

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de RUFFIGNE pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions. Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

Positionnée au nord du département de la Loire-Atlantique, RUFFIGNE s'inscrit dans le dynamisme de développement de l'agglomération castelbriantaise. La commune fut historiquement marquée par une population ouvrière travaillant pour la mine de ROUGE jusque dans les années 1960, mais également pour les usines de Kuhn-Huad ou Citroën. La commune de RUFFIGNE était constituée également d'une population agricole importante.

Bénéficiant d'une richesse et d'une diversité paysagères et environnementales notamment avec Le Massif forestier de Teillay au nord-ouest du territoire, la commune se doit d'assurer une dynamique économique et sociale par un développement maîtrisé et équilibré dans l'espace et dans le temps tout en préservant les secteurs naturels sensibles de son territoire. Ainsi, les activités agricoles orientées vers l'élevage, l'arboriculture et la polyculture occupent près de 85% de la superficie du territoire hors forêt.

RUFFIGNE désire redynamiser son territoire en s'appuyant sur ses potentiels tant économiques, démographiques que patrimoniaux tout en maîtrisant sa croissance et respectant sa richesse environnementale. Afin d'assurer l'équilibre de son territoire, l'ensemble des actions et opérations doivent s'inscrire dans un cadre de référence globale tout en respectant les principes de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- préserver et valoriser l'identité et le patrimoine communal,
- redynamiser le développement du territoire,
- conforter des activités économiques du territoire.

LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'IDENTITE ET DU PATRIMOINE COMMUNAL

La richesse du territoire doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement du territoire doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (agricole, entrepreneuriale) et écologique (ZNIEFF de type 2, corridors écologiques, trame verte, trame bleue ...) de RUFFIGNE.

PROTEGER LES ELEMENTS LIES AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité avec la présence du marais de Tancenou, de ruisseaux, zones humides, plans d'eau... Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive...), une origine et une richesse écologique (faunistiques et floristiques) qui méritent d'être préservées.

Parallèlement l'ensemble de la commune est situé sur les bassins versants de la Chère et du Semnon, et sont concernés par le SAGE de la Vilaine. A ce titre, un inventaire des zones humides a été réalisé

La protection et la mise en valeur de ces espaces seront confirmées par un classement particulier.

IDENTIFIER ET VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

Assurer la préservation des espaces agricoles

Le territoire est caractérisé par un relief de plateau relativement vallonné dans lequel s'encaisse un certain nombre de cours d'eau. Afin de préserver cette identité, il convient de maintenir des espaces agricoles en y limitant le développement de l'urbanisation.

L'économie agricole est particulièrement importante puisque 16 hameaux comptent une activité agricole sur les 39 hameaux que compte le territoire.

Afin de préserver ces espaces, des secteurs à vocation purement agricole sont maintenus et les périmètres de recul vis-à-vis des vergers devront être respectés.

Préserver l'identité des villages en veillant à la maîtrise de leur développement

Globalement, en cœur de hameaux non agricoles ou dans la partie non agricole d'un hameau, la préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités d'extension et/ou de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue, dans le respect des périmètres de réciprocité agricoles.

Parallèlement, 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.

Organiser une trame verte et des liaisons douces sur le territoire.

La commune de RUFFIGNE souhaite protéger ses haies 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 et notamment la forêt de TEILLAY soumise à un Plan Simple de Gestion.

RUFFIGNE

Le développement du maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire, s'appuyant sur l'ancienne voie romaine et la voie verte, doit permettre une mise en valeur des espaces naturels et de loisirs de la commune.

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.

Enfin, 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.

AGIR EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

S'inscrivant dans cette démarche, 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 par la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

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, ...).

REDYNAMISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- redynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant économiques, démographiques que patrimoniales,
- organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte de contraintes fortes du territoire,
- prendre en compte l'environnement et composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, espaces verts, patrimoine végétal et/ou arboré),
- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation étalées en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

1 - ORGANISER LA MIXITE DES FONCTIONS

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.

Maîtriser le développement urbain pour préserver la ruralité et l'environnement du territoire

La maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels passent par une gestion du développement urbain différente de celle connue jusque là.

- ✚ Les secteurs d'habitat du bourg se développent essentiellement à l'est et à l'ouest de la zone agglomérée. Cette localisation répondant à un rééquilibrage du fonctionnement du bourg en permettant d'accompagner et de requalifier les entrées d'agglomération. Il s'agit également de :

- tenir compte de la topographie des sites et des réseaux existants
- reformer les franges du bourg
- utiliser les dents creuses du bourg

- ✚ Les équipements de la commune sont maintenus et développés en continuité de l'existant :
 - Extension de l'école publique au sud-est de l'emprise actuelle ;
 - Réserve pour des équipements sportifs et de loisirs à l'est des terrains de sports ;
 - Valorisation du site de l'hippodrome ;
 - Extension des ateliers municipaux.

2 - PROMOUVOIR LA DIVERSITE

L'établissement d'une typologie d'habitat

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de RUFFIGNE s'attache à proposer à ses futurs habitants des logements de typologie variée. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- en dents creuses de la zone agglomérée
- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes d'habitat en petits collectifs ou en individuels groupés dans la zone agglomérée
- sous forme d'opérations d'ensemble de maisons individuelles groupées ou non dans la zone agglomérée et en extension urbaine.

Les différentes localisations et densités doivent assurer la mixité sociale et spatiale de l'habitat.

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- prolonger les formes existantes ;
- conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame) sans pour cela interdire l'innovation.

La mixité géographique et sociale

Afin de s'inscrire dans la notion de mixité de logements et de fonctions tout en préservant l'identité territoriale, de reformer le profil de la zone agglomérée, la commune répond à la demande par la volonté :

- d'étoffer la zone agglomérée et de conforter son rôle de centralité,
- de circonscrire les hameaux.

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :

- la zone rurale doit accueillir l'activité économique dans le prolongement de l'existant, l'activité agricole, les activités de loisirs existantes, les habitations anciennes dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles,
- la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales,
- un regroupement de certaines fonctions, se fait afin :
 - de respecter la répartition actuelle des fonctions, notamment au niveau du plateau sportif,
 - de respecter les obligations et contraintes propres aux fonctions et réseaux existants notamment sur les secteurs de la route de Sion les Mines et du Champs des Lilas,
 - d'assurer une bonne cohabitation des fonctions entre elles ; ainsi toute activité non compatible avec l'habitat pour des raisons de nuisances ou de sécurité doit être localisée dans un secteur spécifique.
- la mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services et artisanales compatibles avec l'habitat.

La mixité sociale de l'habitat doit être assurée à différentes échelles du territoire par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,

RUFFIGNE

- la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

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.

3 - LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Le projet de territoire et son devenir doivent s'appuyer sur les éléments du patrimoine communal. Sont ainsi valorisés et pérennisés différentes composantes.

Liaisons douces

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.

Les espaces plantés

Le bourg compte un certain nombre d'espaces plantés, publics ou privés qui participent au paysage du bourg. Supports de biodiversité et espaces d'agrément privé ou public, ils doivent être maintenus.

Patrimoine communal

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 patrimoine 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.

De même, le petit patrimoine bâti composé des calvaires et des fours à pain (non attenants aux constructions) et le patrimoine bâti (maisons, longères, ...) ayant été inventoriés doit être préservé et valorisé.

Enfin, la commune souhaite maintenir les gîtes existants sur la commune et permettre le développement de l'accueil touristique.

LE CONFORTEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE.

1 - VEILLER AU MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Afin que perdure l'activité agricole, la commune souhaite favoriser le maintien sur place et les reprises d'exploitations existantes qui qualifient les paysages communaux. Dans cette perspective, la commune s'engage à la préservation des terres agricoles de la zone rurale, hors zone agglomérée.

2 - PRESERVER LES ACTIVITE EXISTANTES

La préservation de la vie du bourg passe par une volonté communale de rétablir les commerces sur le territoire. Les mesures liées au stationnement, au réaménagement des espaces publics, aux circulations et liaisons douces doivent devenir des facteurs de dynamisation.

Au sud du bourg, la zone artisanale est maintenue. Une extension de cette zone est prévue afin de permettre le développement de l'activité économique en lien avec le bourg.