis des autres voies.
Article 7	L'implantation du bâti est autorisé en limite séparative ou en recul de 3 m minimum afin de respecter une règle commune sur l'ensemble du territoire de Ruffigné.
Articles 8 et 9	Non réglementés.
Article 10	Afin de respecter l'épannelage de la commune de RUFFIGNE, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond à deux niveaux, le rez-de-chaussée étant compris.
Article 11	Le règlement impose une toiture d'aspect ardoise et une pente comprise entre 35° et 60° pour les constructions traditionnelles, c'est-à-dire les formes architecturales les plus répandues sur le territoire de Ruffigné. L'aspect extérieur des constructions contemporaines n'est pas réglementé pour permettre l'implantation de constructions innovantes sur la commune. Cependant, il est rappelé que les constructions et les annexes devront s'intégrer à l'environnement et aux constructions existantes. L'aspect des clôtures n'est pas réglementé cependant leur hauteur est limitée à 1,20 m à l'alignement et 1,80 m en limite séparative. Enfin, il est rappelé, suite aux lois Grenelle, que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
Article 12	L'article 12 n'est pas réglementé mais il rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13	Afin de favoriser l'intégration des futures constructions, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet.
-------------------	---

Article 14	Non règlementé.
-------------------	-----------------

▪ **Le règlement de la zone Nh2ae**

Articles 1 et 2	Du fait de la vocation de la zone, sont autorisés uniquement les équipements et installations nécessaires à la gestion de l'aérodrome.
------------------------	--

Articles 3 à 14	Identiques à la zone Nh2
------------------------	--------------------------

3. La zone NL

Cette zone est une zone naturelle correspondant aux fonds de jardin inconstructibles.

▪ **Le zonage**

La zone NL comprend les parcelles du bourg inconstructibles soit du fait de la dangerosité de l'accès soit parce qu'elles sont situées en arrière de constructions existantes et à proximité des équipements sportifs (source de nuisance sonore).

Trois secteurs sont classés en NL : deux parcelles au Sud du Bourg et au Nord de la RD40, et une parcelle au Nord-Est du bourg et au Nord de la RD44.

▪ **Le règlement**

Articles 1 et 2	S'agissant de fonds de jardin à préserver, ne sont autorisées que les annexes liées aux constructions existantes sur l'unité foncière. Les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt général sont autorisées ainsi que les affouillements et les exhaussements liés aux constructions autorisées.
------------------------	--

Article 3	Les dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme sont reprises dans l'article 3 du règlement pour rappel afin d'assurer la sécurité des accès aux terrains.
------------------	--

Articles 4 et 5	Non règlementé.
------------------------	-----------------

Article 6	La règle permet une implantation à l'alignement ou en retrait.
------------------	--

Article 7	La règle permet une implantation en limite ou en retrait.
------------------	---

Articles 8 à 12	Non règlementé.
------------------------	-----------------

Article 13	Afin de favoriser l'intégration des futures constructions, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet.
-------------------	---

Article 14	Non règlementé.
-------------------	-----------------

4. La zone Np

La **zone Np** comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage, en particulier des cours d'eau et de leurs abords, ces secteurs englobent les zones humides identifiées en application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine, les ZNIEFF de type 1 de l'étang de Beauchêne et ses abords et la bordure du ruisseau d'Aron et la ZNIEFF de type 2 de la forêt de Teillay.

Elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur Npe correspondant à l'hippodrome
- Le secteur Npf correspondant à la forêt de Teillay

▪ **Le zonage**

La zone Np comprend les parcelles identifiées par l'Inventaire des Zones Humides et hachurées au zonage, l'hippodrome, la ZNIEFF de type 1 de l'étang de Beauchêne et ses abords et la bordure du ruisseau d'Aron et la ZNIEFF de type 2 de la forêt de Teillay.

La forêt de Teillay étant gérée par un Plan Simple de Gestion, elle fait l'objet d'un sous-zonage **Npf** plutôt qu'une trame Espace Boisé Classé ou Espace Boisé Remarquable pour ne pas multiplier les outils de protection et alourdir la procédure.

L'hippodrome localisé au Sud du bourg et de la station d'épuration, fait l'objet d'un sous-zonage **Npe** car l'unité foncière est pour partie en zone humide. Les équipements nécessaires à l'hippodrome devront donc être réalisés en Npe mais en dehors de la trame zone humide.

▪ **Le règlement de la zone Np**

Articles 1 et 2	Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites. Cependant, suite à la demande de la Chambre d'Agriculture, il est précisé que les affouillements et les exhaussements sont autorisés s'ils sont liés à la gestion des Réseaux Hydrauliques ou des Zones Humides. Ainsi, les quelques constructions et installations autorisées devront être réalisées en dehors des zones humides.
Article 3	Il est rappelé suite à la demande du Conseil Général, que tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux sur une route départementale pourra être interdit.
Articles 4 et 5	Non réglementé.
Article 6	Dans le respect du Schéma Départemental, les futures constructions devront être implantées à 25 m minimum de l'axe des routes départementales. A contrario, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies.

Article 7	La règle permet une implantation en limite ou en retrait.
Articles 8 à 12	Non règlementé.
Article 13	Pour une meilleure préservation de la biodiversité, il est précisé que : - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et choisies parmi les espèces végétales existantes dans l'environnement du projet. - Les plantations situées dans les zones de boisements humides ou sur les berges des cours d'eau devront être réalisées avec des essences locales adaptées (telles que frêne, aulne et saule) à l'exception des essences à racines traçantes. - Cependant, les articles ne s'appliquent pas aux boisements soumis au code rural.
Article 14	Non règlementé.

▪ Le règlement de la zone Npe

Articles 1 et 2	Du fait de la vocation de la zone, sont autorisés uniquement les équipements et installations nécessaires à la gestion de l'hippodrome.
Articles 3 à 14	Identiques à la zone Np.

▪ Le règlement de la zone Npf

Articles 1 et 2	Du fait de la vocation de la zone, sont autorisés uniquement les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements de la forêt de Teillay.
Articles 3 à 14	Identiques à la zone Np.

V. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

Les haies présentent le long du « Chemin des Chênes et des Châtaigniers » et les éléments arborés constituant le patrimoine naturel et écologique de la commune identifiés par le diagnostic paysager (à l'exclusion de la forêt de Teillay) font l'objet d'un classement en **Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L 123-1-5,7°** du Code de l'urbanisme. Il s'agit de haies existantes structurant le paysage et qualifiant les cheminements doux. De valeur un peu moindre par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC), ils ont été classés en EBR et non en EBC afin de mettre en place un outil de protection un peu plus souple permettant une bonne adéquation entre activité agricole riveraine et entretien et maintien des haies.

L'abattage des boisements existants dans les secteurs en EBR devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux équivalents et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable.

Toutefois, « cette déclaration » ne sera pas requise lorsque le propriétaire procèdera à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

Le périmètre de protection de la station d'épuration a été matérialisé par un périmètre de 100 mètres de large autour des bassins. Dans cette zone, aucune construction d'habitation n'est autorisée ; seuls des aménagements de surfaces et des annexes aux constructions existantes sont autorisés.

L'orientation d'aménagement et de programmation est identifiée par les lettres OA sur le plan au niveau des secteurs 1AU.

Les zones humides sont identifiées sous la forme d'une trame correspondant à l'inventaire des zones humides annexé au dossier de PLU.

Sont également identifiés au zonage : les **continuités piétonnes** à conserver (le sentier des Chênes et des Châtaigniers, le PDIPR, la voie romaine et la voie verte), les **entités archéologiques**, et les **cônes de vue** à préserver et identifiés au PADD.

VI. LES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune comprend 7 emplacements réservés :

N°	Destination	Superficie m ² (environ)	Bénéficiaire
1	Equipement scolaire (extension école ou cantine)	1 186,10	COMMUNE
2	Stationnement	1 239,50	COMMUNE
3	Extension des locaux techniques	418,20	COMMUNE
4	Extension des voiries	637,40	COMMUNE
5	Aménagement d'un carrefour	732.30	COMMUNE
6	Aménagement d'un carrefour	539.30	COMMUNE
7	Elargissement de voiries sur Bourgneuf	267.00	COMMUNE

VII. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La mise en place du Droit de Préemption Urbain permet à la commune d'avoir connaissance des mutations foncières et si nécessaire, de se porter acquéreur du bien mis en vente dans le but de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations définies à l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal instaure par délibération, le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Ruffigné apporte une modification du territoire sur différents aspects et notamment en termes d'occupation et d'utilisation du sol (organisées par le PADD, le zonage et le règlement qui lui sont associés).

Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :

- des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement ;
- des actions visant au développement de la commune et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.

La première série d'actions a, de fait, une incidence positive sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement de RUFFIGNE ne se réalisent pas sans effet sur le milieu naturel environnant. Les risques et les incidences sont mesurés au regard du diagnostic réalisé et sont réduits ou compensés par des précautions et des mesures auxquelles correspondent certaines actions du PADD.

I. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. Contexte topographique

▪ Incidences sur la topographie

La totalité des projets de développement sont concentrés autour du bourg et au sein de quelques hameaux. Le développement des zones à urbaniser, ne nécessitera pas de remodelage significatif des terrains concernés.

Les différentes vallées de la commune et leurs abords ne sont touchés par aucun projet particulier. Elles ont généralement été classées en zones naturelles protégées pour limiter toute urbanisation et tout aménagement susceptible de porter atteinte à ces sites.

2. Contexte hydrologique

▪ L'imperméabilisation des sols

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés.

Ainsi, la réalisation des opérations sur les futurs secteurs urbanisés (nouveaux bâtiments, voirie et zones de stationnement revêtues,...) entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels. Ces apports :

- seront dirigés via des fossés ou des canalisations spécifiques vers les bassins d'orage et de rétention qui devront être prévus dans le cadre des aménagements de zones ou le réseau pluvial lorsqu'il existe,
- seront « tamponnés » par la végétalisation des espaces libres et autres espaces naturels privés,
- ou seront récupérés par le réseau de fossés existants.

▪ **Qualité des eaux**

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines et des zones d'urbanisation future. Cette charge sera conduite vers le système de traitement des eaux usées existant dont les capacités épuratoires doivent être renforcées. Ce projet a déjà fait l'objet d'études et devrait bientôt prendre corps.

Les secteurs non desservis à ce jour et qu'il n'est pas prévu de desservir (les hameaux), quant à eux, seront assainis par des systèmes autonomes adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur et conformément au SPANC.

II. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

1. La préservation des espaces boisés et de la trame bocagère :

Dans ce domaine, le projet du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives. Il conduit, au contraire, une volonté de maintien.

▪ **Les Boisements**

Aucun boisement ne se trouve inclus dans une zone de projets.

L'ensemble des espaces boisés fait l'objet soit d'une protection plus souple (au titre du L. 123-1-5,7° du code de l'urbanisme) soit d'un zonage propre. Leur suppression aurait un impact très négatif sur l'environnement en général (rôle très important au niveau paysager).

Les haies et talus inclus dans les zones de projets font l'objet de projets de maintien dans le cadre des orientations d'aménagement.

Globalement, les boisements, les haies et arbres isolés de la commune ne subiront pas de dégradation sensible suite à l'application du PLU. Des dispositions réglementaires imposent, en complément dans les secteurs d'extension, l'aménagement et la végétalisation des espaces libres.

▪ **Impacts écologiques, floristiques et faunistiques généraux :**

Sur le plan faunistique et floristique, aucune zone relevée comme présentant un intérêt écologique reconnu (ZNIEFF de type 1 et 2) n'est touchée par un projet de développement urbain.

Les vallées représentant des écosystèmes intéressants, ainsi que les zones humides recensées conformément au cahier des charges du SAGE Vilaine avec l'aide des services du Syndicat de Bassin de la Chère, ont été protégés de toute urbanisation et de tout aménagement pouvant remettre en cause la qualité écologique de ces sites.

Les opérations d'urbanisation programmées, organisées et concentrées sur le bourg, les choix de protection strictes effectués sur les secteurs à enjeux écologiques, les mesures d'accompagnement (plantations à réaliser, préservation des bois intéressants,...), vont dans le sens de la préservation de la biodiversité et de la réduction des impacts. Ils visent à éviter l'irréversibilité.

Les impacts négatifs induits par le PLU seront limités et non irréversibles. Toute expansion urbaine sur des espaces naturels, même compensée (mise en œuvre de mesures compensatoires) génère toujours des impacts sur l'environnement.

III. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE :

1. Les impacts visuels en général

L'emprise des zones de projets, leur localisation (essentiellement aux abords du bourg et au sein de quelques hameaux), les occupations et utilisations envisagées (notamment les bâtiments à usages d'activités et agricoles) auront forcément un impact visuel non négligeable et conduiront à une évolution paysagère inévitable.

Pour compenser et réduire ces effets, il a notamment été prévu :

- une organisation urbaine structurée autour du bourg,
- la préservation des espaces naturels intéressants sur le plan paysager périphérique au bourg (vallée de la Nouette en entrée Ouest du Bourg) et sur le reste du territoire,
- la protection de l'ensemble des espaces boisés de la commune,
- la mise en place d'orientations d'aménagement sur les secteurs d'extension urbaine aux abords du centre bourg (maintien des haies et talus existants),
- des dispositions réglementaires qui favorisent la mise en place d'espaces verts et d'aménagements paysagers ...

2. Les ambiances paysagères, architecturales et urbaines :

En termes de perceptions architecturales urbaines et paysagères, les choix retenus assureront à terme un certain rééquilibrage de l'espace urbain du bourg.

En effet, le projet proposé devrait permettre de mettre un terme à l'étirement de l'urbanisation le long des principales voies de desserte du bourg.

Les projets de développement à court, moyen et long terme s'intègrent dans l'enveloppe urbaine et la proche périphérie du bourg en s'appuyant sur des limites « naturelles », « urbaines » ou « physiques » marquées.

Néanmoins le projet de la zone 2AU, au Nord-Ouest du bourg, aura un impact beaucoup plus important sur la perception à venir de cette entrée de bourg (route de Sion-les-Mines – RD 44). Lors de son ouverture à l'urbanisation, les plans d'aménagement de cette zone devront prendre en compte cette position d'entrée de bourg. Ils devront permettre d'assurer une bonne intégration paysagère et urbaine.

Des mesures compensatoires et paysagères de protection propres à chaque zone ont été déterminées pour chacune des zones ouvertes à l'urbanisation devront permettre de réduire les nuisances.

Enfin, la mise en place de dispositions réglementaires assez souples vise à ne pas tendre uniquement vers une urbanisation de type pavillonnaire classique (logement au centre de sa parcelle) mais d'inciter éventuellement à une urbanisation plus proche de celle que l'on trouve en centre bourg (mélange de petit collectif, d'habitat semi collectif, ...

3. Les nuisances au regard des habitations et du cadre de vie général :

De façon générale, les choix retenus pour l'implantation des activités économiques ne devraient pas porter atteintes ni aux espaces habités, ni au cadre de vie général.

Pour le moment il s'agit de permettre l'implantation d'activités artisanales auprès de l'activité qui est déjà en place en partie Sud du bourg. La surface retenue limite forcément les possibilités d'évolution.

4. Les nuisances au regard de la circulation urbaine :

Les impacts en matière de déplacements urbains seront relativement significatifs dans le bourg. L'augmentation de la population et l'extension des quartiers urbains vont accroître les flux sur ses axes.

Les orientations d'aménagement définies visent néanmoins à répartir les flux quand cela est possible sur plusieurs voies en créant des connexions sur les voies existantes, et parfois à limiter le nombre des accès notamment lorsque cette zone est implantée le long d'une route départementale (zone 1AU du secteur des Chapelles).

Afin de prévenir ces incidences, le PADD prévoit également la réalisation de nombreux cheminements piétonniers vers les centralités du bourg (pôle de sports et de loisirs, école, commerces, mairie...).

5. Les impacts sur les besoins en équipements :

Face à l'apport de population prévu dans le cadre du PADD, les besoins en équipements risquent de s'accroître. C'est pourquoi, la commune a prévu :

- l'extension du réseau d'assainissement vers les nouveaux quartiers lors de leur aménagement, et l'accroissement des capacités de traitement des lagunes assurant l'épuration des eaux usées du bourg,
- l'extension du pôle de sports et de loisirs en partie Nord-Est du Bourg permettant ainsi d'accueillir d'éventuels nouveaux bâtiments et de nouvelles installations,
- la possibilité d'étoffer les équipements scolaires en cas d'accroissement des effectifs scolaires,
- la possibilité d'étendre les ateliers municipaux en cas de besoins.

IV. EFFETS SUR L'AGRICULTURE ET LE PATRIMOINE CULTUREL

1. L'activité agricole :

Les impacts sur l'agriculture se manifestent seulement par l'emprise des projets d'extension de l'urbanisation au niveau du bourg sur des espaces actuellement cultivés ou utilisés à des fins agricoles. Une étroite collaboration avec les partenaires du monde agricole a permis de définir un PADD et un PLU rationnels et maîtrisés garant du maintien, de la valorisation et du développement de l'agriculture. De plus, les zones Nord du bourg devront respecter un recul de constructibilité vis-à-vis des vergers identifiés en zone Av au zonage pour limiter les conflits de voisinage.

Parallèlement, le PLU a des incidences positives sur le milieu agricole. Les zones « A », vastes et spatialement équilibrées sont réservées presque exclusivement aux activités agricoles et à leurs dérivés (agritourisme notamment).

2. Le patrimoine culturel :

Sur la commune, aucun monument ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.

Les sites archéologiques connus ne sont touchés par aucun projet de développement urbain et sont identifiés au PADD et au zonage.

Le projet de PLU et les développements programmés ne conduiront ni à une remise en cause du petit patrimoine recensé et soumis au permis de démolir, ni à la suppression de cheminements classés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Il est cependant envisagé d'aménager des cheminements de manière à recevoir une circulation automobile notamment sur le secteur des Chapelles, ce qui n'empêchera pas leur utilisation piétonne.

TABLEAU DES SUPERFICIES APPROXIMATIVES DES ZONES

Type de zone	Nom de zone	Surface approximative	Surface approximative par type de zone	%
Zones urbaines	Ua	20 ha 32	29 ha 48	0.87
	Ue	5 ha 72		
	Uf	3 ha 44		
Zones à urbaniser	1AU	1 ha 78	6 ha 34	0.19
	2AU	4 ha 56		
Zones agricoles	A	1812 ha 79	1830 ha 59	54.06
	Av	17 ha 80		
Zones naturelles	Nh1	4 ha 43	1519 ha 95	44.88
	Nh2	43 ha 38		
	Nh2ae	8 ha 85		
	NL	1 ha 31		
	Np	206 ha 32		
	Npe	6 ha 04		
	Npf	1 249 ha 62		
Surface totale communale			3386 ha 36	100 %
EBR			10 ha 48	0.31