

Commune de  
RUFFIAC

# Rapport de présentation



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>Page 1</b>
<b>Présentation de la commune de RUFFIAC</b>	<b>Page 3</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>Page 5</b>
1 Les évolutions socio-démographiques	Page 6
2 L'habitat	Page 10
3 La situation socio-économique	Page 16
4 Les déplacements	Page 23
5 Le fonctionnement urbain	Page 26
<b>CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>Page 30</b>
1 L'environnement physique	Page 31
2 L'environnement biologique	Page 38
3 Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 62
4 Les ressources naturelles et leur gestion	Page 109
5 Les pollutions et nuisances	Page 113
6 Les risques majeurs	Page 115
<b>CHAPITRE 3 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>Page 119</b>
1 Les prévisions économiques	Page 120
2 Les prévisions démographiques	Page 121
<b>CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>Page 123</b>
1 Les grandes orientations du PADD	Page 124
2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation	Page 129
3 La localisation de la nouvelle zone à vocation économique	Page 134
4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme	Page 135
5 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 139
<b>CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>Page 142</b>
1 La délimitation et le contenu des zones	Page 143
2 Les principales évolutions par rapport à la carte communale	Page 171
3 Les servitudes d'urbanisme particulières	Page 172
<b>CHAPITRE 6 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>Page 177</b>
1 Les incidences sur la consommation de l'espace	Page 178
2 L'impact du plan sur l'environnement	Page 180

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure d'élaboration d'un PLU

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Général, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à l'élaboration.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultées, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi

que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national si elles existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de l'élaboration, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant l'élaboration du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

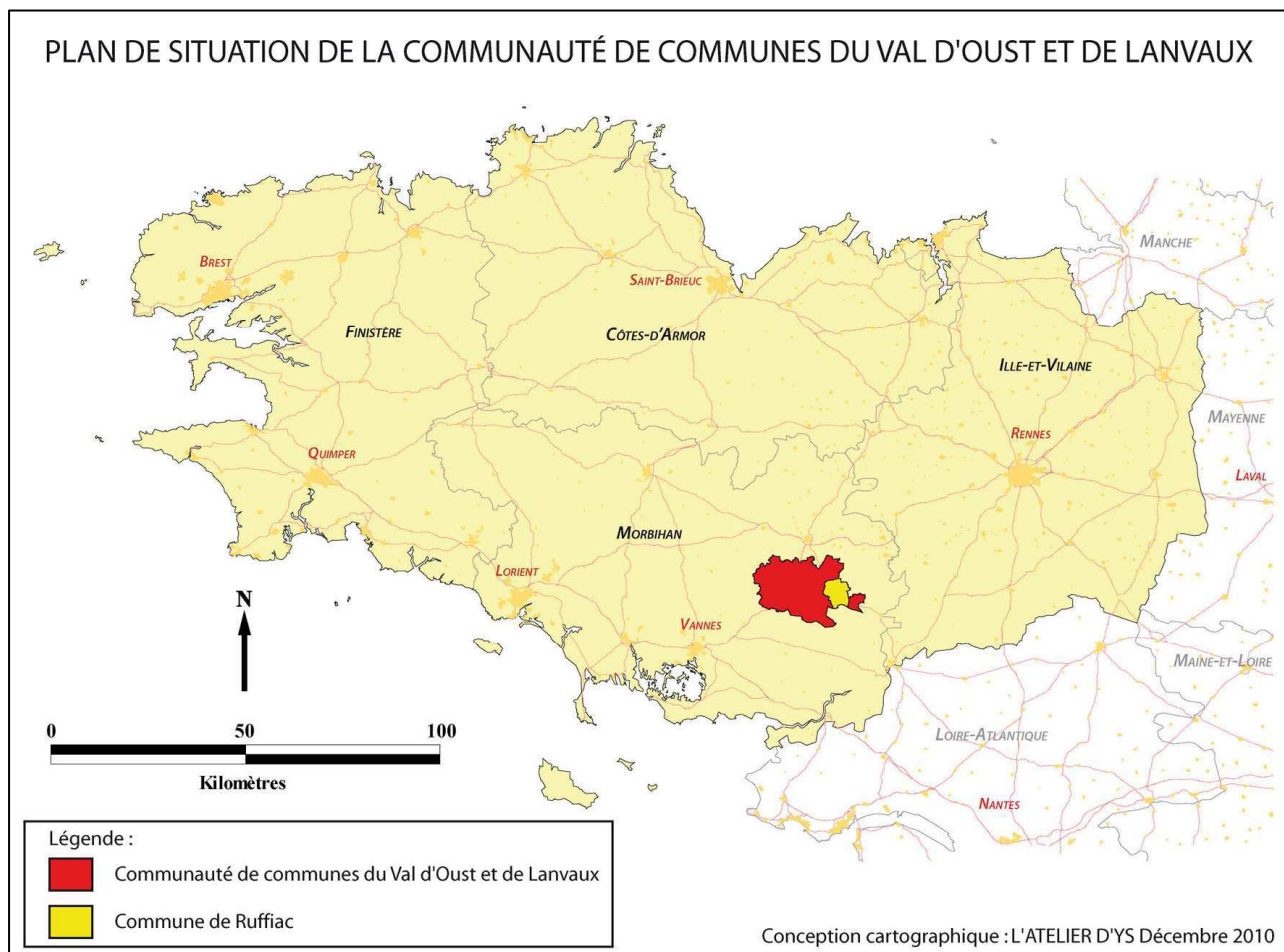
### **Les effets du PLU**

Le PLU approuvé est exécutoire après l'accomplissement des formalités de publicité et réception du dossier en Préfecture. Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE RUFFIAC

RUFFIAC se situe à l'est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.



À dix kilomètres à l'est de Malestroit et à quinze kilomètres au sud-est de Ploërmel, le territoire communal s'étend sur 3 647 hectares. Sa population est de 1 432 habitants en 2010, soit les caractéristiques d'une commune de l'espace à dominante rurale<sup>1</sup> du Morbihan.

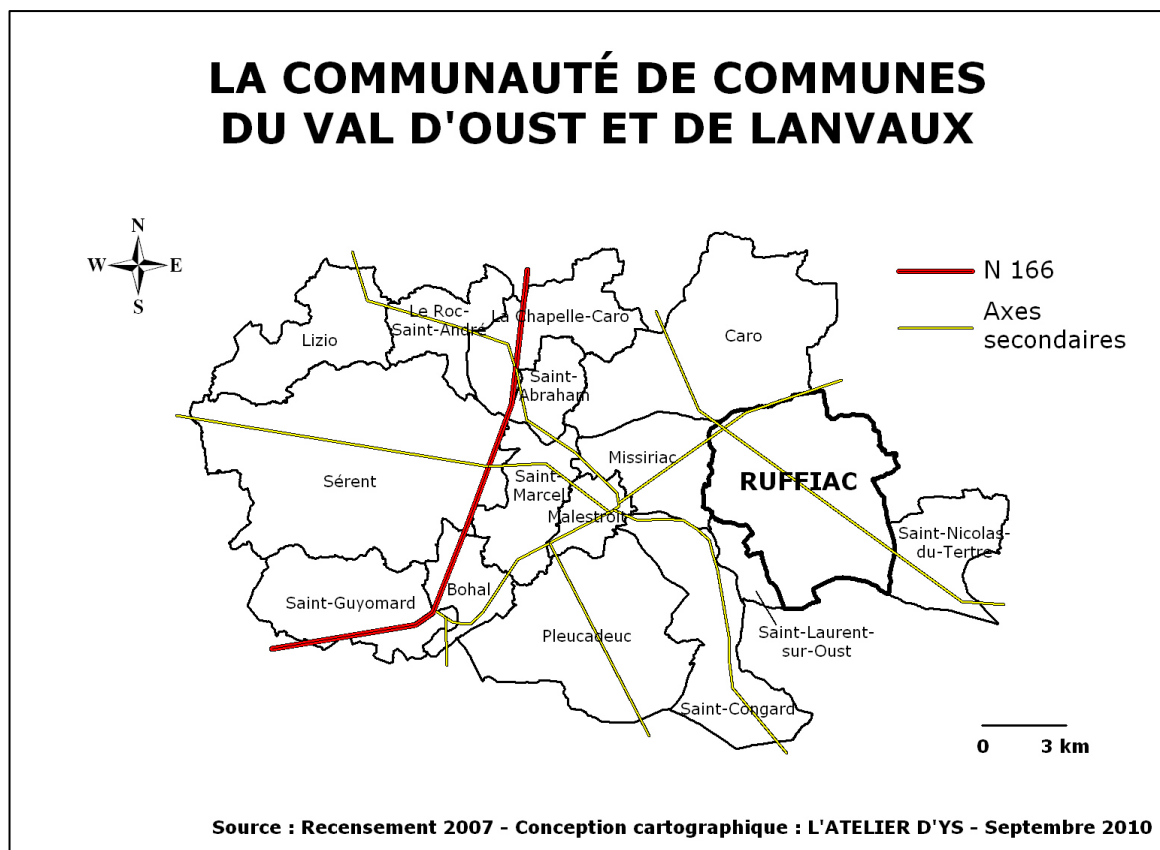
Les communes limitrophes de RUFFIAC sont :

- Caro et Réminiac au nord,
- Saint-Laurent-sur-Oust et Missiriac à l'ouest,
- Saint-Martin au sud,
- Tréal et Saint-Nicolas-du-Tertre à l'est.

<sup>1</sup> Codification INSEE de la commune dans les aires et espaces urbains.

RUFFIAC fait partie :

- de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux, établissement public de coopération intercommunale regroupant 16 communes pour un total de quasiment 19 000 habitants.



- du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, vaste entité intercommunale fédérant 54 communes.

Administrativement, RUFFIAC est rattachée au canton de Malestroît et à l'arrondissement de Vannes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 50 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 102 mètres.

La commune de RUFFIAC se caractérise par un mitage important qui devra faire l'objet d'une attention toute particulière.

Par ailleurs, RUFFIAC dispose d'un riche patrimoine bâti. Un des enjeux pour la commune est de faire en sorte que l'urbanisation future se fasse dans le respect de cet héritage.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1**

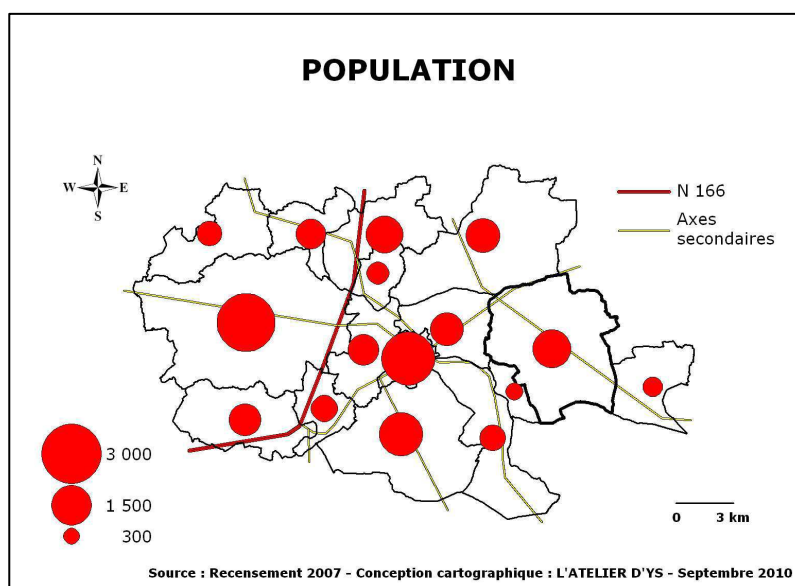
# **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

---

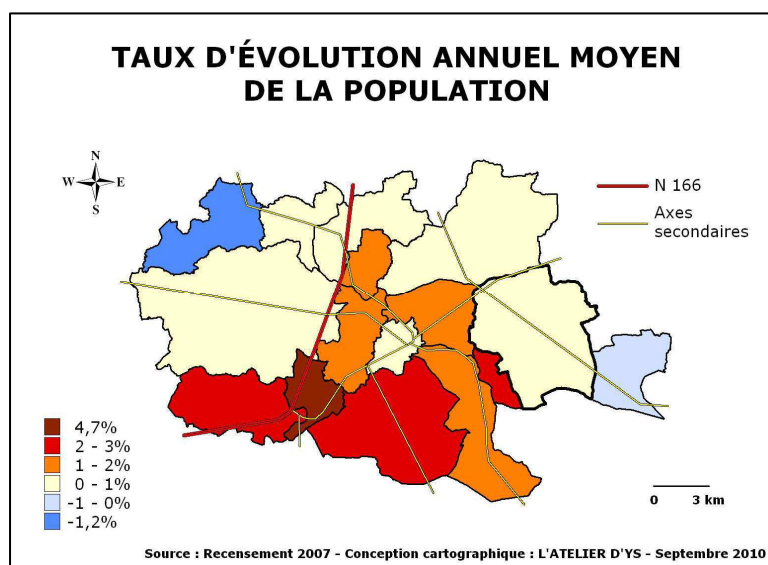
# 1 Les évolutions socio-démographiques

## 1.1 Une population en hausse...

Avec 1 432 habitants en 2010, RUFFIAC constitue la 4ème commune la plus peuplée de l'EPCI<sup>2</sup>, derrière Sérent, Malestroit et Pleucadeuc.

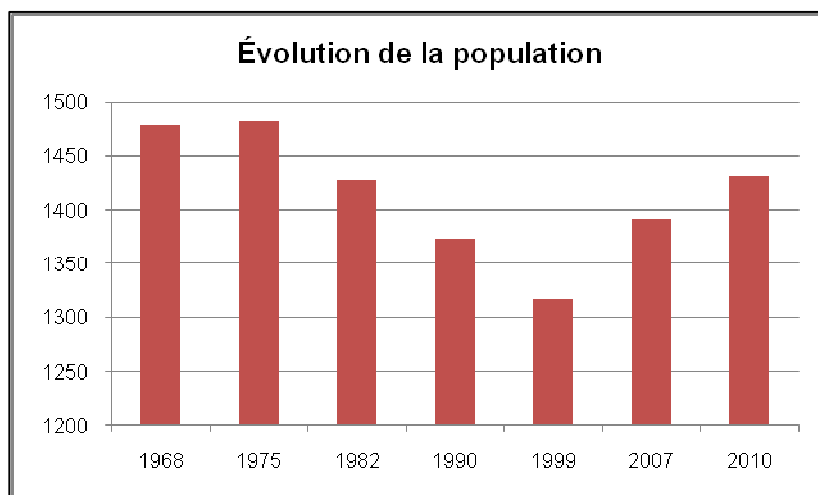


Preuve d'une croissance démographique (1 317 habitants en 1999), son taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2007 est de +0,7%. RUFFIAC fait ainsi partie des 14 communes sur les 16 de la Communauté de Communes qui gagnent des habitants entre 1999 et 2007.



RUFFIAC se caractérise par une certaine stabilité démographique autour des 1 400 habitants, même si un déclin démographique constant caractérise la période 1975-1999 (perte de 11% de la population, soit 165 habitants).

En revanche, depuis 1999, la croissance démographique est de retour puisque 115 habitants en plus sont à dénombrer sur RUFFIAC.

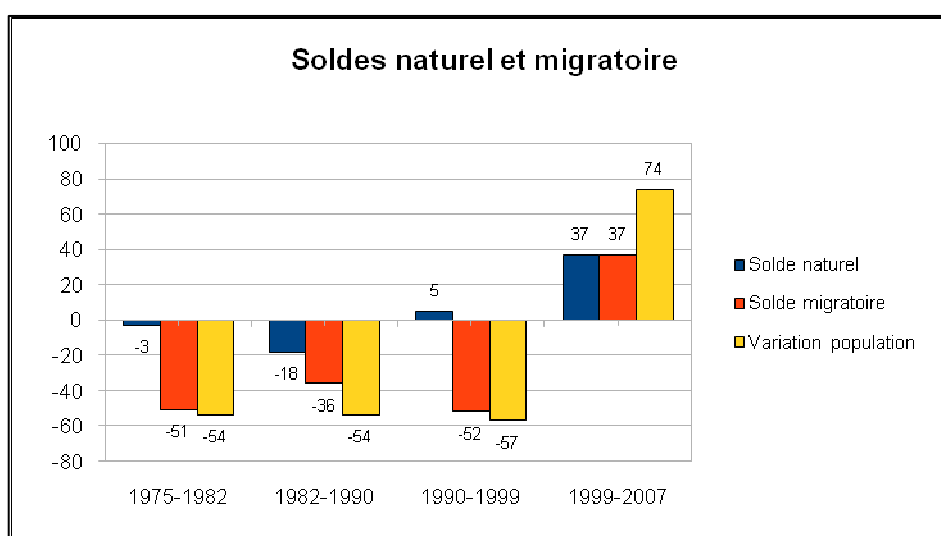


## 1.2 ...liée à un solde migratoire à nouveau positif

De 1975 à 1990, les soldes migratoire (différence départs-arrivées) et naturel (différence décès-naissances) sont déficitaires. De ce fait, RUFFIAC perd des habitants.

Entre 1990 et 1999, le solde naturel devient positif mais ne suffit pas à compenser le solde migratoire toujours négatif.

A partir de 1999, la tendance s'inverse, la population de RUFFIAC s'accroît : il y a nettement plus de personnes à venir habiter sur la commune que de personnes à la quitter et de naissances que de décès.

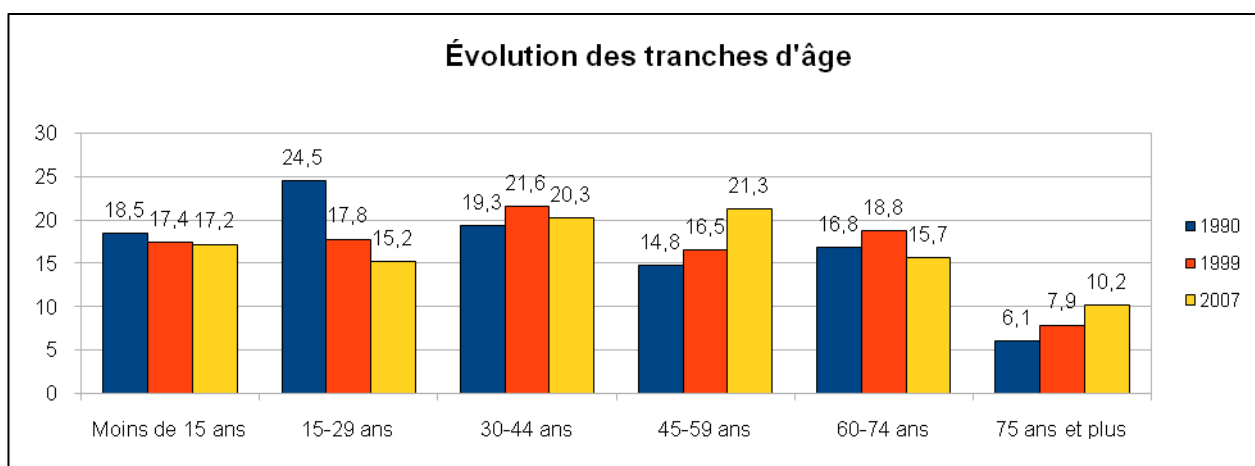


## 1.3 Une population vieillissante

Entre 1990 et 2007, la population Ruffiacoise a changé :

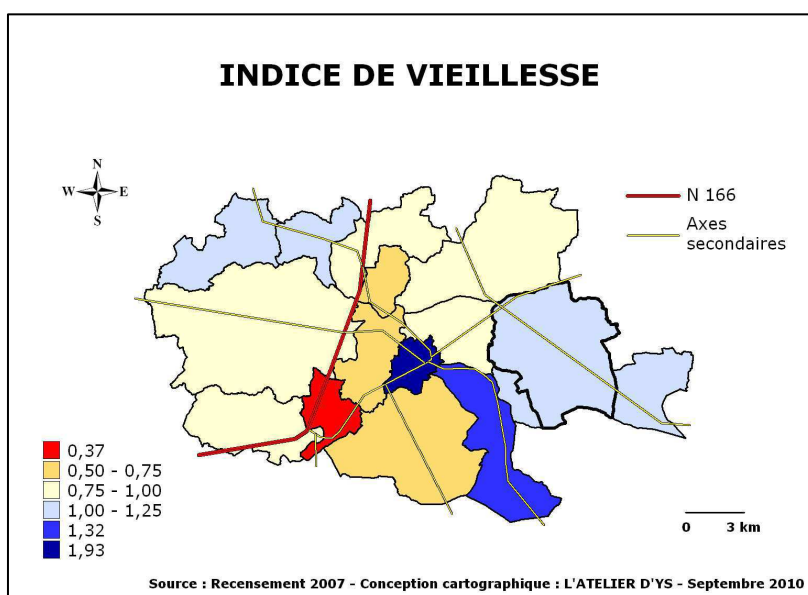
- \* la proportion des « moins de 15 ans » décroît et représente un peu plus d'1 habitant sur 6. De plus, la forte chute de la proportion des « 15-29 ans » (de 24,5 à 15,2%) devrait accentuer cette moindre représentativité des « moins de 15 ans » dans les années à venir.
- \* la tranche d'âge des « 45-59 ans » est en progression sensible depuis 1990, tout comme celle des « 75 ans et plus », qui représente désormais plus d'1 Ruffiacois sur 10, une proportion légèrement supérieure au chiffre départemental (9,6%).

Un chiffre intéressant vient appuyer l'idée d'un vieillissement de la population : à chaque recensement, les « moins de 45 ans » sont de moins en moins majoritaires sur la commune.



A l'échelle intercommunale, on remarque que l'indice de vieillesse<sup>3</sup> est très variable selon les communes.

Avec un indice de vieillesse de 1,13, RUFFIAC se situe au-dessus de la moyenne intercommunale (1,03), mais reste assez loin des niveaux de communes telles que Saint-Congard (1,32) ou encore Malestroit (1,93).



<sup>3</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 20 ans.

Le nombre de ménages<sup>4</sup> recensés en 2007 s'élève à 588 contre 532 en 1999, soit une progression importante. Cette hausse est à relativiser car la taille moyenne des ménages diminue encore, passant de 2,5 personnes à 2,4 personnes sur la même période, quand celle-ci était de 3,8 en 1968...

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de RUFFIAC augmente, mais à un rythme moins soutenu qu'aux échelles intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse est légèrement plus marqué sur la commune qu'aux autres échelons.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de RUFFIAC</b>	<b>Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux</b>	<b>Département du Morbihan</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (1999-2007)	+0,7%	+1,0%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2007	1,13	1,03	1,05

### **Objectifs :**

- > **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des équipements scolaires.**
- > **Conforter l'hébergement des personnes âgées.**

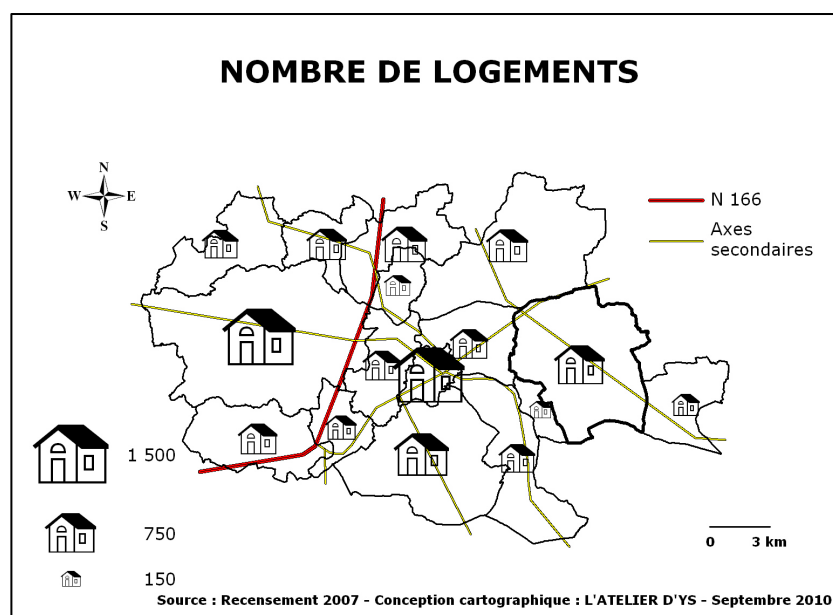
---

<sup>4</sup> Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

## 2 L'habitat

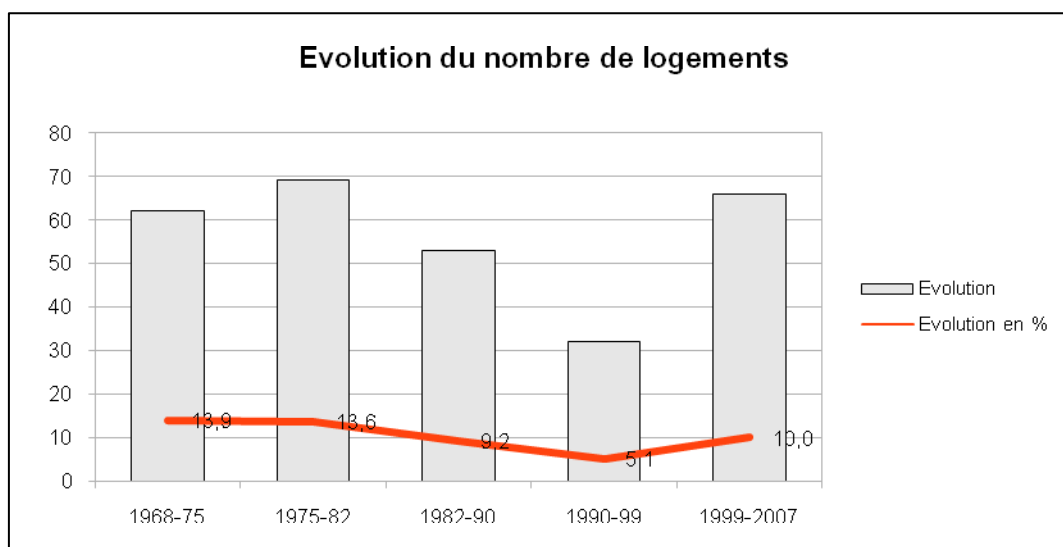
### 2.1 Composition du parc de logements

En 2007, RUFFIAC compte 728 logements dont 589 résidences principales, soit 8,7% du parc de logements intercommunal. Seules les communes de Pleucadeuc, Malestroit et Sérent, avec respectivement 865, 1 350 et 1418 proposent une offre en logements plus importante quantitativement.

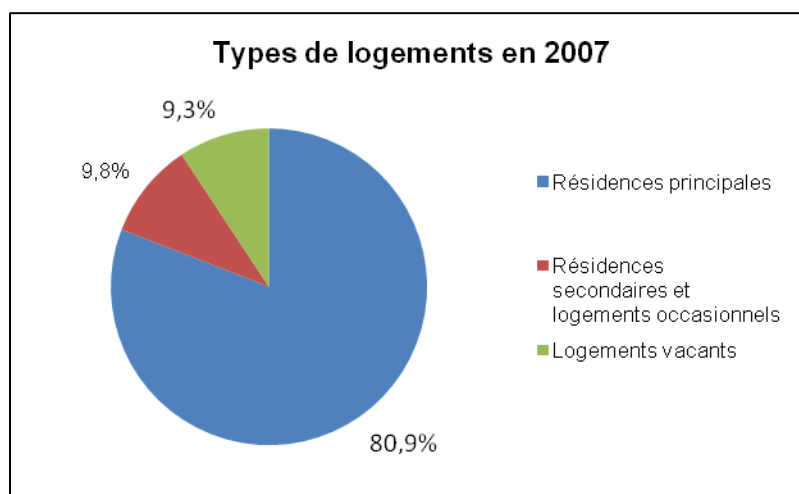


Entre 1968 et 2007, le parc de logements s'est enrichi de 282 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 7 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Ruffiacois, en baisse de 1975 à 1999, est reparti à la hausse depuis.

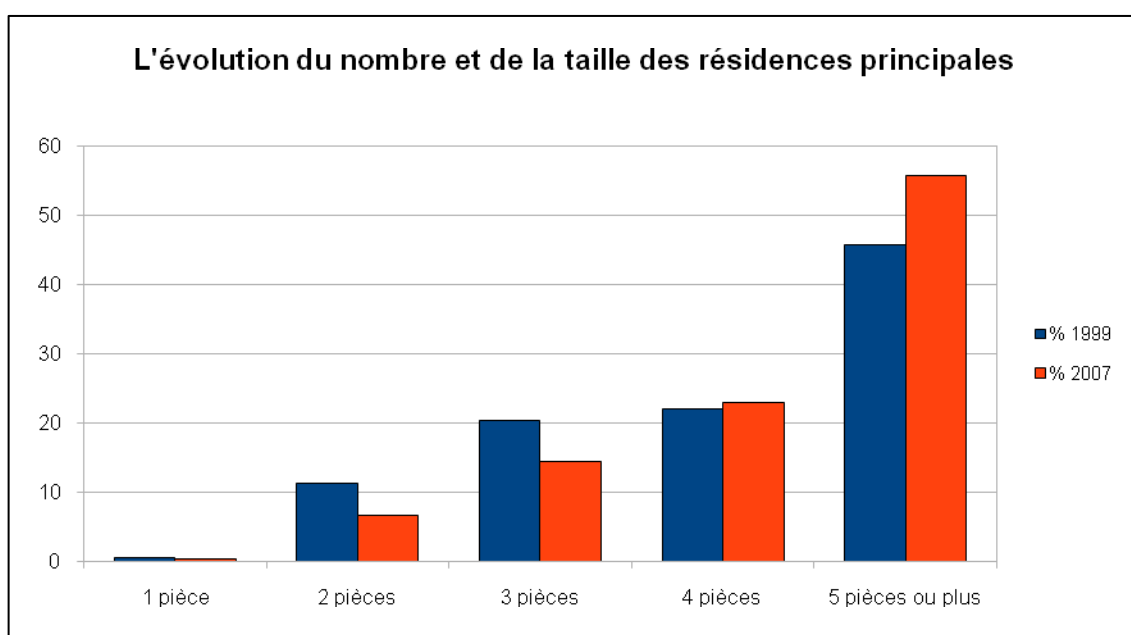


La part des résidences secondaires n'est pas négligeable : elle représente 9,8% des logements mais diminue. Quant à la vacance, elle augmente depuis 1999 (9,3% contre 7,4%) et touche désormais presque 1 logement sur 10.



## 2.2 Des logements toujours plus grands

Les logements Ruffiacois ont tendance à être de plus en plus grands. Ainsi, entre 1999 et 2007, la part des « petits » logements (3 pièces et moins) diminue tandis que celle des « grands » (4 pièces et plus) augmente. Si l'on se penche sur ces « grands » logements, on s'aperçoit que 86 logements comptant au moins 5 pièces ont été construits entre 1999 et 2007, englobant à eux seuls une grande partie de la hausse remarquée.

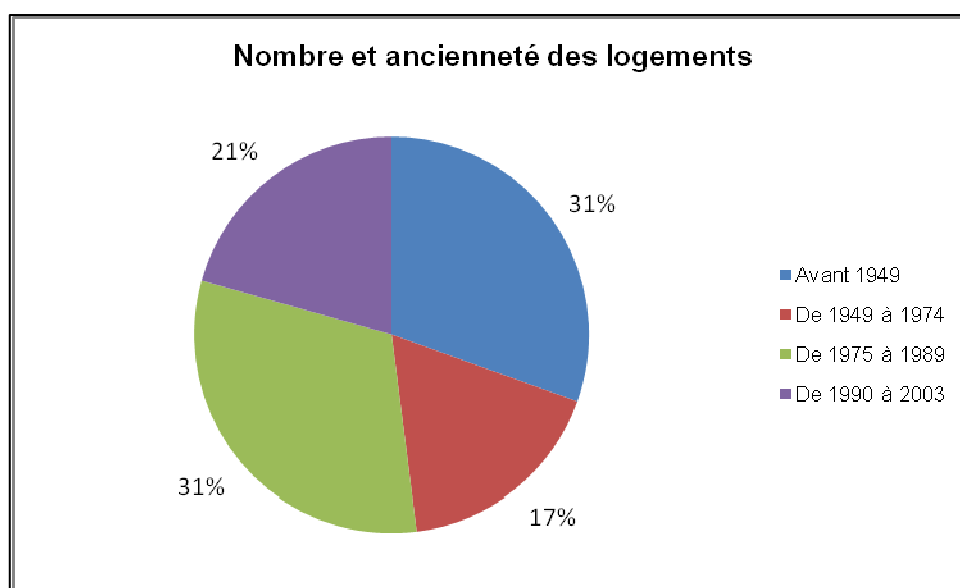


Cette hausse du nombre de pièces par logement s'explique en partie par l'importante construction de maisons individuelles lors de la dernière décennie.

Cependant, cette caractéristique va à l'encontre de la tendance de desserrement des ménages. Il y a donc inadéquation entre l'offre et la demande de logements.

## 2.3 Un parc de logements confortable

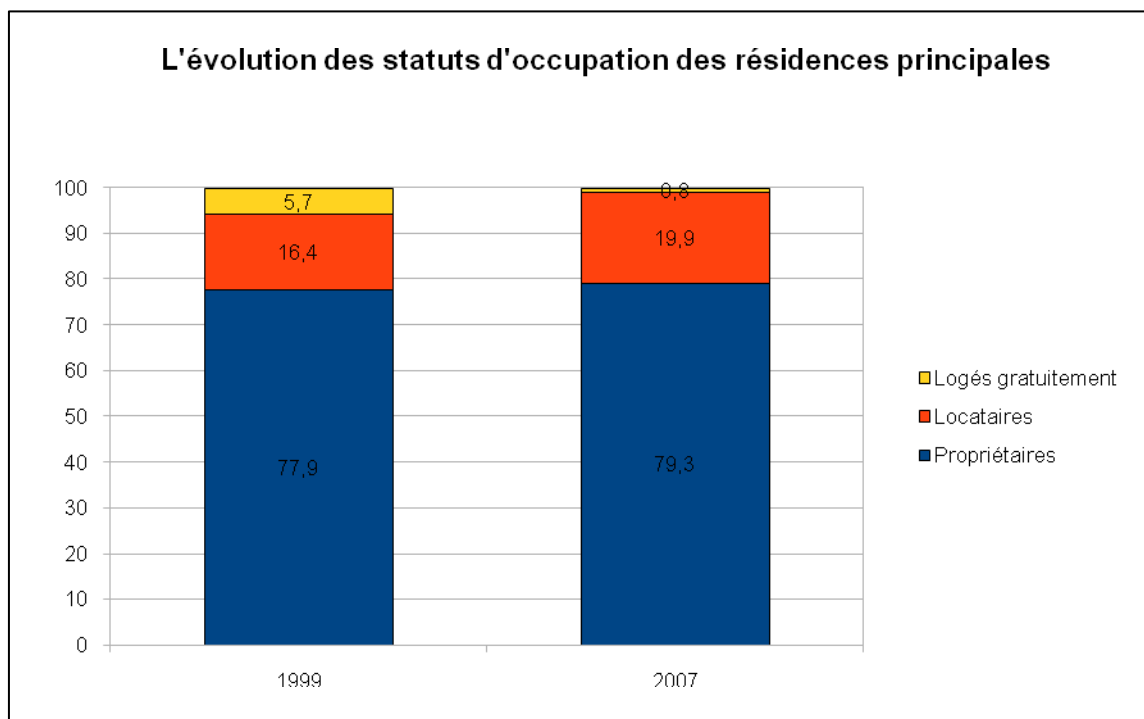
Le parc de logements Ruffiacois semble plutôt récent. En effet, il y a moins de logements datant d'avant 1975 que de logements datant d'après 1975. Plus de 2 logements sur 3 datent d'après 1949.



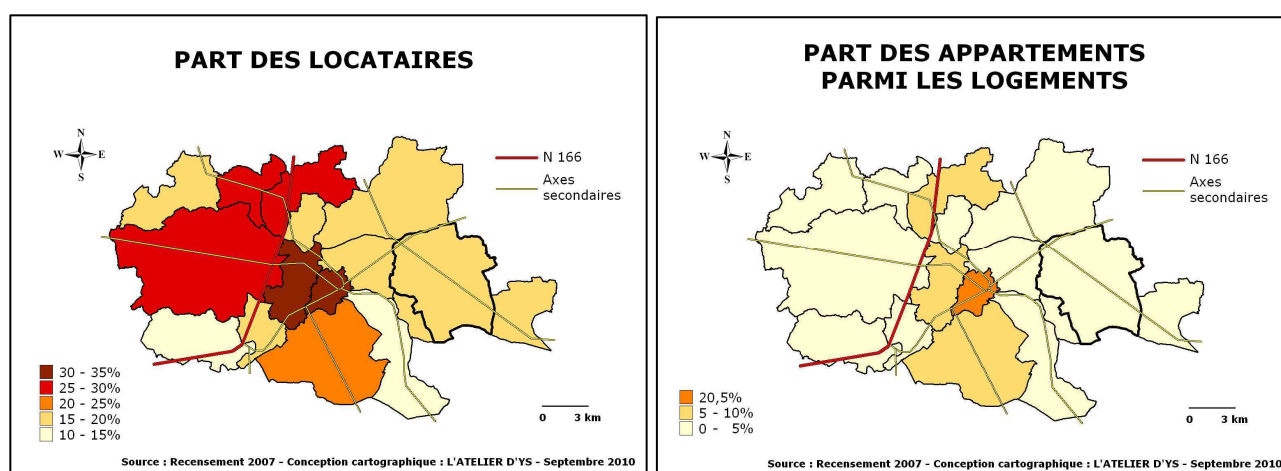
La part des résidences principales non équipées d'une douche ou d'une baignoire en 1999 représentait 3,8% du parc (soit 20 logements), contre seulement 2% du parc en 2007 (soit 12 logements). Cela dénote d'une amélioration qualitative des logements sur la commune, même si une partie non négligeable des logements Ruffiacois (20,7% des résidences principales) demeure sans chauffage central ni tout électrique.

## 2.4 Une majorité de ménages propriétaires

Une large majorité des résidences principales (79,3%) est occupée par des propriétaires. Mais la part des locataires n'est pas négligeable puisqu'elle représente 1 ménage sur 5.

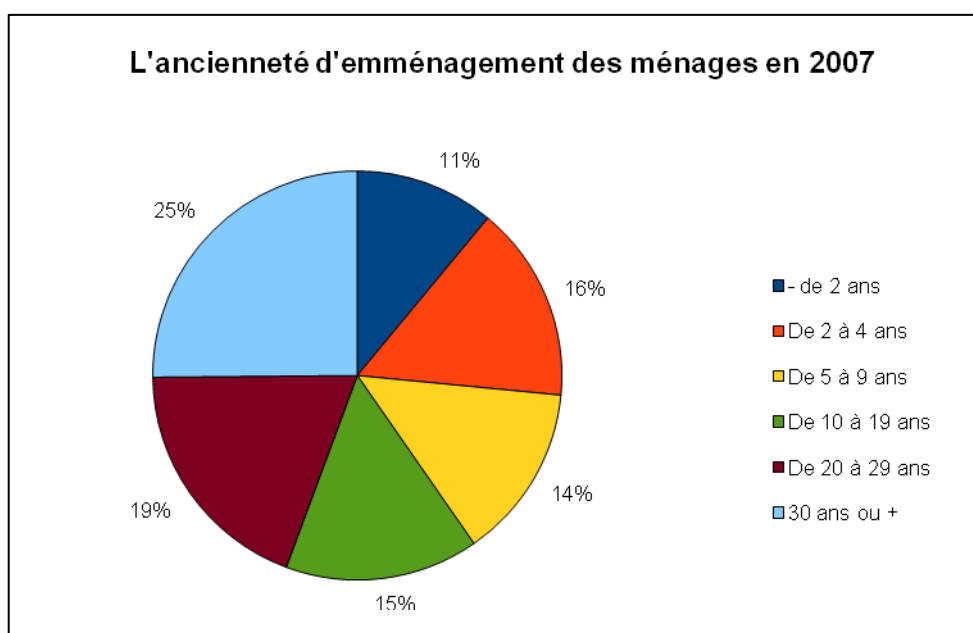
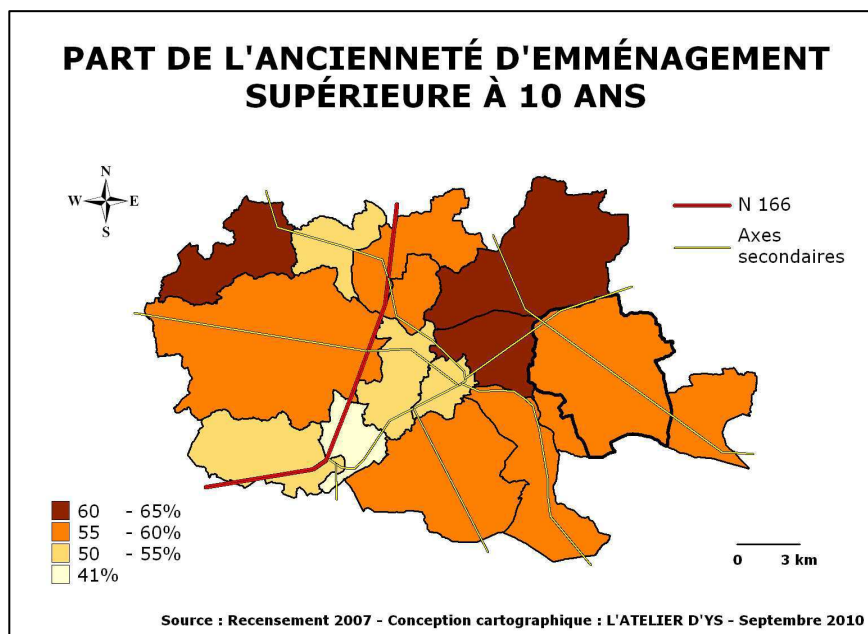


Cette proportion de locataires est cependant inférieure à celle de la Communauté de Communes (23,6%), et peut s'expliquer en partie par la sous-représentation des appartements (3,5% du parc immobilier), contre 6,1% sur le territoire communautaire.



## 2.5 Des ménages peu mobiles

Les ménages Ruffiacois semblent plus « fixés » qu'à l'échelle intercommunale. En effet, la proportion des ménages installés dans leurs logements depuis plus de 10 ans atteint 60%. Cette proportion est sensiblement plus élevée qu'au niveau de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux (55%).



## ANALYSE MULTISCALEAIRE

RUFFIAC concentre 8,7% des logements de la Communauté de Communes.

Le rythme de construction Ruffiacois est important entre 1999 et 2007, comparable à la cadence intercommunale, mais toutefois moins soutenu qu'au niveau départemental.

Par ailleurs, en ce qui concerne la taille moyenne des résidences principales de RUFFIAC, elle est supérieure aux chiffres intercommunaux et départementaux.

Enfin, concernant le statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires qui frôle les 20%, assez loin des niveaux intercommunal et départemental, liée entre autres à une offre en appartements très faible. RUFFIAC ne concentre que 5% des appartements de l'EPCI.

### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de RUFFIAC</b>	<b>Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux</b>	<b>Département du Morbihan</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (1999-2007)	+1,2%	+1,4%	+2,0%
Taille moyenne des résidences principales en 2007	4,8	4,5	4,4
Part de locataires en 2007	19,9%	23,6%	30,5%
Part des appartements en 2007	3,5%	6,1%	23,8%

### Objectifs :

**> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :**

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

**> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.**

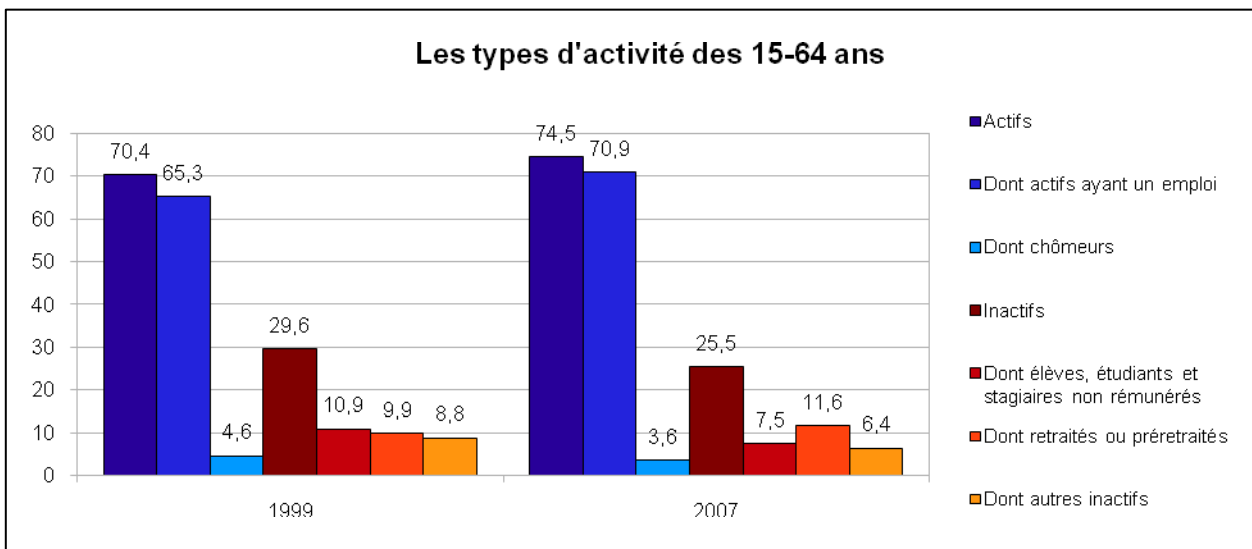
**> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.**

### 3 La situation socio-économique

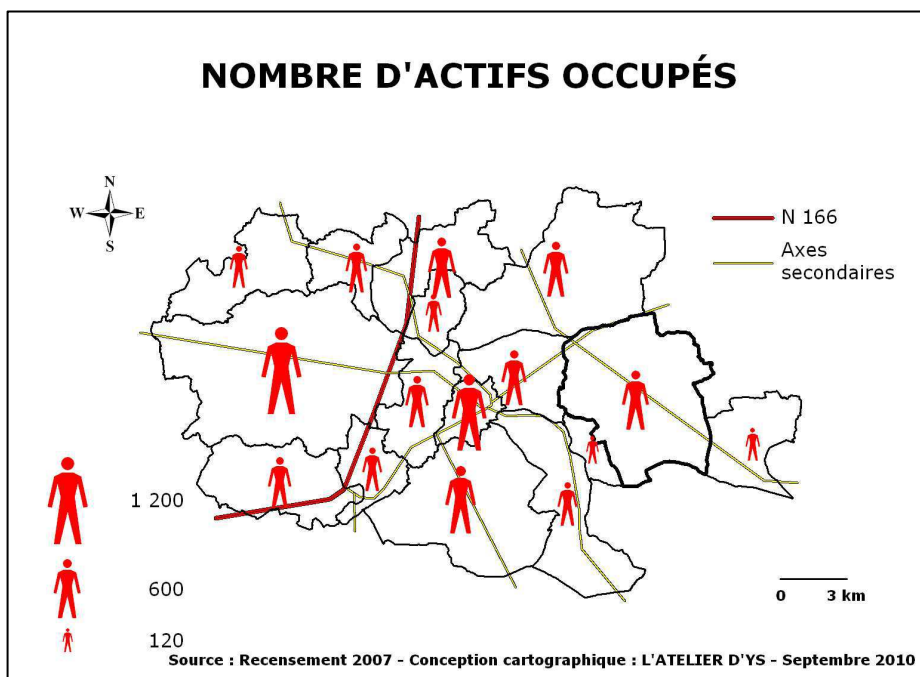
#### 3.1 La population active

En 2007, la population active représente 46,3% de la population totale, en légère hausse par rapport à 1999 (43,7%). Cette proportion est un peu plus élevée qu'aux échelons intercommunal et départemental.

Sur la période 1999-2007, il faut retenir une hausse de la proportion des actifs occupés et des retraités ou préretraités.

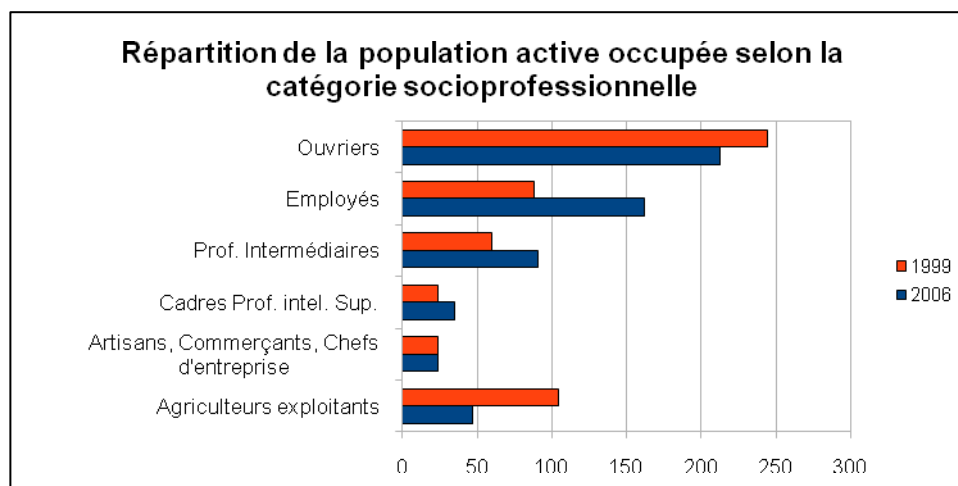


En 2007, RUFFIAC compte 604 actifs occupés sur son territoire, soit 70 de plus qu'au précédent recensement de 1999.



Parmi ces 604 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des ouvriers. Au niveau des tendances, on observe :

- \* une forte progression de la part des employés (de 88 à 175), une progression sensible de la part des professions intermédiaires (de 60 à 99) et des cadres (de 24 à 36).
- \* une stagnation de la proportion des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.
- \* un fort recul des agriculteurs exploitants (de 104 à 48) et une diminution plus légère de la part des ouvriers (de 244 à 222).



### 3.2 Des revenus moyens

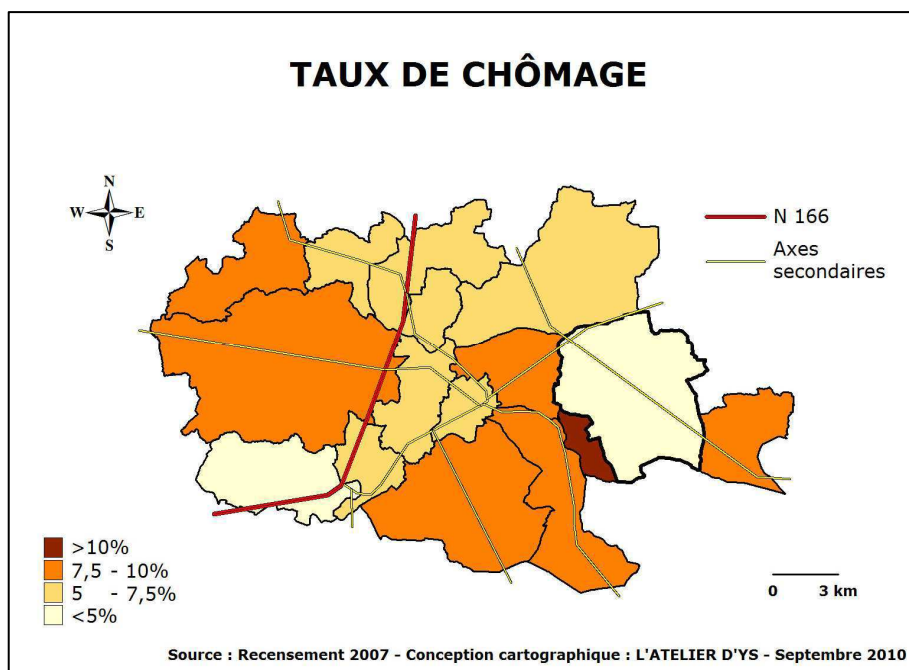
Cette structure de la population active implique des niveaux moyens, si on les compare à ceux des communes limitrophes. En effet, 5 communes (Saint-Nicolas-du-Tertre, Tréal, Réminiac, Saint-Martin-sur-Oust et Caro) présentent des revenus moyens moins élevés, tandis que 2 communes (Saint-Laurent-sur-Oust et Missiriac) présentent des revenus plus forts.

Si l'on se projette à une échelle plus large, ce revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal est moins élevé à RUFFIAC que dans le Morbihan.

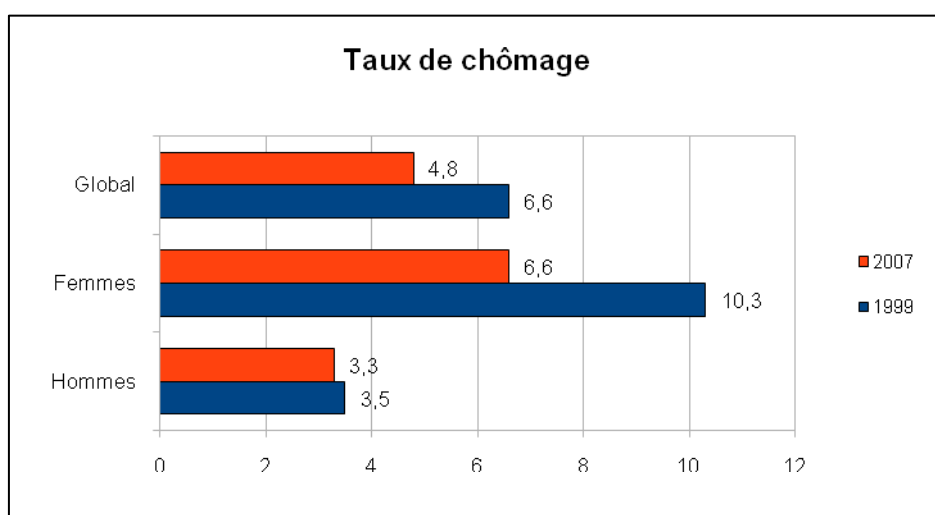
	Revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal	% de foyers fiscaux non imposés
SAINT-NICOLAS-DU-TERTRE	15 304 €	58
TRÉAL	15 528 €	59,1
RÉMINIAC	15 778 €	53,9
SAINT-MARTIN-SUR-OUST	16 028 €	55,3
CARO	16 992 €	56
<b>RUFFIAC</b>	17 407 €	55,8
SAINT-LAURENT-SUR-OUST	18 867 €	55,2
<b>MORBIHAN</b>	20 487 €	48,2
MISSIRIAC	20 768 €	47,9

### 3.3 Un faible taux de chômage

Le taux de chômage<sup>5</sup> à RUFFIAC connaît une baisse significative entre 1999 et 2007 (-1,8 point), et reste très largement inférieur au niveau intercommunal (4,8% contre 7,1%). C'est d'ailleurs la commune ayant le plus faible taux de chômage de l'EPCI.



Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque une évolution similaire, à savoir une diminution, même si celle-ci est beaucoup plus marquée pour les femmes (-3,7 points contre -0,2 point).

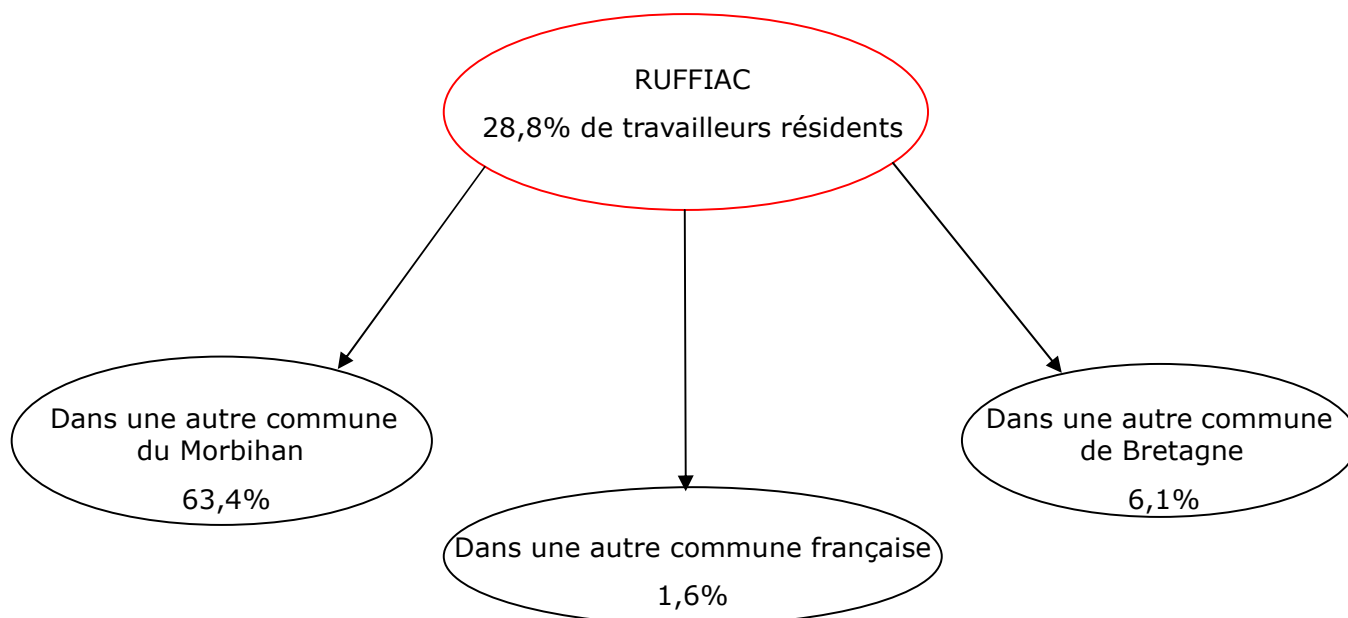


5 Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.4 Une mobilité professionnelle croissante

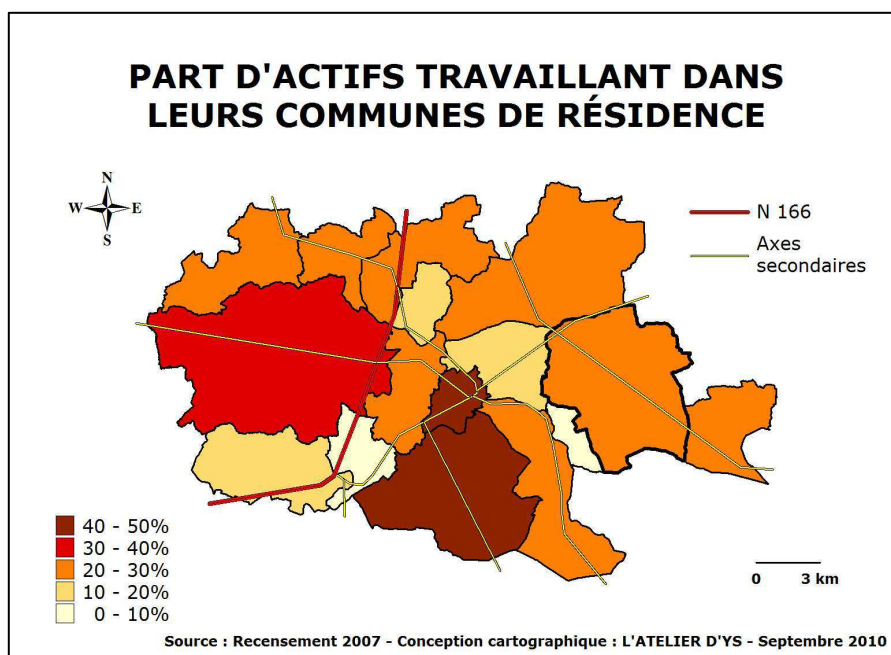
Parmi les actifs ayant un emploi en 2007, seuls 28,8% travaillent à RUFFIAC, alors qu'ils étaient 36,9% en 1999.

Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



À RUFFIAC, la part d'actifs résidents est peu élevée, comme pour la plupart des autres communes de l'EPCI où l'on observe rarement plus d'un tiers d'actifs résidents.

Seules Sérent, Malestroit et Pleucadeuc voient plus d'un tiers de leurs actifs exercer sur leurs territoires respectifs.



### 3.5 Le secteur agricole

#### **SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE AGRICOLE RÉALISÉE PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE EN 2007**

##### Âge de l'exploitant

Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50 ans et plus
4	19	20	17

##### Forme juridique

Individuelle	EARL unipersonnelle	GAEC	EARL associé	Autres
23	5	10	8	9

##### Taille économique

Suffisant	Insuffisant	Ne sait pas ou non réponse
27	13	20

##### Production principale

Lait	Porc	Volailles	Cultures	Autres
34	9	9	2	6

##### Production secondaire

Lait	Porc	Vaches allaitantes	Céréales	Volailles	Cultures	Viande
2	3	3	4	1	9	5

En 2007, la commune de RUFFIAC compte 55 exploitations agricoles, contre 74 en 2000 et 132 en 1988. Cette diminution du nombre d'exploitations liée à l'augmentation de leur taille engendrent des modes de production qui nécessitent une réorganisation plus rationnelle des terres exploitées (remembrement, accès aux parcelles exploitées).

L'âge moyen des exploitants est d'environ 45 ans. C'est pourquoi la question du renouvellement et de la pérennité des exploitations Ruffiacoises dans les 10 années à venir ne se pose que pour une minorité d'entre elles.

Par ailleurs, 13 exploitants agricoles jugent insuffisante la taille économique de leur exploitation, ce qui pose ici aussi la question de la durabilité de ces entreprises.

Enfin, la majorité (57%) des exploitants de la commune produit principalement du lait.

### 3.6 Les activités artisanales, commerces et services

RUFFIAC dispose de plusieurs commerces de proximité situés en grande partie dans le bourg.

Secteur alimentaire	Secteur médical et sanitaire	Divers
1 boulangerie-pâtisserie	1 médecin	1 bureau de poste
1 boucherie-charcuterie	1 cabinet d'infirmières	1 station-service
1 alimentation	1 cabinet de kinésithérapeutes	2 coiffeurs
1 restaurant	1 pharmacie	1 agence immobilière
2 bars	1 dentiste	1 garage automobile
	1 ambulancier	



Par ailleurs, la commune de RUFFIAC compte de nombreuses entreprises artisanales, notamment dans le secteur du bâtiment, mais aussi dans le domaine agricole ou encore dans le secteur informatique.

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

RUFFIAC représente un vivier d'emplois assez limité à l'échelle intercommunale.

Son taux de chômage se situe très en-dessous des moyennes intercommunale et départementale.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle importante, un peu moindre qu'à l'échelle intercommunale mais nettement supérieure à celle départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de RUFFIAC</b>	<b>Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux</b>	<b>Département du Morbihan</b>
Taux de chômage	4,8%	6,8%	9,5%
Taux de chômage des hommes en 2007	3,3%	5,6%	8,0%
Taux de chômage des femmes en 2007	6,6%	8,9%	11,2%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence en 2007	28,8%	27,4%	35,5%

### **Objectifs :**

- > **Pérenniser les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- > **Protéger la forte activité agricole.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- > **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines à RUFFIAC.**

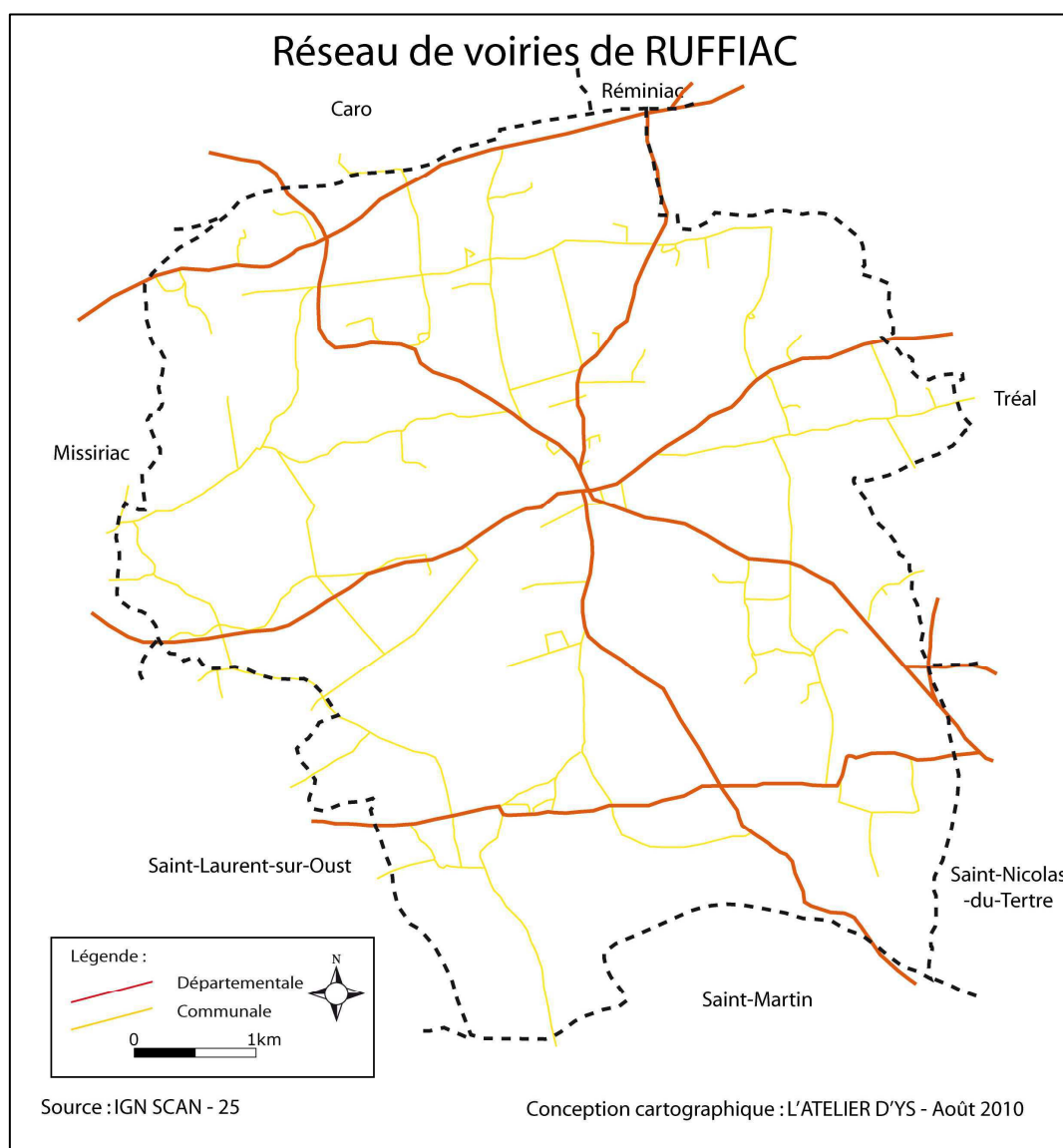
## 4 Les déplacements

### 4.1 Le réseau de voiries

RUFFIAC est traversée par trois routes départementales :

- la Route Départementale 8, reliant vers le nord-ouest Ploërmel, d'une part, et vers le sud-est La Gacilly, d'autre part.
- la Route Départementale 146, reliant vers l'ouest Malestroit, d'une part, et vers le nord-est Tréal, d'autre part.
- la Route Départementale 134, reliant vers le nord Augan, d'une part, et vers le sud Saint-Martin, d'autre part.

Le maillage du territoire par le réseau de voiries se fait principalement autour de ces 3 routes, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. Ensuite, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers et hameaux, se raccorde à ces axes.



## 4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement. Ceci peut notamment s'expliquer par une offre en transports en commun limitée.

Sur 589 ménages recensés, 87,5% des ménages ont au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages Ruffiacois en 2006 traduit l'importance de la voiture dans les déplacements.

Cette proportion est semblable à la moyenne communautaire (86,7%). Ceci s'explique en partie par le vivier d'emplois limité quantitativement sur la commune qui accroît les trajets domicile-travail et par un manque d'offre en transports collectifs.

## 4.3 Les transports collectifs

### Les bus

RUFFIAC ne figure pas sur le réseau TIM (autocars) géré par le Conseil Général du Morbihan.

Néanmoins, à Malestroit, à 8 kilomètres de RUFFIAC, la ligne 4 relie Ploërmel en 20 minutes et Vannes en 1 heure.

### Le ramassage scolaire

Que ce soit pour les élèves des établissements scolaires de Ploërmel, Malestroit mais aussi de Guer, le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires de la Région de Malestroit, en partenariat avec la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux.



### Le covoiturage

La Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux s'inscrit dans une démarche de covoiturage et propose d'ores et déjà des aires de stationnement, notamment à Bohal.

**Objectifs :**

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- > Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements scolaires.
- > Développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## 5 Le fonctionnement urbain

### 5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le centre-bourg de RUFFIAC : la mairie située 11 place de la Mairie et la poste, située 16 rue de la Poste.



### 5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

RUFFIAC est dotée d'une école primaire, mais aussi d'une Maison Familiale Rurale d'Éducation et d'Orientation qui propose des classes de 4<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> d'orientation ainsi qu'un Brevet d'Études Professionnelles Agricoles « Services aux Personnes » et un Certificat d'Aptitude Professionnelle Agricole « Services en Milieu Rural ».

A la rentrée de l'année scolaire 2010-2011, ces établissements accueillent un total de 186 élèves qui se répartissaient ainsi :

- École primaire privée Sainte-Anne > 124 élèves.
- Maison Familiale Rurale > 62 élèves (+ 3 adultes en formation).



Par ailleurs, la commune compte :

- un multi-accueil pour les petits de moins de 4 ans, ouvert toute l'année.
- un CLSH (Centre de Loisirs Sans Hébergement), qui fonctionne en juillet et lors des petites vacances.



### 5.3 Les équipements culturels et sportifs

La commune dispose de quelques équipements culturels et sportifs :

- une médiathèque.
- un complexe sportif.
- 2 terrains de football.



## 5.4 La vie associative

De nombreuses associations sont présentes sur la commune de RUFFIAC, touchant différents secteurs, comme par exemple :

- Activités sportives : l'Espérance (basket-ball, volley-ball, handball, football, rugby), A.S.M.O. (Association de Sports Mécaniques de l'Ouest), Vélo Club Ruffiacois, A.S.R. (Animation Sportive Ruffiacoise), Club de gymnastique, Club de Step.
- Animation : Club des Joyeux Ruffiacois.
- Culturel/artistique : Cercle d'Histoire et d'Archéologie, Et Pourquoi Pas (art, culture), Les Amis de Saint-André (patrimoine), Les Amis de Saint-Jacques (patrimoine), Les Amis du Prieuré (patrimoine), Association FORLANE (atelier vocal).
- Mémoire : Association des Anciens Combattants, U.N.A.C.I.T.A.
- Social : ADMR, Association Pas à Pas.
- Association des parents d'élèves : Organisme de Gestion de l'Enseignement Catholique (OGEC), AEP (Association d'Education populaire), Association Parents d'élèves de l'Enseignement Libre (APEL).

La vie associative permet le maintien du lien social et représente souvent un facteur d'intégration des nouveaux habitants à la vie communale.

C'est une expression contemporaine de la « vie de village » à même de préserver une certaine solidarité entre les habitants.

### **Objectif :**

**> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Croissance démographique grâce à un solde migratoire à nouveau positif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Important vieillissement de la population.</li> <li>- Taille des ménages en baisse.</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reprise récente importante de la construction.</li> <li>- Prise en compte de la mixité sociale (proportion croissante de ménages locataires).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proportion en hausse des logements vacants.</li> <li>- Proportion d'appartements très limitée.</li> <li>- Parc de logements inadapté à la tendance de desserrement des ménages.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tissu commercial et artisanal développé.</li> <li>- Secteur agricole dynamique.</li> <li>- Taux de chômage très faible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de bâtiments agricoles à proximité du bourg.</li> </ul>
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité de deux axes majeurs (RN 24 et 166).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilité professionnelle en forte hausse.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative riche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

## **CHAPITRE 2**

# **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

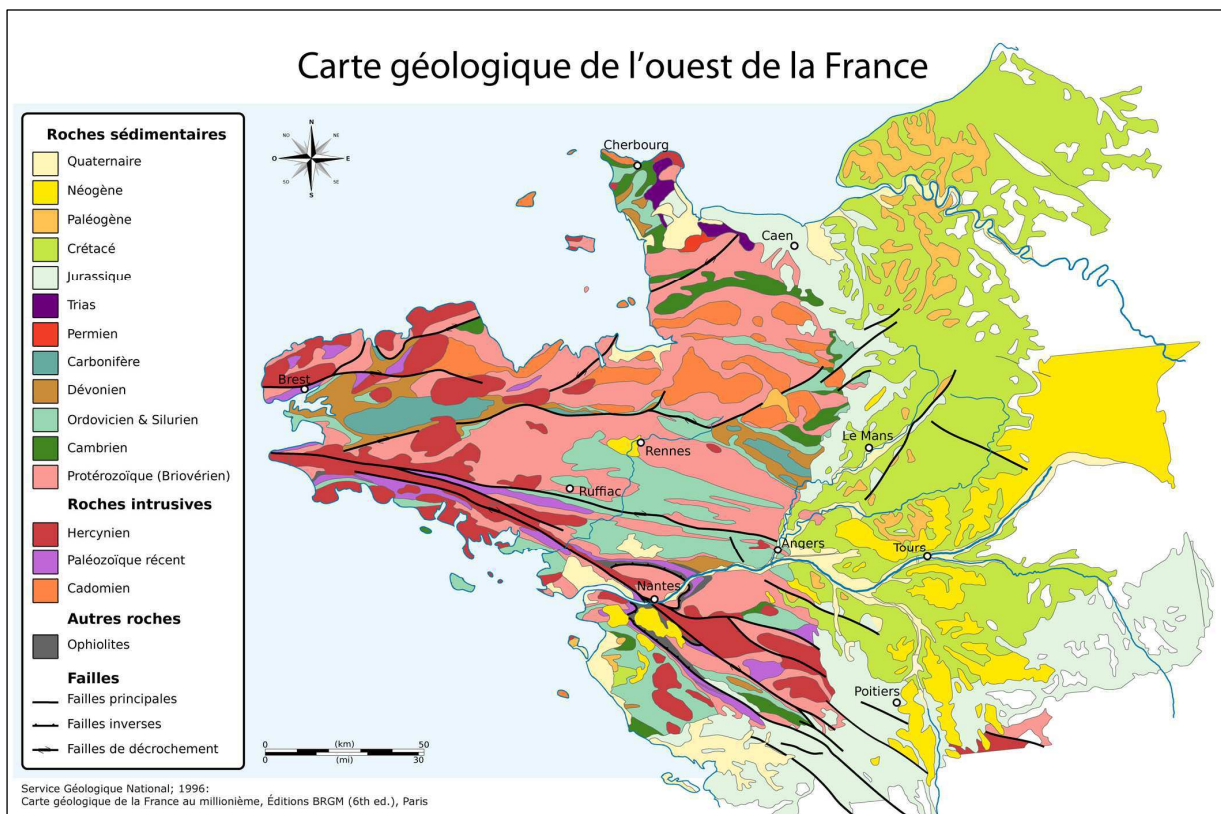
# 1 L'environnement physique

## 1.1 Une commune au cœur du Massif Armoricain

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

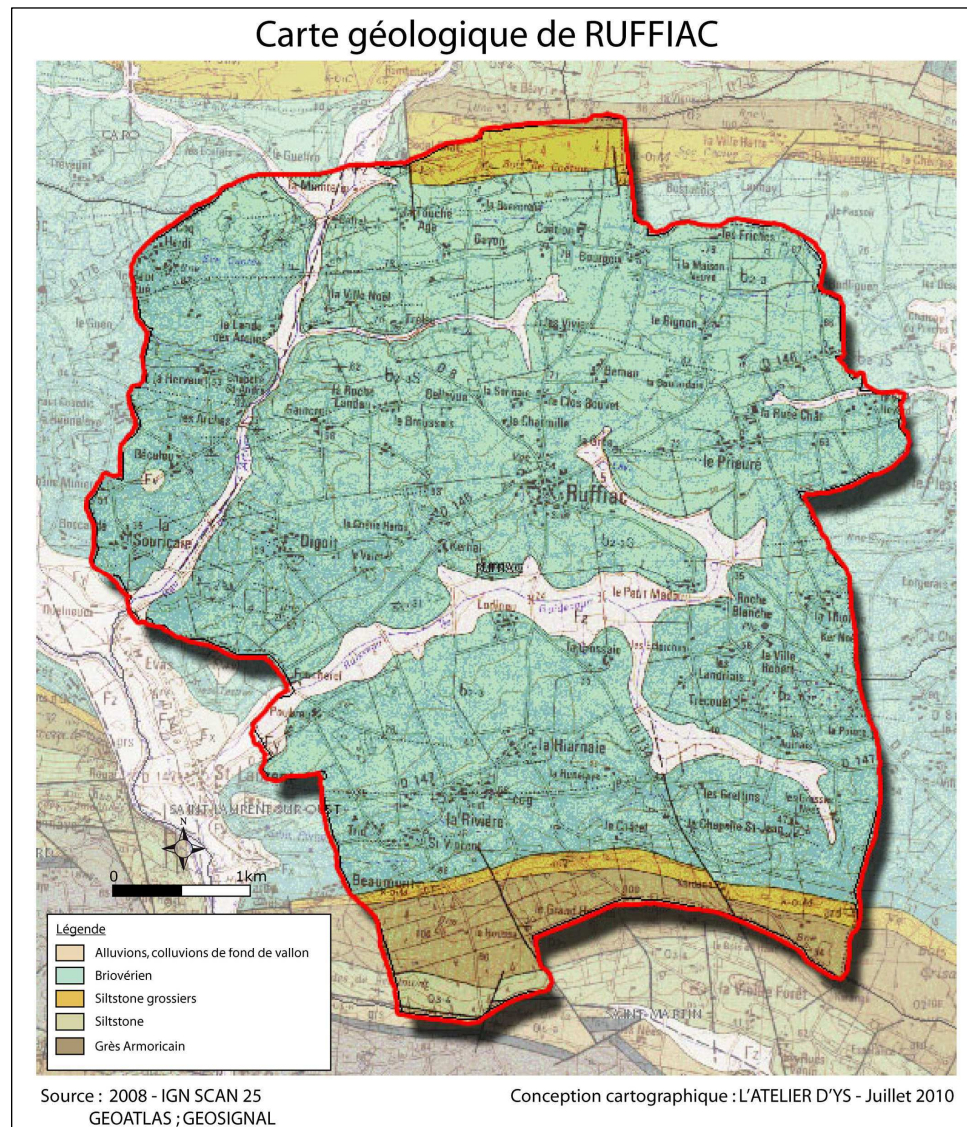
Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).



Les roches variées du sous-sol morbihannais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief vallonné du territoire communal.

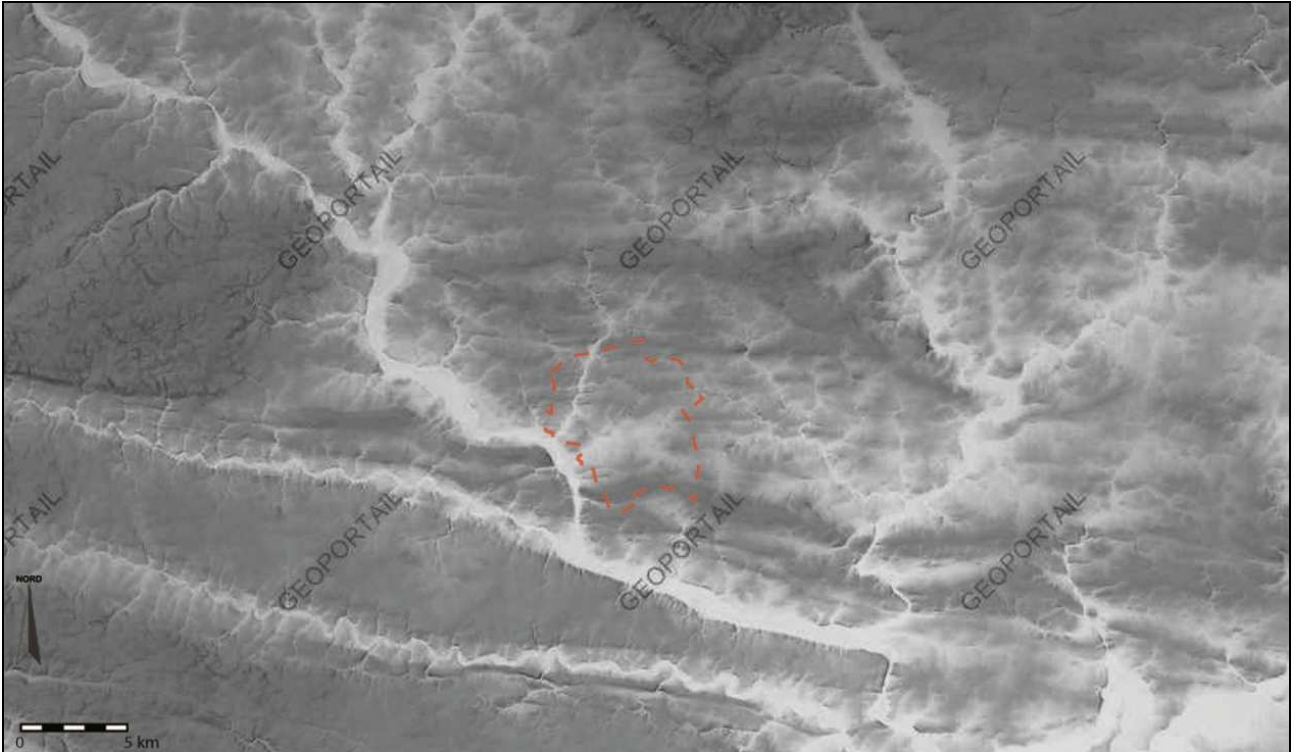


À RUFFIAC, plusieurs types de couches sédimentaires composent le sous-sol :

- Des roches du Briovérien sur quasiment l'intégralité du territoire.
- Des siltstone sur les versants nord et sud.
- Des grès sur les reliefs du sud de la commune.
- Des alluvions sur les versants.
- Des colluvions le long des cours d'eau.

## 1.2 La charpente naturelle de RUFFIAC

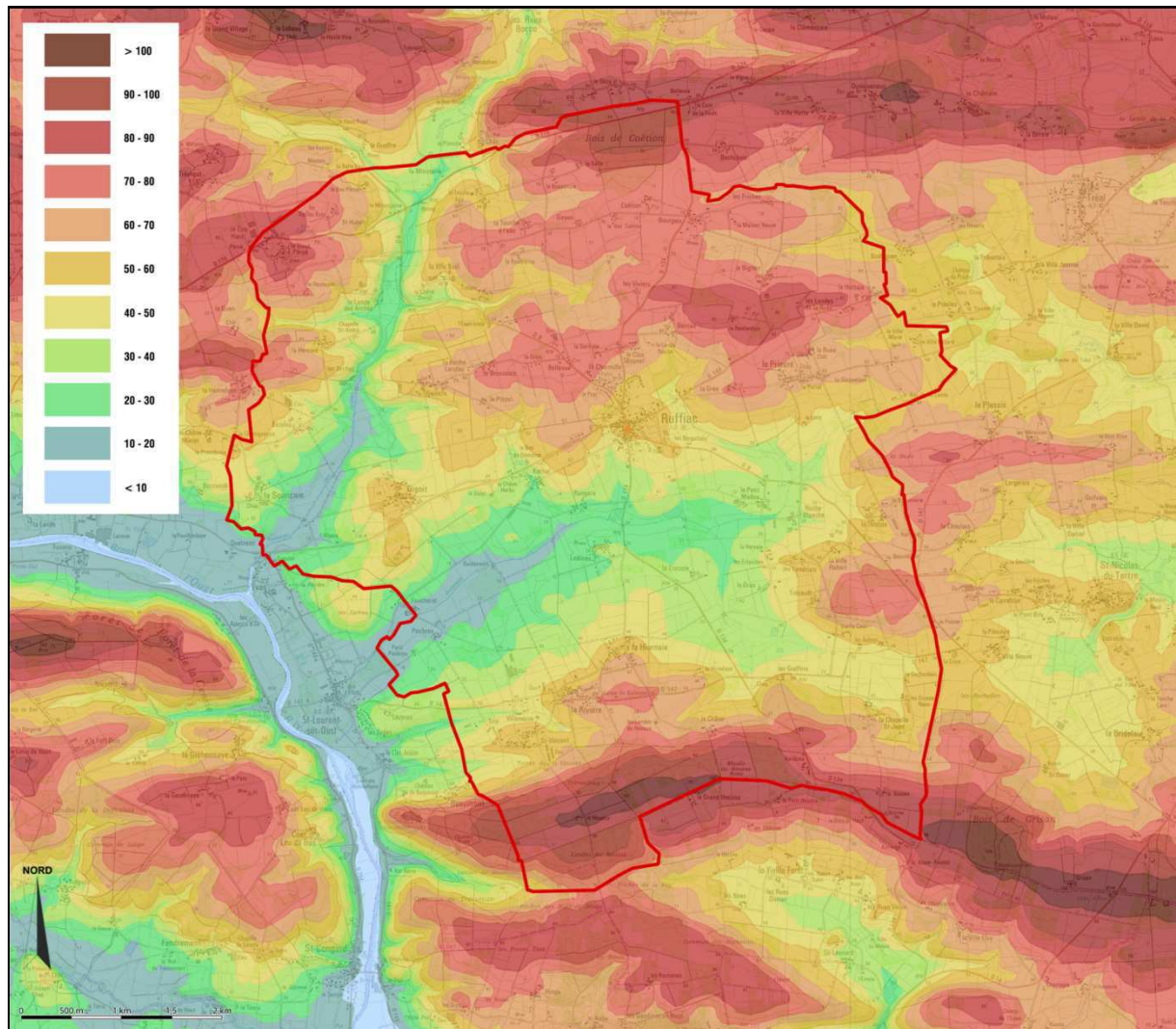
### Géomorphologie



Carte du contexte géomorphologique (source géoportail)

L'observation du contexte géomorphologique de la commune de RUFFIAC montre qu'elle se situe au nord des reliefs appalachiens morbihannais. On distingue également bien la vallée du ruisseau des Arches et la plaine de Guidecourt.

## Plan hypsométrique



*Plan hypsométrique*

La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On peut ainsi constater un différentiel de près de 80 mètres entre le point le plus haut (au sud) et le point le plus bas (à l'ouest).

Ce document permet également d'expliquer les vues et les différentes perceptions, analysées en seconde partie (« Le paysage perçu »). On constate également que la majeure partie du territoire communal est orientée vers l'Oust.

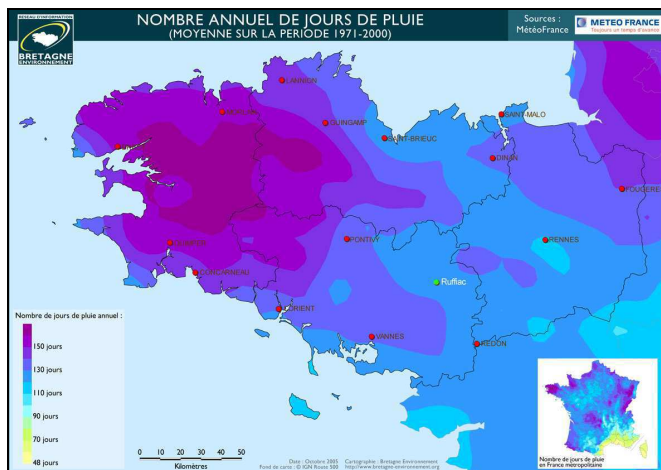
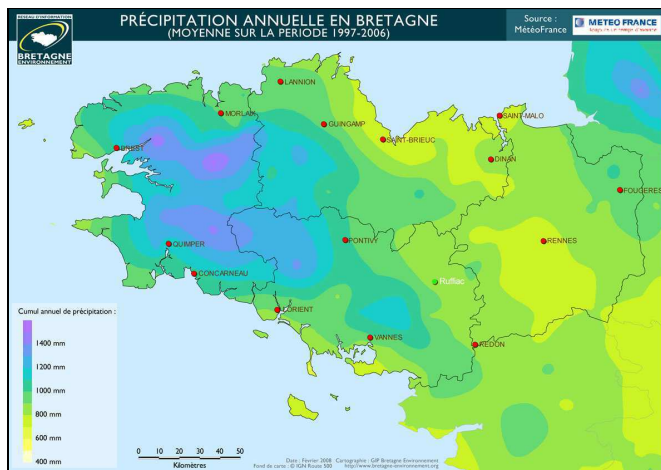
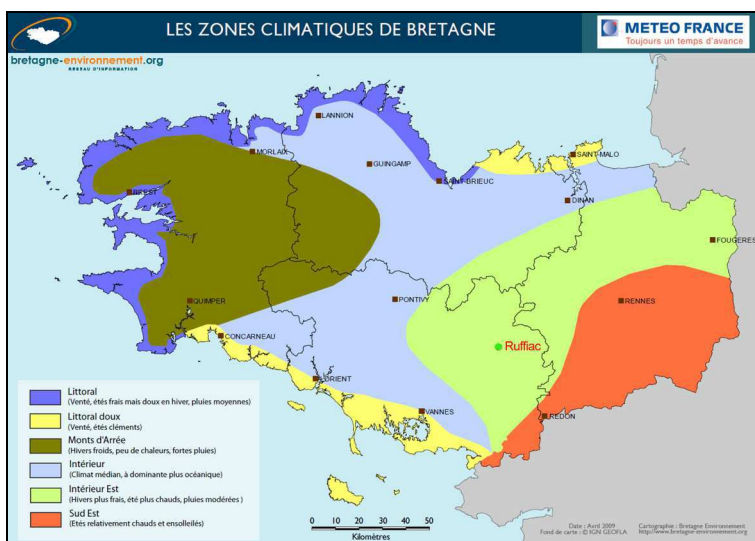
### 1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de RUFFIAC est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par un total annuel des précipitations assez fort et par une faible amplitude thermique. Les étés ne sont pas secs, sauf exceptions.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les proches régions littorales sud. La région de RUFFIAC enregistre environ 40 jours de gel par an.

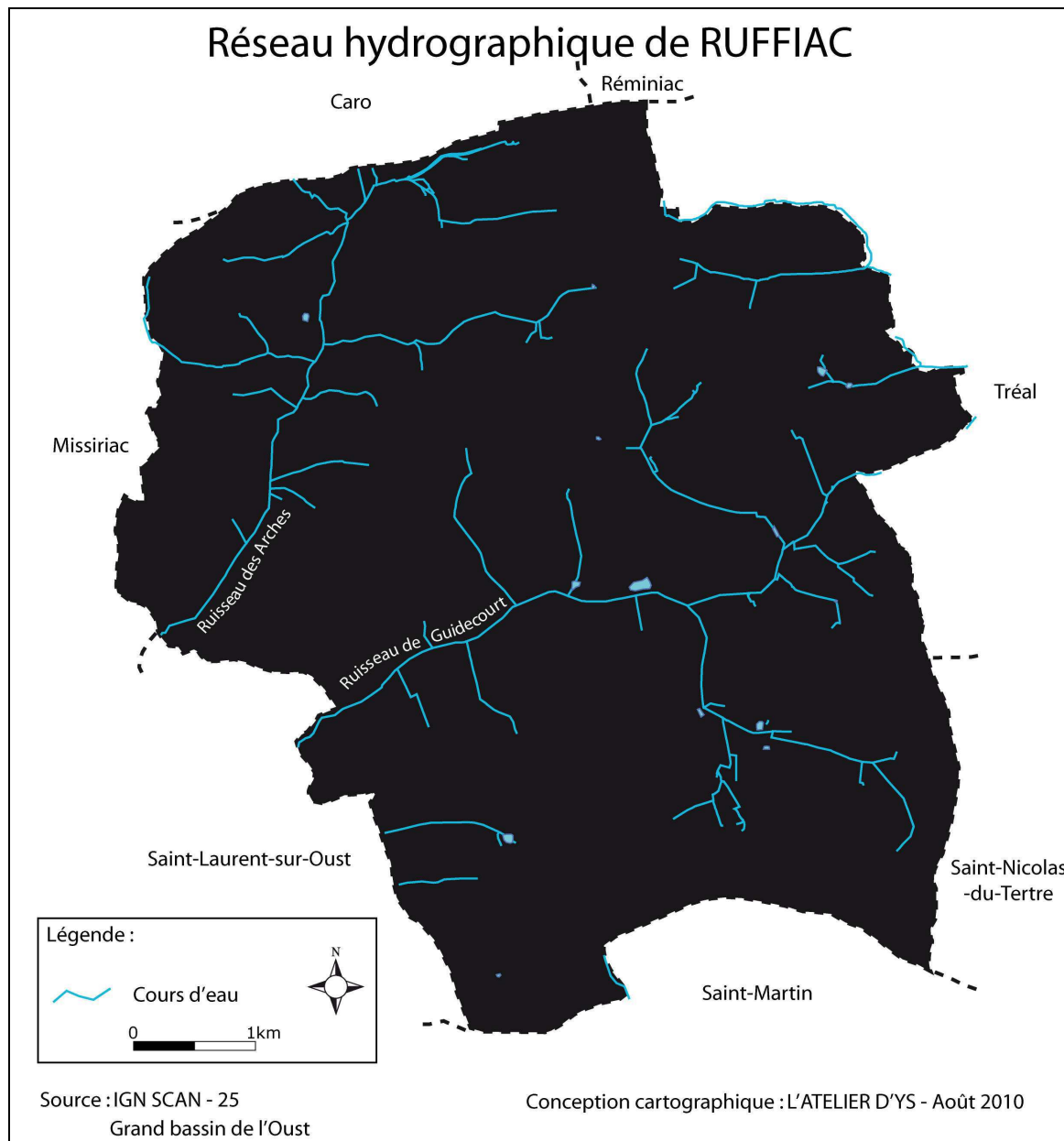
La température moyenne annuelle est de 11,5°C et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.



#### Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Région de Ruffiac	Paris	Rennes	Bordeaux	Marseille
Insolation en heure	1641	1696	Environ 1800	1814	1835	2076	2866

## 1.4 L'hydrographie



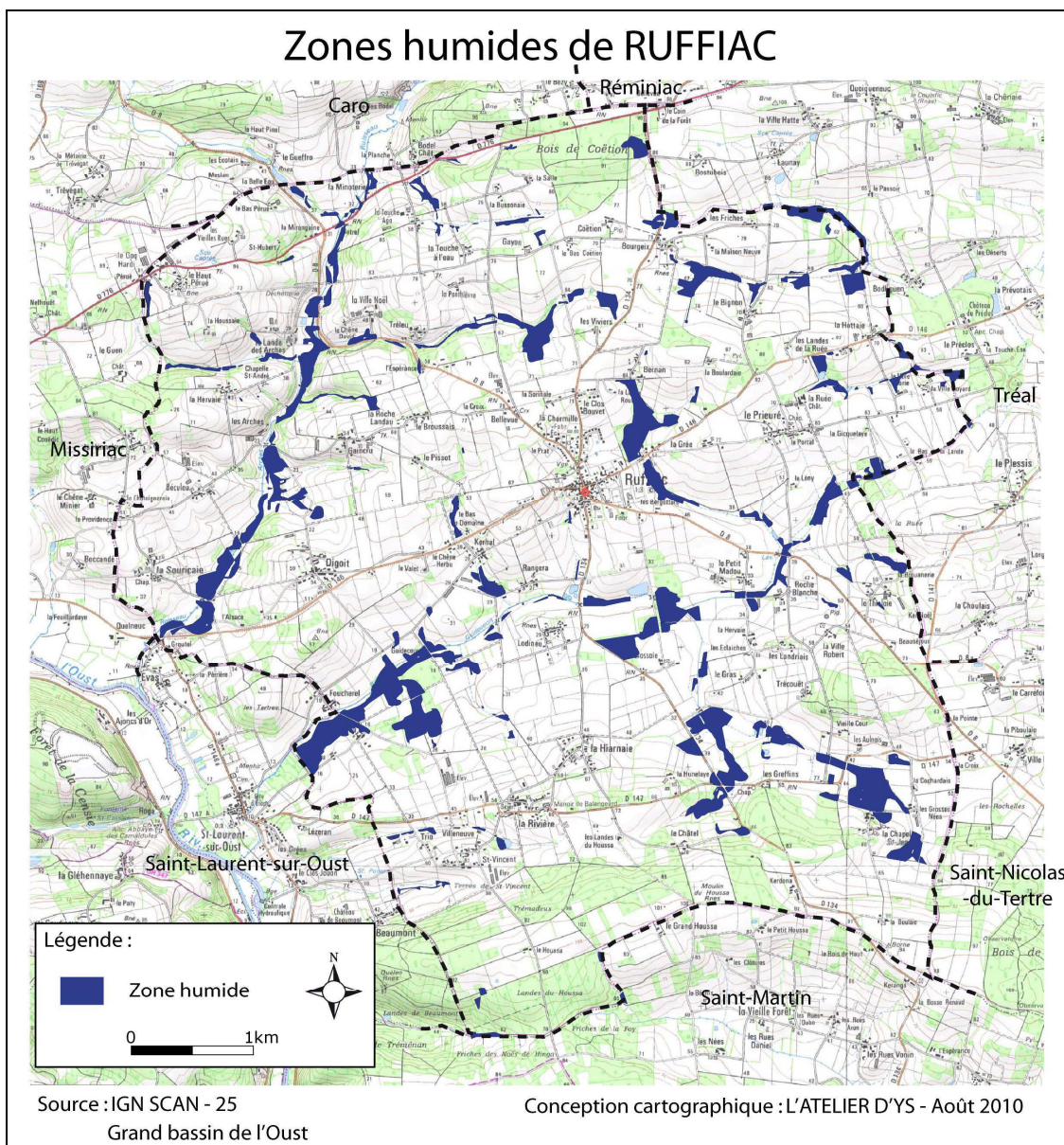
Bien qu'à l'extérieur du territoire communal, l'Oust définit le bassin versant de RUFFIAC, plus exactement appelé le bassin versant de l'Oust aval sur cette portion (de Montertelot jusqu'à Redon et la confluence avec la Vilaine).

L'Oust explique également le sens d'écoulement des principaux ruisseaux de Ruffiac, à savoir le ruisseau des Arches et le ruisseau de Guidecourt. Ces derniers s'écoulent ainsi d'est en ouest avant de se jeter dans l'Oust, et parcourent la commune sur approximativement 5,5 km chacun. Eux-mêmes sont irrigués par de petits cours d'eau parcourant le territoire communal.

## 1.5 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

(article L.211-1 du Code de l'environnement)



Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

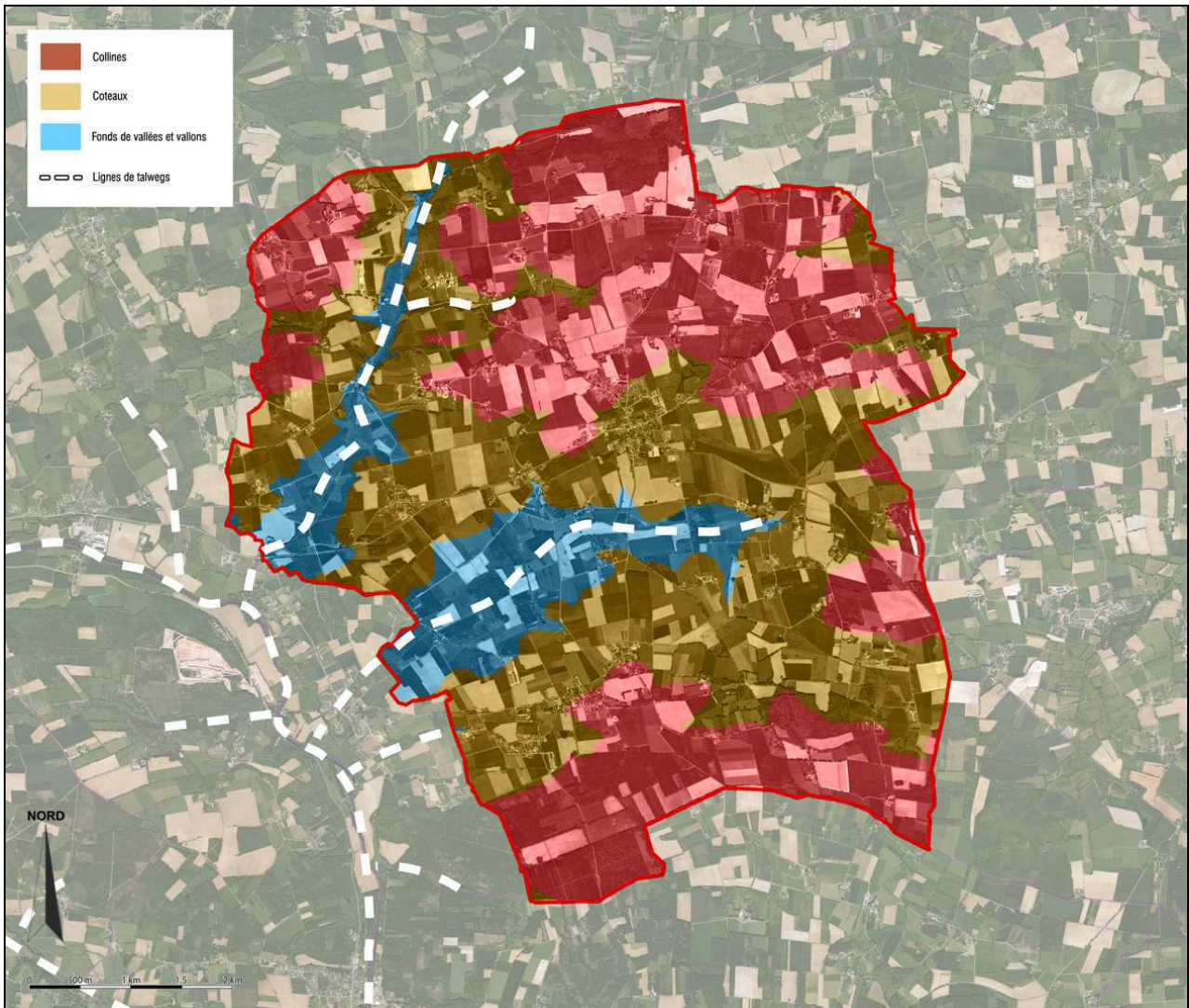
Les zones humides représentent environ 215 ha soit 5.9% du territoire communal.

### **Objectif :**

**> Protéger les zones humides en limitant l'impact des nouvelles constructions sur ce milieu.**

## 2 L'environnement biologique

### 2.1 Les entités naturelles



*Carte des composantes géographiques*

La topographie et la géomorphologie de la commune permettent de dégager trois composantes géographiques distinctes.

- Les collines :



*Vue sur les collines*

Elles se situent en périphérie de la commune et se distinguent par leurs vallonnements et la lecture de leurs sommets depuis les points hauts.

- Les coteaux :



*Vue sur un coteau*

Ils se caractérisent par leur pente. Ils s'orientent vers les ruisseaux qui les ont créés en creusant le socle.

- Les fonds de vallées et vallons :



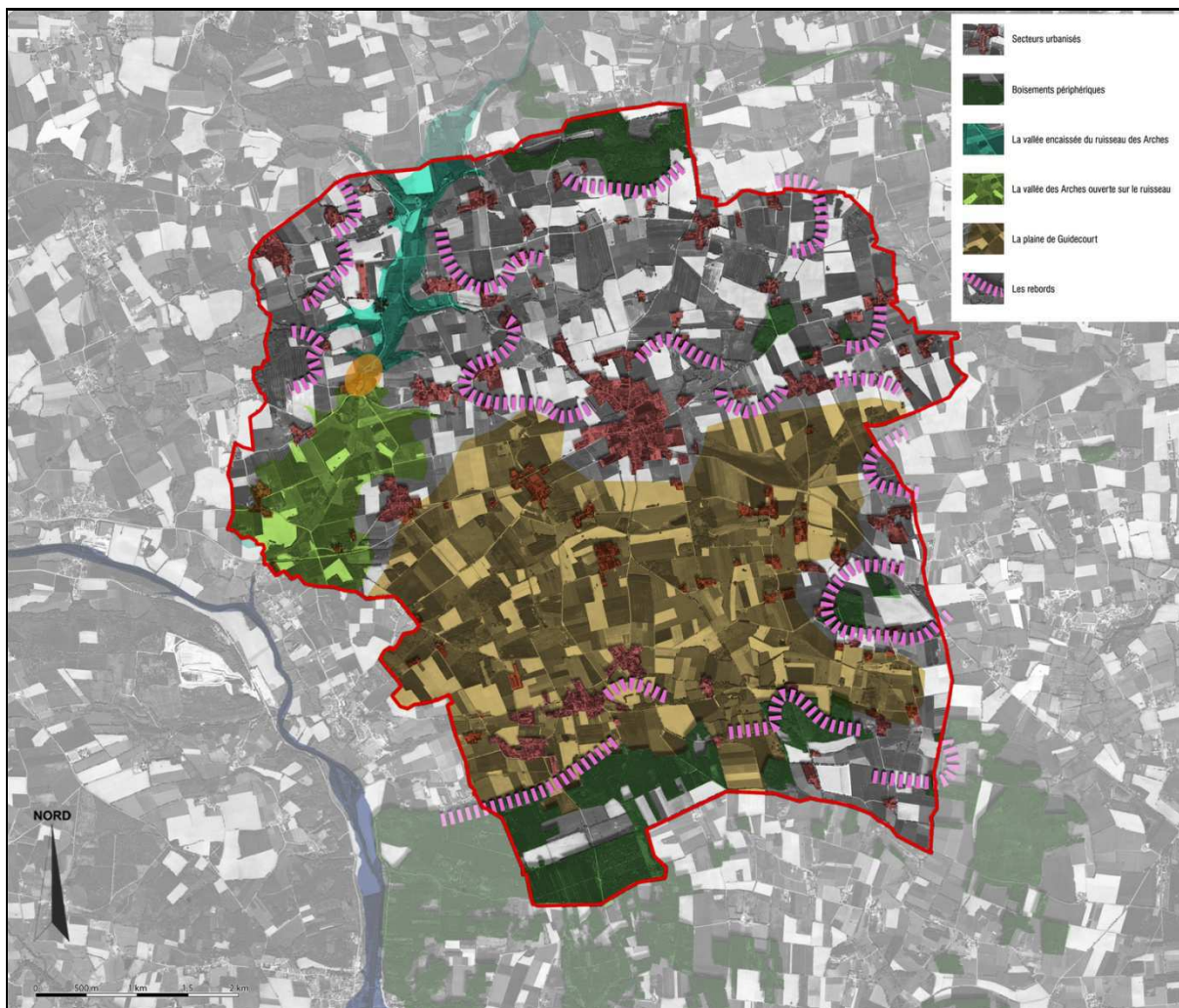
*Vue sur un vallon et sa ripisylve*

Ils se signalent par la ripisylve qui accompagne quasi systématiquement les ruisseaux. Ils correspondent à la ligne de talweg, et au replat du fond de vallée.

## 2.2 Le paysage perçu

La géomorphologie de la commune joue sur la perception. Les collines en périphérie du territoire communal lui confère une forme en alcôve, et proposent de nombreuses vues lointaines, permettant de lire et de comprendre le paysage.

Ainsi, on peut y identifier quatre entités paysagères caractéristiques de la commune.



## Les boisements périphériques

Les bois prennent place sur les hauteurs de la commune et amplifient la sensation d'alcôve en devenant des points de repères forts à l'échelle communale.

De plus, elles constituent un patrimoine naturel conséquent, et possèdent un potentiel pédestre intéressant, proposant de belles séquences forestières. Ce dernier n'est pas toujours exploité, et les bois semblent assez peu perméables à la promenade.



*De belles séquences forestières...*



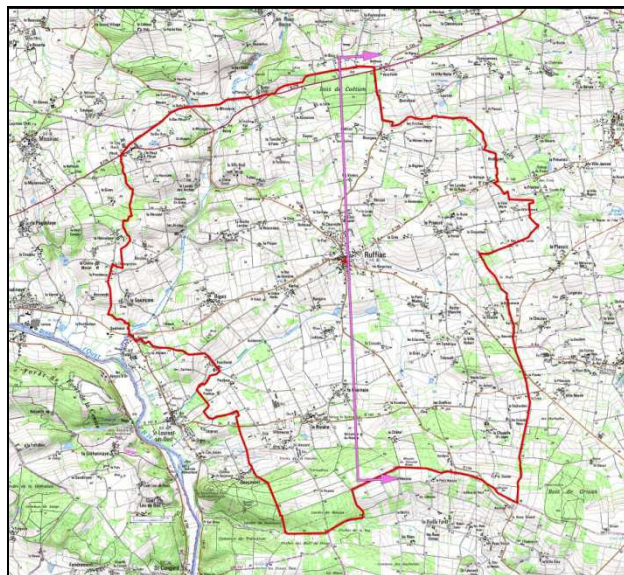
*...pas toujours accessibles*

De plus, les forêts apparaissent comme de véritables points de repère. Elles offrent des horizons boisés de loin, et permettent d'identifier sa propre position au sein de la commune. De près, situées sur des points hauts, elles semblent descendre des collines sur la commune.



*Des points de repère forts au sein de la commune, différentes échelles de perception*

On constate un phénomène de covisibilité entre les sommets nord et sud, les deux étant occupés par les boisements les plus importants de la commune. Ainsi, ils se répondent et permettent de se repérer au sein de RUFFIAC, et d'en identifier les limites communales.



*Coupe nord-sud expliquant le phénomène de covisibilité*



*Les sommets se répondent. Du sud vers le nord, et du nord vers le sud*

Plus généralement, on comprend aussi l'impact visuel de chaque élément (haie, bâtiments, pavillons...) dans des paysages aussi ouverts, et l'importance de varier les échelles pour mesurer la portée de chaque nouvelle opération.

### La vallée du ruisseau des Arches

Il s'agit d'une vallée séquencée. En effet, la géomorphologie présente deux rapports différents au ruisseau.

La portion nord se présente comme une vallée encaissée, sans relation au ruisseau. Ce dernier n'est perceptible que par les coteaux.



*Une ripisylve conséquente et enfrichée*



*Un ruisseau nié, perceptible uniquement grâce à la présence des coteaux abrupts.*

Ceci peut s'expliquer par la vocation de cette partie du territoire. On trouve en effet, dans cette vallée encaissée, des exploitations agricoles conséquentes, ayant un impact sur le paysage, la déchetterie, une ripisylve conséquente et épaisse, et la route départementale 8 en fond de vallon. Rien n'est fait pour favoriser la découverte du ruisseau, visuelle ou pédestre.



*Une vocation du territoire peu favorable à la découverte du ruisseau ni à la promenade*

Si la portion nord est encaissée, la portion sud quant à elle, est beaucoup plus ouverte sur le ruisseau. On constate un basculement dans le territoire du ruisseau au niveau du lieu-dit « Les Arches ».



*Une descente vers le ruisseau, et des points de franchissement...*



*...propices à la découverte de ce dernier*



*Le point de basculement entre la portion nord et la portion sud*

La portion sud entretient donc une relation différente au ruisseau. Les coteaux sont plus souples, plus ouverts, et proposent des vues sur la ripisylve, permettant d'identifier le ruisseau même depuis les hauteurs.



*Lecture des coteaux et de la ripisylve depuis les hauteurs.*

De plus, une route permet la descente vers le ruisseau, et offre de belles vues sur ce dernier. Le ruisseau est donc mis en scène et devient facilement identifiable.



*Mise en scène du ruisseau, entrée dans son territoire*

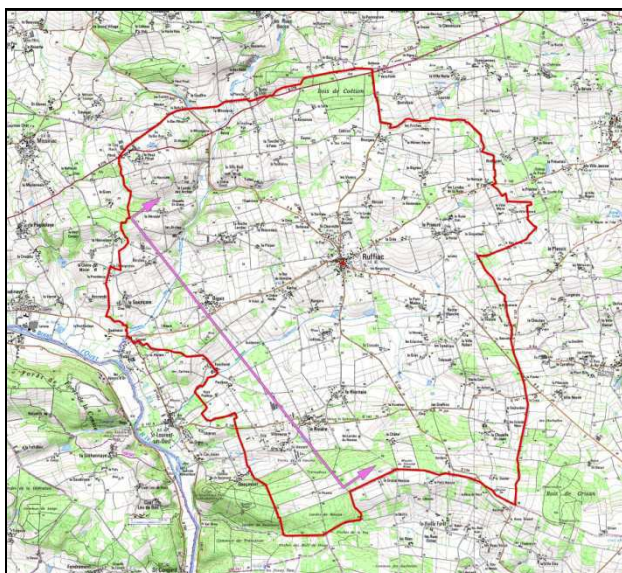
Un réseau de chemins permet des points de contact avec le ruisseau qui apparaît ainsi comme le motif de paysage important de la portion sud (alors que c'était les coteaux au nord). On trouve ainsi des ouvrages de franchissement, permettant son identification et sa découverte.



*Des points de franchissements permettant un véritable contact avec le ruisseau et son vallon*

## La plaine de Guidecourt

Le nivellement doux et la pente légère vers le ruisseau permettent d'identifier la plaine comme une entité paysagère, avec des caractéristiques propres. Elle s'oppose par son ouverture à l'encaissement du nord de la vallée des Arches.



*Différence d'amplitude des deux vallées (Les Arches à gauche, Guidecourt à droite)*

A l'image de la commune, la plaine est agricole. Champs, pâtures, haies bocagères, ripisylve du ruisseau animent l'espace et le caractérisent. Le paysage agricole n'est pas monotone. La variété des champs, leurs formes et le rythme imposé par la nature pour la production, forment un paysage identitaire, évoluant en fonction des saisons, et permettant d'identifier un moment de l'année.





*Les champs, un motif de paysage évoluant au rythme des saisons ; les garants de l'espace ouvert*

La plaine se présente également comme un « concentré » du paysage de la commune. En effet, on y retrouve tous les éléments constitutifs du paysage de RUFFIAC :

Les bois, grâce à la forêt limitrophe, et à quelques petits boisements. Notons la singularité des lisières, proposant des clairs-obscurs sur le paysage de la plaine.



*Relation entre la plaine et la forêt limitrophe*



*Vue depuis la lisière*

L'eau, que l'on retrouve sous la forme du ruisseau, ou d'un étang aménagé, assez surprenant à trouver au milieu des champs. Notons que toute la commune est ponctuée de petits lacs, étangs, mares...



*Mise en scène du ruisseau par sa ripisylve*



*Point de contact avec le ruisseau*



*L'eau, sous la forme d'un surprenant étang*

On retrouve également dans la plaine des hameaux, qui ponctuent plus généralement tout le territoire communal. Notons quelques interventions malheureuses, perturbant la lisibilité du paysage de RUFFIAC.



*Présence de hameaux et d'exploitations agricoles au sein de la plaine*



*Opérations d'urbanisme sans relation avec le site existant*

La plaine est également irriguée de chemins ruraux, propices à la randonnée ou à la promenade. Ces derniers sont intéressants, car ces pratiques peuvent être une première mesure de protection des paysages, par identification et connaissance du territoire.



*Une plaine irriguée par les chemins ruraux*

D'une façon générale, l'une des spécificités de RUFFIAC est justement constituée par la présence de nombreux chemins ruraux. Ces derniers pourraient être maillés et référencés, et permettre des boucles de randonnées, et un réseau de liaisons douces, « à la découverte » de RUFFIAC.





*Nombreuses typologies des chemins Ruffiacois*

Enfin, la plaine de Guidecourt est largement ouverte sur son paysage, et sur celui de la commune. On notera également quelques vues lointaines intercommunales. Elle devient ainsi un observatoire pour la lecture et la compréhension du paysage de RUFFIAC. Il pourrait être judicieux de réfléchir aux impacts visuels des éventuelles futures opérations (ne pas boucher les vues, réfléchir la couleur des pignons pour limiter leur impact...).



*Vues lointaines, communales et intercommunales. Un axe de lecture privilégié du paysage*

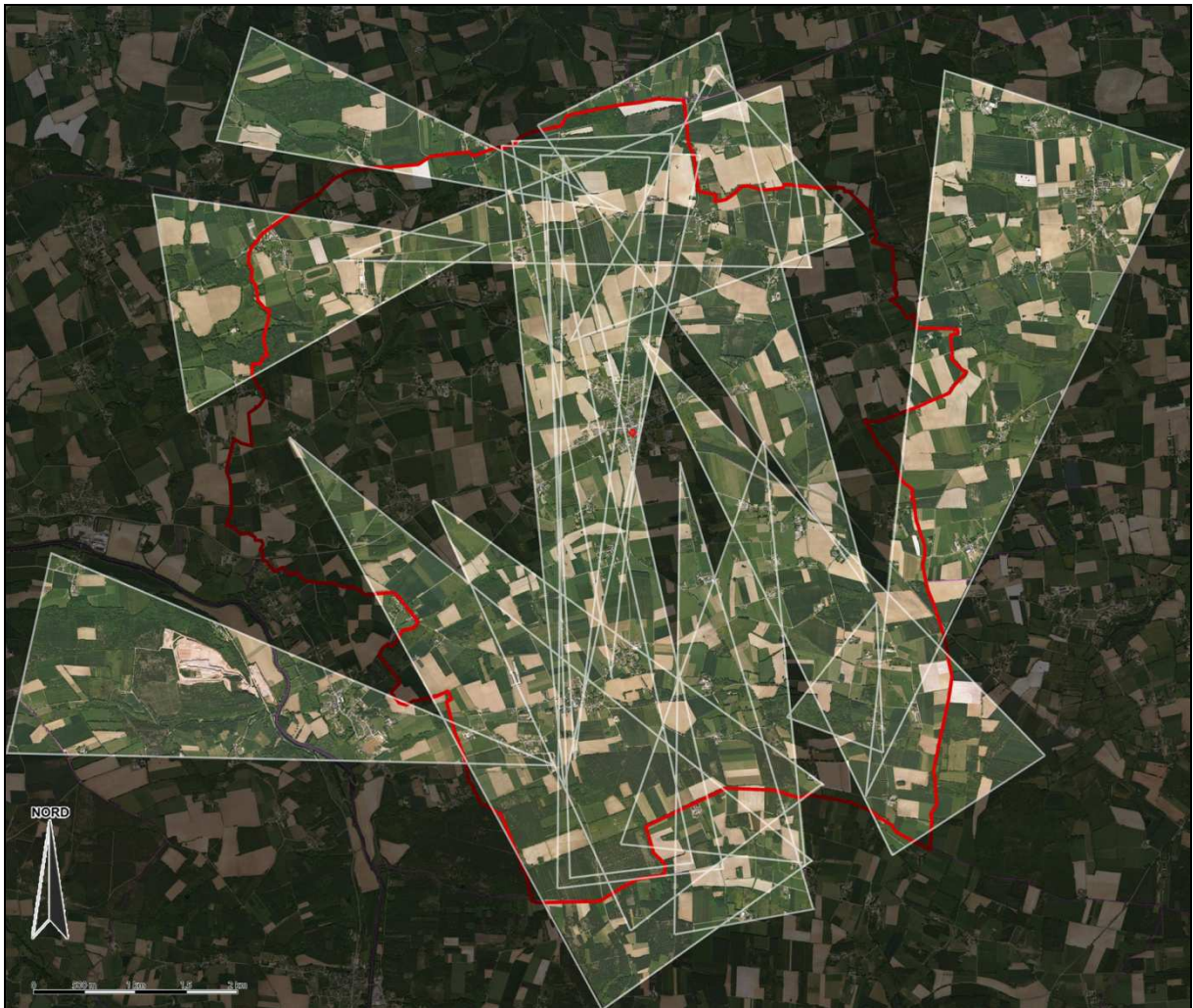
## Les rebords

Ils correspondent aux flancs des collines. Ces derniers forment un balcon sur le grand paysage, et proposent de nombreuses vues lointaines. De plus, les nombreux chemins ruraux qui quadrillent la commune permettent souvent d'accéder à de beaux points de vue. Les rebords sont ainsi de bons axes de lecture du paysage de RUFFIAC, d'où on peut embrasser visuellement les autres entités, et qui permettent de comprendre sa charpente naturelle, et de s'imprégner de ses caractéristiques.



*Extraits choisis*

C'est également l'une des caractéristiques de la commune. Elle propose de nombreux points de vue sur son propre paysage, et sur les communes alentours. Ces vues sont importantes car elles sont des facteurs de compréhension du territoire. Il faut ainsi éviter d'interrompre les continuités paysagères qu'elles offrent, et ainsi éviter la banalisation des paysages.



*Quelques vues remarquables sur le grand paysage*

## Le bourg

Le bourg a une interaction avec le paysage. En effet, son clocher est visible depuis de nombreux endroits du territoire communal. C'est un point de repère important.



*Vues sur le clocher*

Néanmoins, l'étirement des entrées de bourg ne permet pas de le faire apparaître comme un motif de paysage. Un habitat dispersé précède quasiment systématiquement le bourg, atténuant sa structure globale et compacte.



*Etirement et dispersion des entrées de bourg*



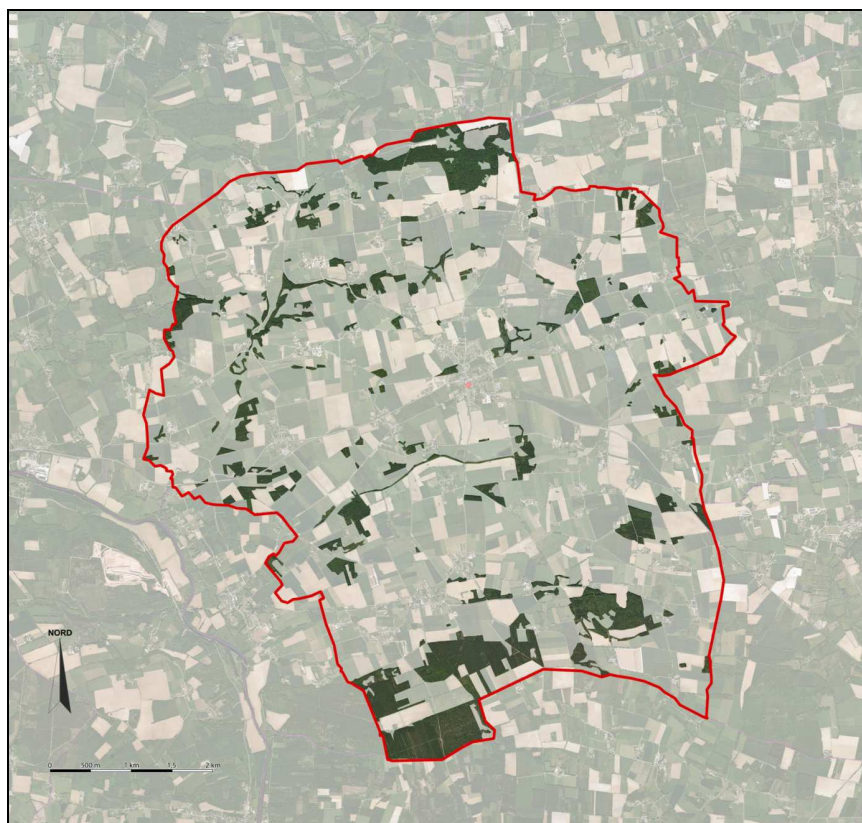
*Des entrées peu « nettes »*

De plus, certaines opérations en entrée de bourg « gommant » la relation que ce dernier entretient avec son territoire et son paysage.



*Interruption de la continuité paysagère, « privatisation » de la vue sur le grand paysage*

## 2.3 Les unités boisées



*Localisation des boisements existants*

Les boisements de RUFFIAC constituent un petit patrimoine naturel. Des boisements notables prennent place sur les hauteurs (notamment au sud et au nord) et composent une ceinture verte autour de la commune. Ils identifient de manière quasi-systématique les vallées et les vallons, puisqu'une gaine boisée (ripisylve) accompagne les ruisseaux. Cette dernière servira de trame pour l'établissement des corridors écologiques (trames vertes et bleues).

Il est important de signaler que les boisements ne sont pas tous qualitatifs. Les « surprotéger » pourrait être néfaste en termes de paysage. En effet, certaines parcelles s'enfrichent et deviennent des ronciers. Il faut ainsi garder une liberté d'action, et le classement en loi paysage est préférable à l'EBC. De plus, d'un point de vue paysager mais également environnemental, l'alternance apporte plus de richesses et de diversité que les seuls boisements.



*Attention à la surprotection. Ecran végétal empêchant la perception du ruisseau et chemin enfriché*

## 2.4 Les corridors naturels

De nos jours, le territoire est morcelé par des infrastructures linéaires de transport (TGV, autoroutes, rocade, canaux), de lignes à haute tension, des zones urbaines... Ces infrastructures et ces zones, bien qu'utiles, induisent une fragmentation des systèmes écologiques, reconnue comme l'une des premières causes de raréfaction ou de disparition d'espèces vivantes et de **perte de biodiversité** en général.

En effet, le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots ou taches de plus en plus petites.

Ce processus explique alors que l'aire totale de l'habitat d'origine diminue. En parallèle, l'isolement des fragments d'habitats augmente. Par habitat il faut entendre le lieu où vit l'espèce et son environnement immédiat biotique et abiotique.

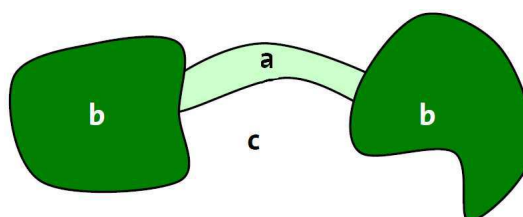
Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats.

L'une des premières recommandations qui a émané des études de fragmentation des habitats pour améliorer la conservation de la faune sauvage a été le fait que des fragments liés par des **corridors d'un habitat convenable** ont une valeur de conservation plus grande que des fragments isolés de taille similaire.

Les corridors, garants de la biodiversité ?

Les corridors ont été définis comme étant des "éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent.

Les corridors peuvent être naturels (rivières, crêtes, passages d'animaux) ou créés par l'homme (routes, lignes à haute tension...). Ils sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes".



a : Corridor

b : Taches d'habitat favorable pour une ou plusieurs espèce(s) considérée(s)

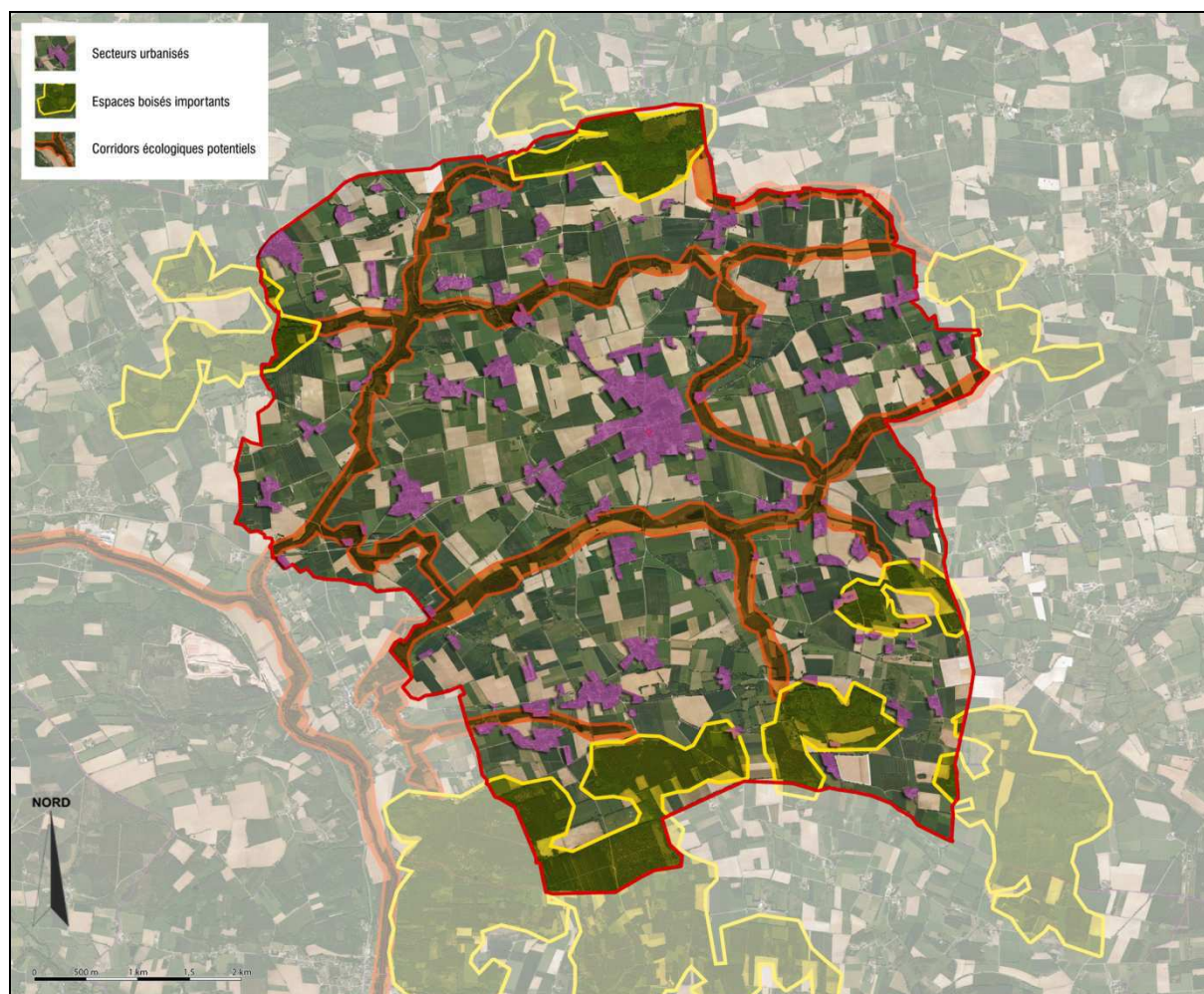
c : matrice (élément dominant du paysage par exemple dans un paysage agricole la matrice est l'ensemble des parcelles destinées à la production agricole –Burel & Baudry, 1999)

Différents types de corridors ont été distingués en fonction de leur origine :

- **Corridors d'habitats naturels** : qui suivent en général la topographie ou des contours environnementaux, et qui sont le résultat de processus environnementaux ;
- **Corridors d'habitats régénérés** : lorsqu'il y a à nouveau croissance d'une végétation initialement perturbée (exemple : des haies) ;
- **Des corridors d'habitats plantés** : ce sont des corridors qui ont été établis par l'être humain et sont composés généralement d'espèces de plantes non indigènes ou bien d'espèces exotiques ;
- **Corridors d'habitats perturbés**: comme les voiries, les couloirs laissés par l'implantation de lignes à haute tension.

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales: habitat (si l'espèce se reproduit), conduit (pour le déplacement), barrière (exemple une haie pour des vaches), filtre ( si le déplacement dans le corridor est amoindri), source (si le corridor est un habitat qui "fournit" des individus).

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leur connexions et de leur éléments.



*Carte des corridors écologiques potentiels*

Comment envisager la mise en place de corridors écologiques sans aller à l'encontre du développement de la commune ?

De nombreux cours d'eau « quadrillent » le territoire communal. Leurs abords directs sont déjà concernés par une mesure de protection. Ils représentent donc une bonne opportunité en termes de corridors. En effet, ils permettent de traverser la ville d'est en ouest, et du nord au sud, en rejoignant les grandes unités boisées. De plus, les cours d'eau s'accompagnent souvent d'une ripisylve et d'espaces ouverts, correspondant ainsi à des biotopes de différents genres, et donc favorables d'un point de vue environnemental. Les haies bocagères et les petits boisements permettant des continuités vertes sont également inclus dans les corridors, les zones urbanisées en sont exclues.

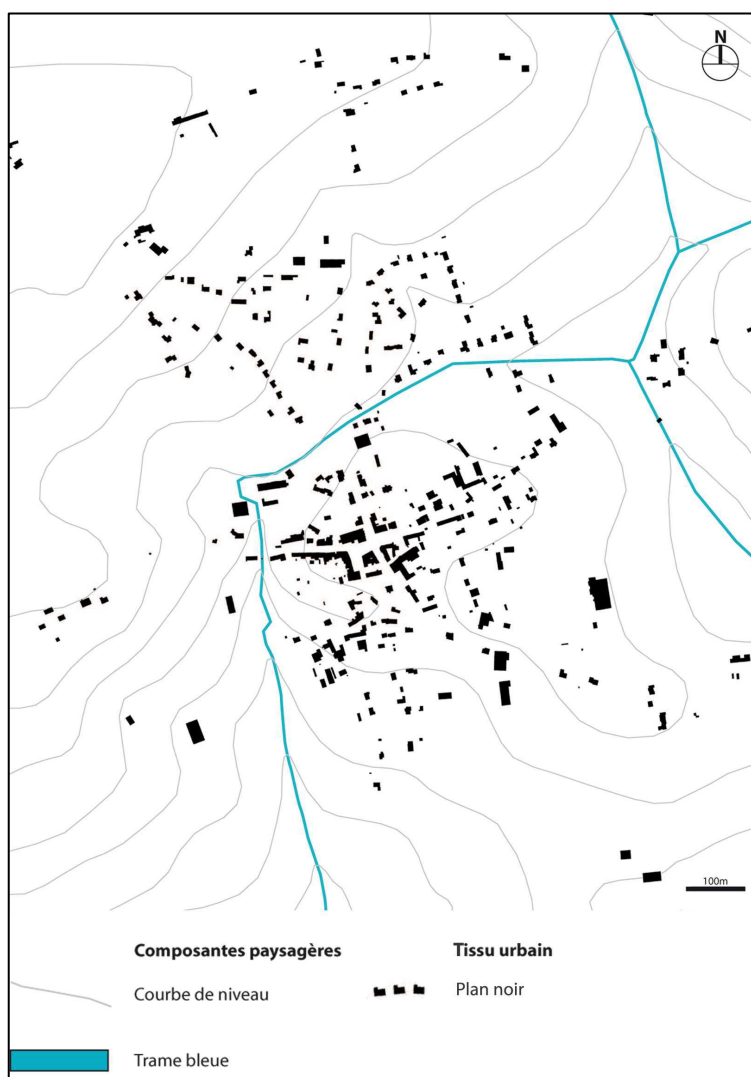
### 3 Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

#### 3.1 Le bourg – Composition urbaine et architecturale

##### 3.1.1 Ville, paysage et étalement urbain

La topographie du bourg de RUFFIAC est simple : il se trouve sur un petit plateau qui lui permet de jouir de points de vues dégagés sur le grand paysage dans ses parties sud et ouest, notamment sur les entrées nord (départementale n°8) et ouest (départementale n°146).

L'hydrographie est composée d'un unique ruisseau contournant le vieux bourg par l'ouest. Il est très peu visible dans la partie urbaine car il y est canalisé et enterré. Il accompagne la coulée verte à l'ouest. Il est représenté en bleu continu sur la carte ; il s'agit, ici, d'une mémoire du tracé.



L'agriculture accompagnée de son bocage ceinture RUFFIAC. Elle lui procure un environnement rural de proximité.

Historiquement, le bourg s'est développé le long de l'axe est-ouest. Au courant du XXème siècle, il s'est étendu à l'axe nord-sud le long de la D8.

L'évolution de la tache urbaine nous montre que le bourg de RUFFIAC s'est beaucoup développé depuis la fin de la deuxième guerre mondiale.

On peut estimer que la surface de la tache urbaine s'est multipliée par 4 en 65 ans.

Cette urbanisation s'est majoritairement effectuée le long des voies constituant les entrées de l'agglomération, développant un étalement sous forme d'étoile.

Notamment au nord, où l'urbanisation a été la plus intense, le long des voies D8 et D134, en direction de Ploërmel.

L'étalement urbain constitué de maisons pavillonnaires conduit à des limites urbaines floues et peu lisibles.

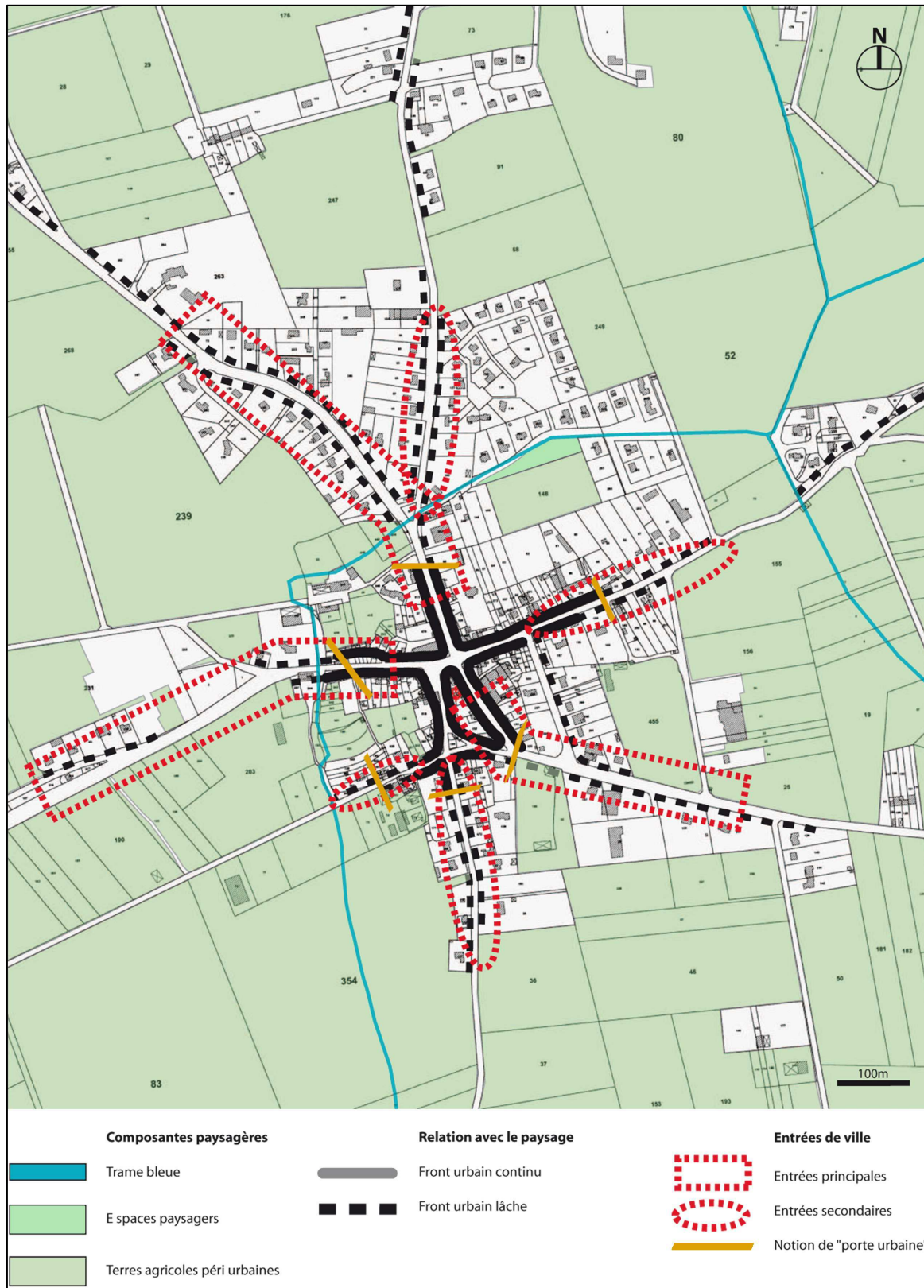


On peut noter la fragile présence de coupures et de pénétrantes vertes tout autour de RUFFIAC. Les coupures vertes, situées au nord et à l'est, diminuent au fur et à mesure que les nouvelles constructions viennent s'implanter en bordure de voirie, repoussant sans cesse les limites de la ville (elles créent un tissu imperméable à de nombreuses espèces de la faune et de la flore).

C'est pourquoi il est important de conserver et préserver celles qui existent.

### 3.1.2 Les entrées de ville

Les entrées de ville offrent souvent la première image urbaine d'une commune rurale. Elles participent à la construction de l'image de la commune.



Sur cette cartographie, sont signifiées les entrées de ville et la notion de « portes urbaines ».

La notion de porte urbaine est signifiée par une barre orange transversale à la voie. Il s'agit de l'endroit où l'on a le sentiment « d'être entré en ville ». Il s'agit d'un lieu de basculement dans la sensation spatiale.

Cette notion peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

La notion de « front lâche » et de « front construit » recouvrent toutes deux des réalités d'ordre subjectif (perception d'un front bâti ou non ) et/ou cadastral (existence d'un front construit continu ou non). Par exemple, dans le cas d'un front lâche, les constructions éparses laisseront voir le paysage en arrière-plan, ou bien les jardins en arrière des habitations... Il n'y a pas de densité dans les constructions, éloignées les unes des autres, on ne se sent pas réellement « en ville » mais sans pour autant savoir qualifier l'endroit où l'on se situe.

Un front construit au contraire est perceptible comme une unité bâtie, comme un tout. Il réserve parfois des vues, des percées, d'autant plus mises en valeur qu'elles sont « cadrées » par le bâti alentour. Ainsi la notion de porte urbaine est elle intimement liée à celles des fronts lâches et construits.

Les principaux fronts bâtis construits du centre-bourg sont constitués par l'axe nord-sud, par les rues de la Poste et de la Libération, par l'axe est-ouest, avec la rue Briard et la rue Sainte-Anne, ainsi que par le haut de la rue du pont des Moines.

Ces fronts bâtis construits constituent un ensemble de belle qualité à préserver.

On peut constater sur la carte que les entrées de ville sont, d'une part, assez nombreuses (7 ont été identifiées mais certaines se ramifient elles-mêmes) et, d'autre part, relativement étirées.

Cet étirement est constitué d'un front urbain lâche. Il s'agit essentiellement d'un tissu de maisons pavillonnaires ainsi que de quelques entreprises.

L'entrée de ville est soulignée par le bâti lorsqu'il est aligné avec la voirie. Par ailleurs, elle est bordée de maisons pavillonnaires et de jardins clos par des écrans végétaux parfois conséquents : les haies longeant la route contribuent également à la construction de l'entrée de ville.

De par sa position sur un plateau, des cônes de vue vers le grand paysage existent. Ceux-ci tendent cependant à se réduire (fractionnement du panorama par l'implantation de pavillons en bordure de voie par exemple).

On peut ainsi noter, qu'au nord vers Ploërmel, ainsi qu'au sud vers la Gacilly, des chapelets de pavillons constituent un front visuel occultant la vue sur le grand paysage.



### **> L'entrée principale nord (D 8)**

Cette entrée, arrivant de Plöermel, se caractérise par une longueur conséquente, c'est ici que l'habitat pavillonnaire est le plus étiré, se développant le long de la voirie.

Un mode de liaison douce, piéton et cycliste, est bien différencié et sécurisant par rapport à la route.



Le panorama s'ouvre au tout début de l'entrée, mais est vite masqué par le front continu formé par les pavillons et leurs jardins.



### **> L'entrée principale ouest (rue Briard)**

Cette entrée, venant de Malestroit, est caractérisée principalement par son très large point de vue sur le grand paysage, au sud, et par le front visuel constitué par le mur du cimetière au nord et quelques pavillons.



La coulée verte à l'ouest de RUFFIAC masque le centre-bourg, seuls le clocher et quelques maisons d'entrée de ville sont visibles.



En s'avancant dans la rue, on distingue clairement l'entrée dans le bourg. La notion de porte urbaine est ici caractérisée par un front bâti continu de part et d'autre de la rue, complétée par un pavage des trottoirs remplaçant l'enrobé utilisé quelques mètres avant.



L'intégration des places de stationnement des logements, sur la droite de l'entrée, ainsi que la hiérarchisation des voies, incite fortement les véhicules entrant dans RUFFIAC à ralentir.

### **> L'entrée principale sud-est (rue de la Libération)**

Cette entrée vient de la Gacilly. Au premier abord, on remarque un front pavillonnaire masquant les points de vue sur le paysage au sud. Sur le côté nord, on retrouve les équipements sportifs de la commune, avec le stade et la salle polyvalente.



On arrive ensuite sur une frange comprenant deux entreprises : au nord de la rue de la Libération se situe le garage Renault, et au sud, une entreprise de construction dans le domaine agricole. Ces deux entreprises créent une coupure pour le groupe de pavillons précédent avec le centre-bourg.



Les parcelles boisées situées de part et d'autre de la voie, après les deux entreprises en direction du centre, accentuent cette sensation de détachement des pavillons avec le bourg.



Après ces trois séquences en lignes droite, on s'engage dans le virage, qui marque un effet de seuil urbain. En effet, le front bâti devient continu (de limite de propriété à limite de propriété) et aligné sur la voie. La sensation d'entrée de ville est franche mais tardive, elle ne se ressent qu'une fois le virage amorcé.



En ce qui concerne les liaisons douces, une voie cyclable et piétonne est présente au niveau des pavillons de l'entrée sur un seul côté de la route, elle disparaît dans le virage puis de petits trottoirs réapparaissent dans la partie haute de la rue.



### **> L'entrée secondaire sud (rue du Pont des Moines)**

Cette entrée est également touchée par le mitage, les maisons du bas de la rue du Pont des Moines sont implantées au milieu de leurs parcelles, ne respectant pas toute le même alignement par rapport à la rue, utilisant des procédés différents pour clore leurs parcelles (certaines utilisent des murets, d'autre des haies, parfois vives, parfois mono-spécifiques, ou encore des clôtures en plastique ou en béton).



La notion de porte urbaine est ressentie par l'augmentation de la densité du bâti, confortée par la présence d'un ralentisseur.

Même si des aménagements piétons sont présents, sa place reste floue et peu mise en avant.



### **> L'entrée secondaire sud-ouest (rue de Bas)**

C'est l'entrée la plus intime, la plus rurale de RUFFIAC, et probablement une des moins fréquentées. L'entrée se fait rapidement, il n'y a pas l'effet de mitage que l'on a pu voir sur les entrées précédentes. On ne distingue d'ailleurs que très tard les premières habitations, car tout comme l'entée principale ouest, la coulée verte masque le bourg.



De plus, cette entrée est la plus marquée par la présence du monde agricole. En effet, une ferme sur la droite de la rue de Bas est accolée aux premières maisons, certaines d'entre elles composant l'ancien corps de ferme.





On retrouve sur cette entrée une majorité de maisons anciennes réhabilitées ou en cours de réhabilitation, offrant une typologie de tissu ancien.



On peut regretter que la maison récente (voir photo ci-dessous) implantée à la sortie ne suive pas la logique d'implantation du reste du bâti que l'on retrouve sur cette entrée. Elle est en retrait et surélevée par rapport à la rue, la végétation utilisée n'est pas une végétation locale et le traitement de l'entrée de parcelle (bitume et muret) ne marque pas de différence entre la voirie publique et privée.



### **> L'entrée secondaire nord (rue de la Châtaigneraie)**

Cette entrée est une ramification de l'entrée principale nord, rue du Sacré-Cœur.

Elle se caractérise par un habitat pavillonnaire diffus, sans réellement de traitement de liaisons douces, uniquement des bas-côtés un peu plus larges à certains endroits.



Un masque végétal dissimule totalement le bourg avant la ramification avec l'entrée nord.



**> L'entrée secondaire est (rue Sainte-Anne)**

Un petit lotissement, sur la droite de la route en arrivant, annonce une urbanisation proche.



Même si le bâti n'est pas continu, l'entrée de ville est bien marquée grâce à la coupure verte qui sépare le lotissement du bourg.



On se sent tout de suite dans le bourg, le mobilier urbain (barrière jardinière) nous le souligne, et force les voitures à ralentir.



Cette sensation est accrue par le fait que la rue est rectiligne et nous permet de voir le centre dès l'entrée.



*Entrée de ville soignée (aménagement urbain de qualité), mise en sécurité des piétons.*

### **ENJEUX :**

- **Sécuriser les entrées de bourg pour les piétons :**
  - **entrée principale nord.**
  - **entrée principale sud-est.**
- **Mettre un terme spatial à l'étirement des entrées de ville.**
- **Mettre en valeur les coupures vertes et cônes de vue.**
- **Avoir la même qualité d'entrée de ville sur toutes les entrées que sur l'entrée secondaire est (rue Sainte-Anne).**

### 3.1.3 La trame viaire



La structure viaire de RUFFIAC est un système en étoile, avec comme point de convergence la place de l'église. Les voies principales y arrivent directement, alors que certaines voies secondaires ont fusionné avec les principales avant le centre-bourg. En effet, on dénombre sept entrées distinctes, alors que la place de l'église en compte cinq.

Quelques voies secondaires et tertiaires se développent en maillage de ce système principal, permettant d'effectuer des bouclages, évitant dans certains cas de saturer le point central.

Le réseau tertiaire boucle peu les voies entre elles, les voies se terminent souvent en impasses (essentiellement dans les zones de poches de pavillons).

RUFFIAC est dotée de nombreuses petites connexions piétonnes dans son centre-bourg, peu reliées entre elles, et un bon système de voies en mode doux, sur les axes principaux convergents vers le centre.



### **ENJEUX :**

**Le tissu des cheminements piétons autour du centre pourrait faire l'objet d'une étude plus approfondie pour permettre d'offrir un circuit piéton continu sur l'ensemble de la périphérie, en s'appuyant sur un réseau déjà bien présent. Ce système offrirait par exemple la possibilité de rejoindre l'école ou les équipements sportifs en toute sécurité depuis les zones résidentielles.**

**En vue d'un développement futur, il serait souhaitable d'effectuer des bouclages des voies secondaires avec les voies principales, évitant ainsi le phénomène de poches pavillonnaires en impasse.**

### 3.1.4 Composition du tissu urbain

#### **> La place de la voiture dans la commune**

L'offre de stationnement est relativement bien fournie et bien répartie sur l'ensemble de la commune. On peut répertorier notamment :

- le parking au nord de l'église et les stationnements au sud de l'église.
- le parking de la mairie.
- le parking de la supérette au nord, rue de la poste.
- le parking de la salle polyvalente.
- le parking de la rue Biard, qui est peu indiqué donc peu fréquenté (cf. cartographie du chapitre 3.3).

#### **> Le parcellaire et le bâti – Organisation et densité**

On peut constater que la commune possède un tissu urbain varié dans sa composition :

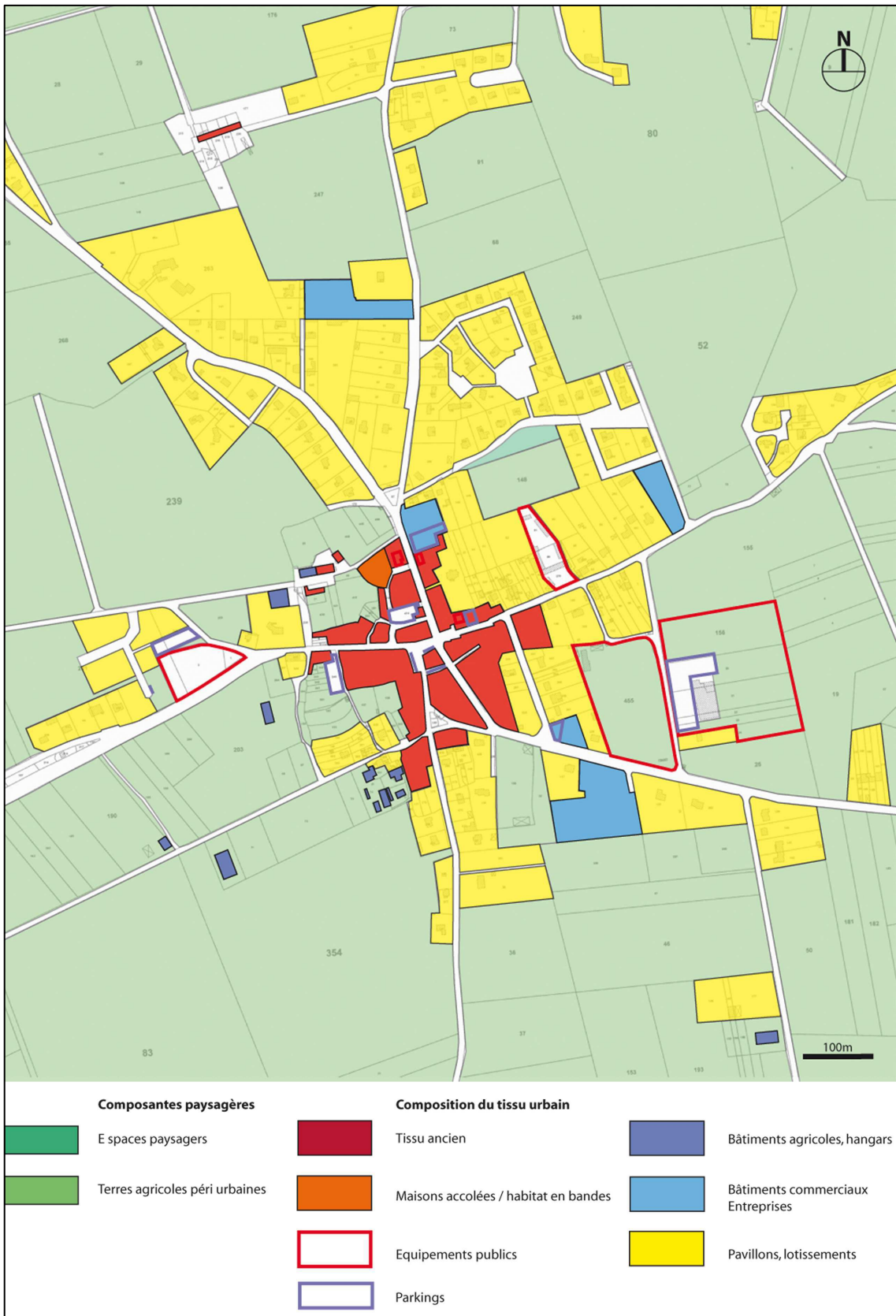
> Tissu ancien : Il est concentré sur les voies historiques primaires. Il s'agit d'un tissu dense à front bâti continu positionné sur des parcelles étroites s'étirant en lanières perpendiculairement aux voies.

> Maisons en bandes : La seule opération de maisons en bande de la commune est celle de la « résidence des tilleuls ». Elle présente une façade publique en son centre et une autre sur des jardins privés, vers l'extérieur. Ces maisons possèdent aujourd'hui sur la commune une connotation d'habitat social mais ce type de logements peut aussi accueillir d'autres populations et travailler ainsi la mixité sociale.

> Pavillonnaire lâche : Sur la cartographie ci-dessous, on voit bien en jaune l'importance qu'a pris ce bâti à l'échelle de la commune comparativement à la surface des autres types de bâti. Il s'est essentiellement développé en bordure de voie le long des différents accès au centre-bourg, formant par endroit des poches. L'implantation de pavillonnaire lâche le long d'une voie soulève plusieurs problèmes : d'une part l'étirement urbain le long de cette voie (cf. l'entrée nord du bourg), l'incapacité d'accéder aux terrains situés sur l'arrière de ce « front lâche bâti », une banalisation du paysage bâti par la répétition de modèles de maisons standardisées, l'obstruction de points de vues sur le grand paysage...

> Bâtiments commerciaux, entreprises : Les bâtiments commerciaux et les entreprises se sont développés sur l'extérieur du tissu ancien. Il n'y a pas de politique de regroupement, ils sont positionnés sur des entrées différentes, bénéficiant d'une visibilité depuis la route, mais marquant également le paysage d'entrée de bourg. Attention à exiger une qualité architecturale pour ces bâtiments (matériaux autres que 100% bardage métallique, traitement paysager de qualité des espaces extérieurs, attention aux enseignes, aux nappes de parking...).

> Bâtiments agricoles, hangars : Les bâtiments agricoles ponctuent les paysages ruraux. Comme toute construction, ils ont un impact sur le paysage. Par leurs implantations, leurs volumes, leurs matériaux et leurs couleurs, ils sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent les vues lointaines. Bien intégrés, ils contribuent à la mise en valeur des paysages et constituent un patrimoine riche quadrillant le territoire. Lorsque l'implantation, les volumes et les couleurs sont inadaptés avec le patrimoine et l'environnement existant, ces types de constructions deviennent synonymes de pollution visuelle et de banalisation des paysages. Ils sont présents, à proximité du bourg, sur l'ouest de RUFFIAC. Attention aux nuisances des fermes à proximité du centre, comme par exemple la ferme rue de Bas sur l'entrée sud-ouest.



### > **Analyse des formes urbaines**

La densité constitue l'un des indicateurs de l'optimisation ou de la consommation de l'espace. Elle peut être calculée en fonction du nombre d'habitants, d'habitations ou de surfaces construites par hectare.

Une même densité peut se traduire par des formes urbaines différentes, ce qui induit des sensations différentes entre la densité de bâti réelle et la densité ressentie.

Nous analyserons ici sur la base d'un échantillonnage d'un carré de 1 hectare, les principaux types de tissus urbains composant la commune de RUFFIAC.

Nous pouvons observer plusieurs typologies :

- le centre-bourg ancien, dense.
- les maisons en bandes, qui correspondent à l'opération « Les Tilleuls ».
- le pavillonnaire organisé en « raquette ».
- le pavillonnaire continu le long des voies.
- le pavillonnaire diffus.



## 1- Centre-bourg dense



### Indicateurs de densité :

30 logements/hectare

4 000m<sup>2</sup> habitables/hectare

### Typologie des bâtiments :

Il s'agit en règle générale de maisons de ville accolées de niveau rez-de-chaussée avec un étage et des combles, allant de 60m<sup>2</sup> à 140m<sup>2</sup>.

L'implantation du bâti structure l'espace public. En effet, les maisons s'implantent en limite de voirie et d'une limite séparative à l'autre. Elles constituent ainsi un front bâti continu qui structure l'espace public de la rue. La succession des maisons sur le domaine public crée un rythme varié par leurs différences de volumes, de matériaux, de couleur...

Ce type de bâti dispose à l'arrière de courettes ou de jardins s'étirant dans la profondeur de la parcelle. Les jardins, d'un seul tenant, assurent une réelle intimité pour leurs propriétaires.

### Parcellaire :

Il s'agit d'un tissu dense, constitué de petites parcelles, le plus souvent en lanières perpendiculaires à la voie. La surface du parcellaire va de 110m<sup>2</sup> à 600m<sup>2</sup> environ.

Ce type de parcellaire crée un réseau de voies diversifiées (rues, venelles, chemins...).

### Impact sur l'environnement et relation avec le paysage environnant :

Bien que ces bâtiments ne possèdent souvent pas d'isolation thermique performante, cette problématique peut être techniquement résolue dans le respect de l'intégrité du bâtiment par des travaux nécessitant une coordination d'ensemble (isolation des toitures, isolation par l'intérieur ou par l'extérieur suivant le bâtiment, pose de fenêtres à double vitrage...).

Ce type de bâti utilise l'espace de la parcelle d'une manière très fonctionnelle. La densité du bâti lui confère des avantages d'un point de vue écologique. Pour le propriétaire, il est plus facile de se chauffer lorsque l'on bénéficie de la chaleur des murs mitoyens de ses deux voisins. Pour la commune, la longueur des réseaux et des voies est limitée.



## **2- Maisons en bandes**



### **Indicateurs de densité :**

25 logements/hectare

2 300m<sup>2</sup> habitables/hectare

### **Typologie des bâtiments :**

Il s'agit de maisons en bandes en rez-de-chaussée plus combles non aménagés dont les garages sont accolés. La surface des logements varie de 90m<sup>2</sup> à 110m<sup>2</sup>.

### **Parcellaire :**

Le projet fait, dans la plupart des cas, l'objet d'une opération de permis de construire groupé. Il s'agit de diviser une assiette foncière globale en lots individuels. Cette opération permet de rationaliser la parcelle initiale et les voiries. Les parcelles individuelles finales sont d'une surface de 300m<sup>2</sup> environ.

### **Impact sur l'environnement et relation avec le paysage environnant :**

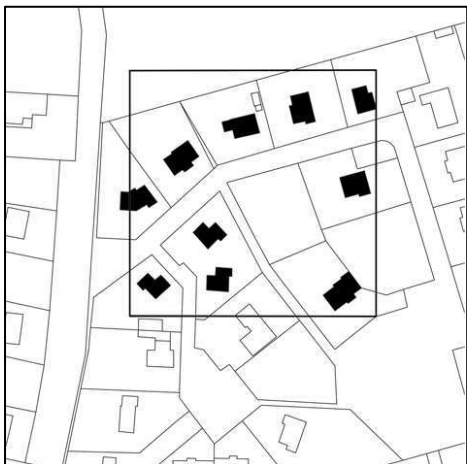
Il s'agit d'un habitat relativement récent, dont la typologie peu consommatrice de terrain réserve une plus grande quantité d'espaces vert et d'espaces publics à ses habitants.

Le bâti est assez dense, souvent mitoyen.

Ce bâti entretient des relations avec la rue et ses jardins qui s'apparentent à celles des maisons de bourg : façade publique sur la rue ou jardinet avant et jardin arrière d'un seul tenant. La mitoyenneté garantit un espace de jardin arrière préservé des regards.



### **3- Lotissement dit en « raquette »**



#### **Indicateurs de densité :**

10 logements/hectare

1 500m<sup>2</sup> habitables/hectare

#### **Typologie des bâtiments :**

Il s'agit de maisons individuelles de type rez-de-chaussée plus combles à rez-de-chaussée plus étage partiel plus combles. Leurs surfaces oscillent entre 120m<sup>2</sup> et 160m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements, uniquement d'habitat.

Les garages sont intégrés à la construction, soit en sous-sol ou demi sous-sol pour les constructions datées entre 1950 et 1980, soit accolés en rez-de-chaussée au bâtiment pour les constructions plus récentes.

L'implantation du bâtiment se fait au milieu de la parcelle.

#### **Parcellaire :**

Le parcellaire, s'étend de 800 à 1 000m<sup>2</sup>.

La maison occupe une place centrale au milieu de la parcelle, les habitants affichant une volonté de s'isoler de leurs voisins (aucune notion de mitoyenneté entre bâtiments). Les voies, se terminant en cul-de-sac, sont mal structurées et souvent surdimensionnées.

Chaque projet est défini en lui-même pour lui-même sans souci de composition d'ensemble et de relation au paysage. Le vide prédomine par rapport à l'espace construit et l'occupation de la parcelle s'avère peu rationnelle : le jardin est morcelé et on peut noter de nombreux vis-à-vis entre les maisons (peu d'intimité dans les jardins).

Dans le paysage, le sentiment de vide et de banalité prédomine.

#### **Impact sur l'environnement :**

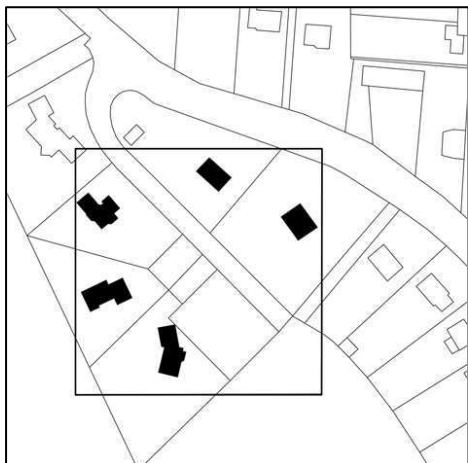
Les impacts sur l'environnement sont nombreux. Ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Il induit notamment une forte consommation d'espace foncier, un étirement conséquent des réseaux VRD, un réseau de transport en commun difficile à mettre en place...

La multiplication des surfaces de revêtements de sols perméables favorise le ruissellement des eaux, posent des problèmes d'érosion et gênent le renouvellement des nappes phréatiques.

L'étalement urbain contribue à la disparition des zones agricoles périurbaines.



#### **4- Front pavillonnaire le long des voies**



##### **Indicateurs de densité :**

5 logements/hectare

950m<sup>2</sup> habitables/hectare

##### **Typologie des bâtiments :**

Il s'agit de la même implantation et de la même typologie de logements que pour le lotissement en raquette, mais avec des surfaces un peu supérieures, allant de 140m<sup>2</sup> à 250m<sup>2</sup>.

##### **Parcellaire :**

Le parcellaire, très grand, s'étend de 1 300m<sup>2</sup> à 2 500m<sup>2</sup> pour les terrains les plus vastes.

Les maisons s'implantent comme dans le lotissement précédent, au milieu de la parcelle. Les parcelles se développent les unes à côté des autres, le long de la voie, ce qui a pour conséquence de créer un front visuel masquant par endroit le grand paysage. Un accès individuel depuis la voie passante caractérise ce modèle. Même s'il n'y a pas ou peu de voies tertiaires en impasse, les parcelles plus grandes sont en définitive encore plus consommatrices d'espace.

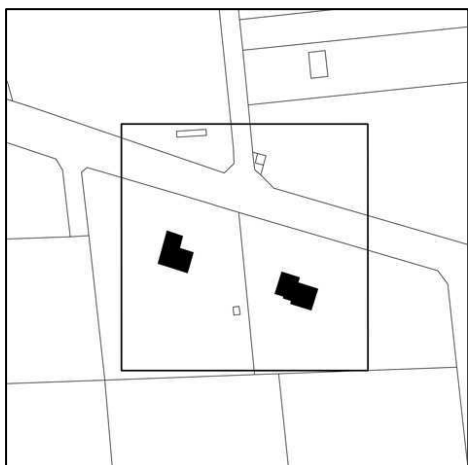
##### **Impact sur l'environnement :**

Comme l'exemple précédent, ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Il induit notamment une forte consommation d'espace foncier, un étirement conséquent des réseaux VRD, un réseau de transport en commun difficile à mettre en place.

Leurs implantations le long de la voirie constituent un front visuel masquant le grand paysage, mais contribuant également à la notion d'entrée de ville.



## 5- Habitat diffus



### Indicateurs de densité :

2-3 logements/hectare

450m<sup>2</sup> habitables/hectare

### Typologie des bâtiments :

Il s'agit de maisons individuelles de type rez-de-chaussée plus combles à rez-de-chaussée plus étage partiel plus combles, d'une surface comprise entre 200m<sup>2</sup> et 250m<sup>2</sup>.

### Parcellaire :

Le parcellaire est très grand. Il s'agit de parcelles de 4 000 à 5 000m<sup>2</sup> en moyenne. Le bâti est implanté sans relation avec l'espace public.

Comme dans le lotissement, la maison occupe une place centrale au milieu de la parcelle, les habitants affichant une volonté de s'isoler de leurs voisins (aucune notion de mitoyenneté entre bâtiments).

Chaque projet est défini en lui-même pour lui-même sans souci de composition d'ensemble et de relation au paysage.

### Impact sur l'environnement :

Ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Il induit un étirement conséquent des réseaux VRD, un réseau de transport en commun difficile à mettre en place...

Il apparaît souvent comme une pollution visuelle dans le paysage.



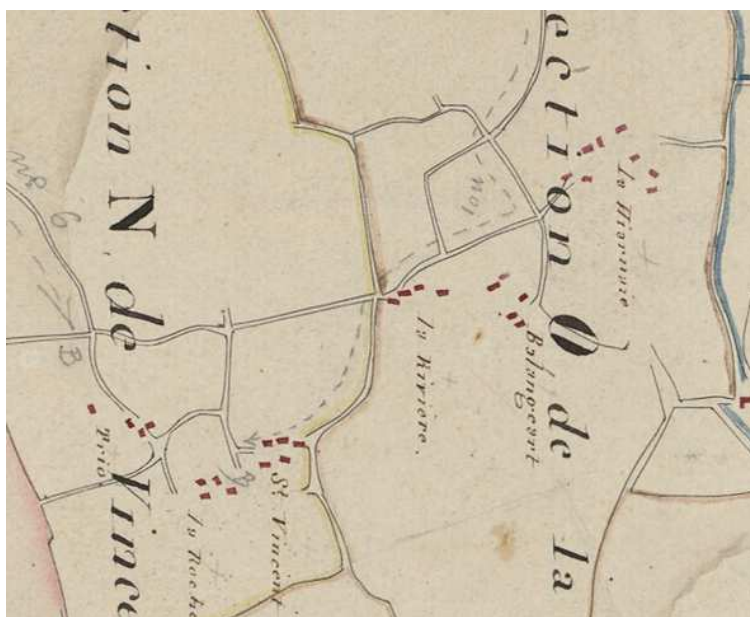
### 3.2 Les hameaux – Composition urbaine et architecturale

Dans cette partie, des fiches de synthèse et d'analyse ont été réalisées pour les quatre hameaux les plus importants de la commune : à l'ouest de RUFFIAC, le hameau Le Prieuré, et au sud les hameaux de La Hiarnaie, La Rivière et Saint-Vincent.

La première partie, en se basant sur l'analyse du cadastre napoléonien, ainsi que sur notre étude, permet de définir l'organisation et la composition du bâti par rapport à son orientation ainsi que par rapport à la topographie.

La deuxième partie permet d'analyser les atouts et enjeux de chaque hameau.

Cadastre napoléonien de 1829



Hameaux de la Hiarnaie, la Rivière et Saint-Vincent



Hameaux Le Prieuré

On peut noter sur ces deux extraits de cadastre que le système viare des hameaux est déjà bien présent. On retrouve la plupart des constructions de l'époque mélangées aujourd'hui avec des maisons d'après-guerre ainsi que les bâtiments agricoles sur les extérieurs.

Les hameaux sont habités, vivants et entretenus, il y a très peu de ruines, les agriculteurs sont toujours présents et permettent de conserver ce cadre rural.

Les constructions, qu'elles soient récentes ou plus anciennes, ont une certaine logique d'implantation. En effet, elles sont orientées pour la plupart au sud pour bénéficier de la meilleure exposition, réchauffant naturellement la maison l'hiver. La deuxième caractéristique d'implantation est l'accompagnement des courbes de niveau, permettant une bonne intégration paysagère et évitant l'utilisation de remblais trop importante.

Le bâti ancien est principalement concentré autour des axes principaux (exception faite au lieu-dit La Rivière, ce qui suppose une hiérarchisation différente des voies d'origine). On peut le trouver sous deux formes : la première est sous la forme de bâti linéaire le long de la voie, constituant un front continu de maisons accolées, ou alors étant organisé sous forme de cour de ferme.

Les maisons plus récentes, même si elles sont orientées sur l'axe nord-sud, rompent avec la constitution du bâti ancien. Elles sont en retrait par rapport à la voie et généralement implantées au milieu de la parcelle.

Mélangés aux deux premiers types de construction, les hameaux comportent beaucoup de bâtiments de stockage de type hangars, souvent en tôle ondulée, et avec un sens de faitage ne respectant pas la logique précédente.

L'évolution des techniques agricoles, induisant une augmentation des exploitations, combinée à celle des techniques de construction a abouti à la création de nouveaux types de bâtiments agricoles et à de nouvelles contraintes. Leurs dimensions sont beaucoup plus vastes, tant en plan qu'en volumétrie. Comme dans de nombreux autres domaines, ces bâtiments répondent à des critères essentiellement fonctionnels et économiques. Ils sont standardisés et implantés sans souci d'insertion ou de composition dans les paysages. On les retrouve autour de tous les hameaux étudiés.

### Le Prieuré



Composantes paysagères	Etat et nature des bâtiments	Organisation et implantation du bâti
Courbe de niveau	Etat d'abandon: ruine	Sens de faitage principal
Trame bleue	Bâtiment neuf (postérieur à 1945)	Organisation du bâti en cour de ferme, regroupement de bâti.
Haies et boisements existants	Bâtiment de type hangar	
Terres agricoles	Bâtiment ancien rénové	
<b>Relation avec le paysage</b>	Bâtiment ancien non rénové	<b>Intérêt architectural</b>
Cône de vue sur le grand paysage		Eléments de composition de façade remarquables
		Détail (voir photographie)

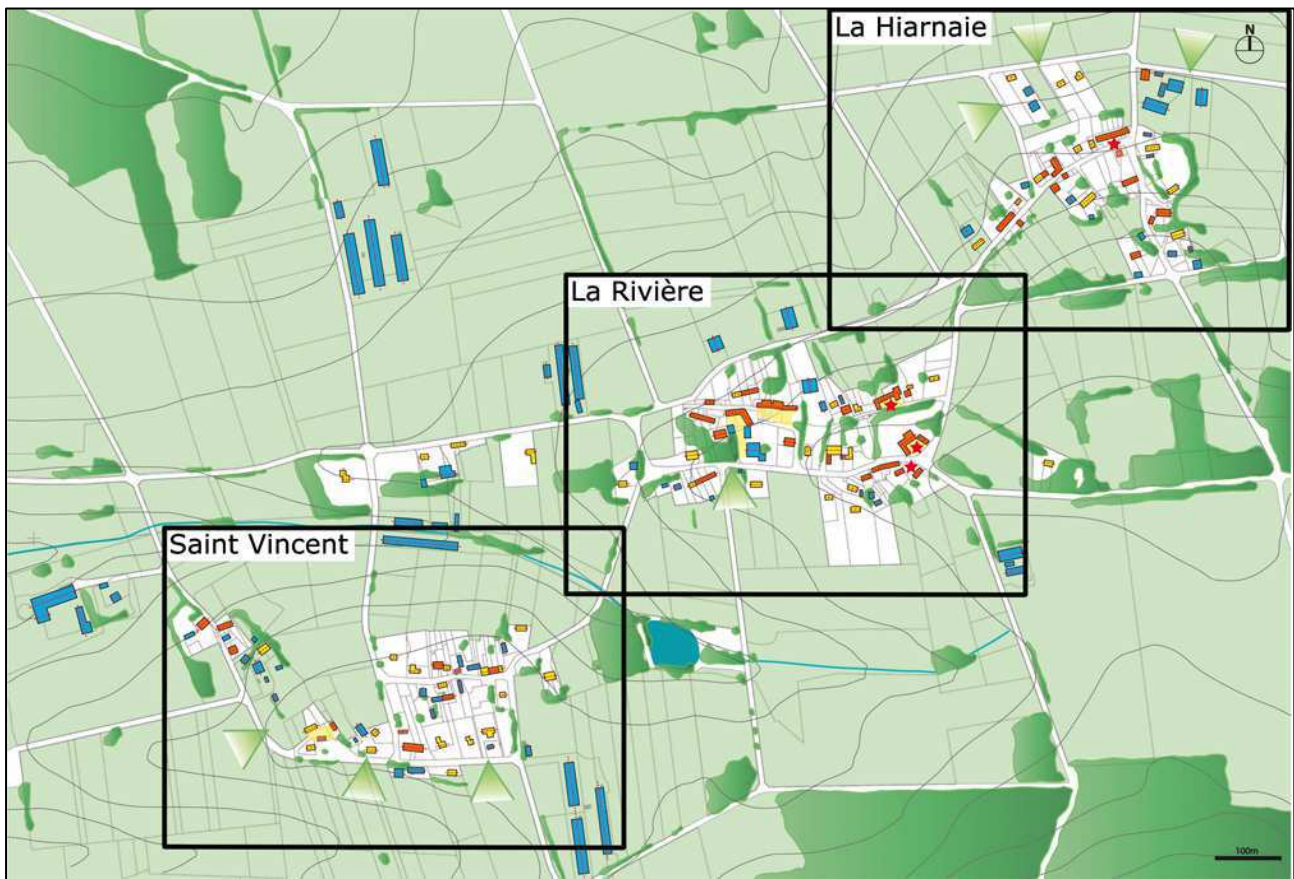
Le hameau Le Prieuré est assez étendu le long de la voie, il est moins touché que les autres par l'éclatement du bâti (photo 1). Les cônes de vue sur le grand paysage, vers le sud, se dévoilent en avançant dans le hameau. Il est souhaitable de conserver ces moments de respiration en évitant les nouvelles constructions à ces endroits (photo 2).

**ENJEUX :**

- **Limiter le développement du hameau le long de la voie.**
- **Préserver les cônes de vue sur le paysage.**



### **Les hameaux au sud de RUFFIAC**

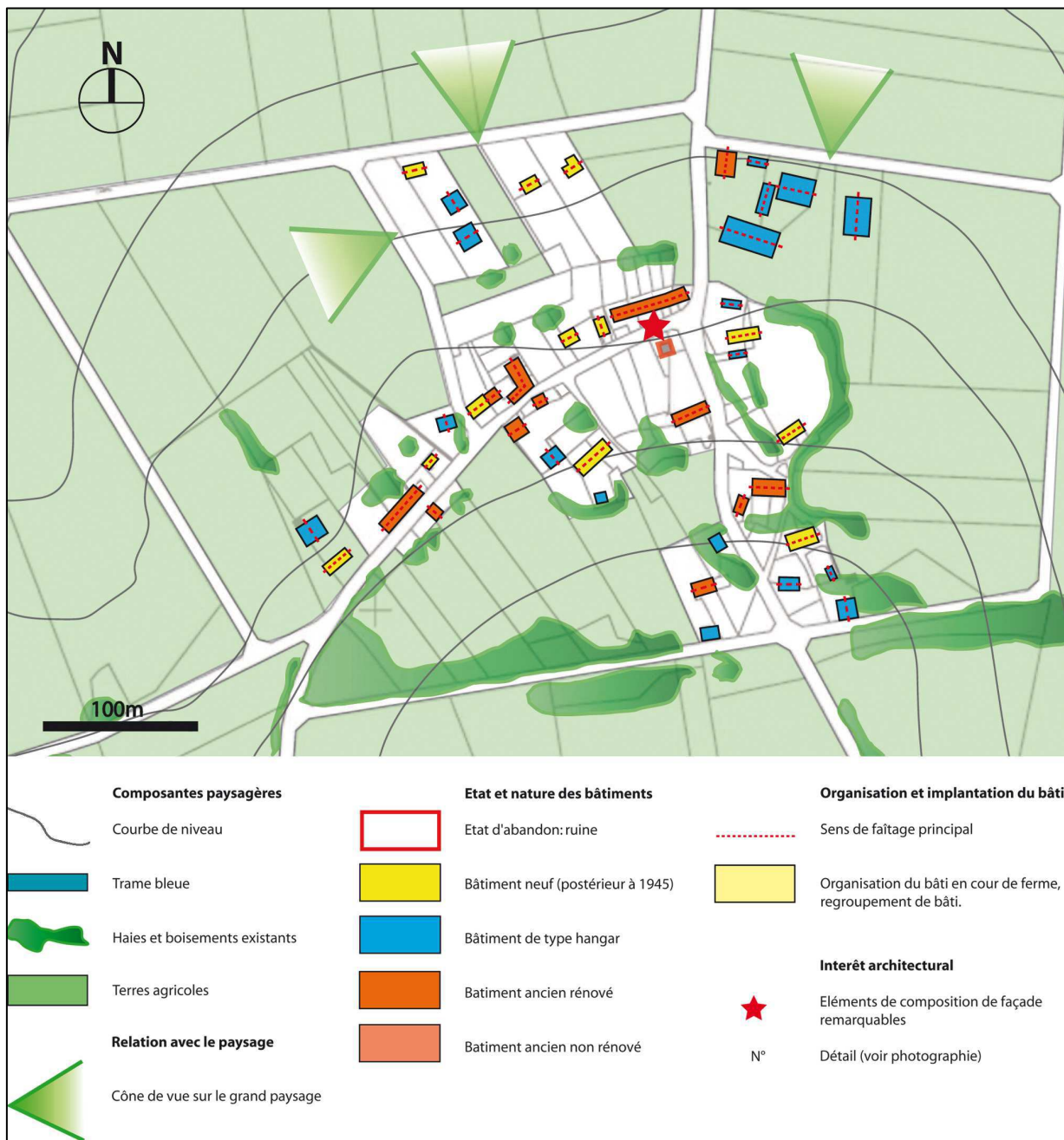


Les trois hameaux ci-dessus sont très proches les uns des autres, mais ils gardent une identité individuelle grâce à des coupures vertes bien marquées, même si quelques maisons récentes se sont implantées à leurs sorties.

#### **ENJEUX :**

- **Limitier les constructions au niveau des coupures vertes afin de garder des entités distinctes.**
- **Dans le cas d'une urbanisation dans les hameaux, respecter les logiques d'implantation à la parcelle, les volumétries des bâtiments anciens.**

**La Hiarnaie**



La Hiarnaie est le premier hameau des trois lorsque l'on vient du bourg de RUFFIAC. Le premier visuel en venant du bourg est la présence d'une ferme, renforçant la présence agricole de ces hameaux. L'axe principal est ici bien défini (photo 1 et 2), la composition du bâti ancien oblige les voitures à ralentir (photo 3).

Les cônes visuels au nord sont à préserver, en prenant garde à conserver une cohérence avec le bâti ancien, le nord du hameau étant visible de loin.

**ENJEUX :**

- **Front végétal au sud à conserver.**
- **Vues dégagées aussi bien entrantes que sortantes au nord.**
- **Préserver la composition du bâti ancien.**



Photo 1



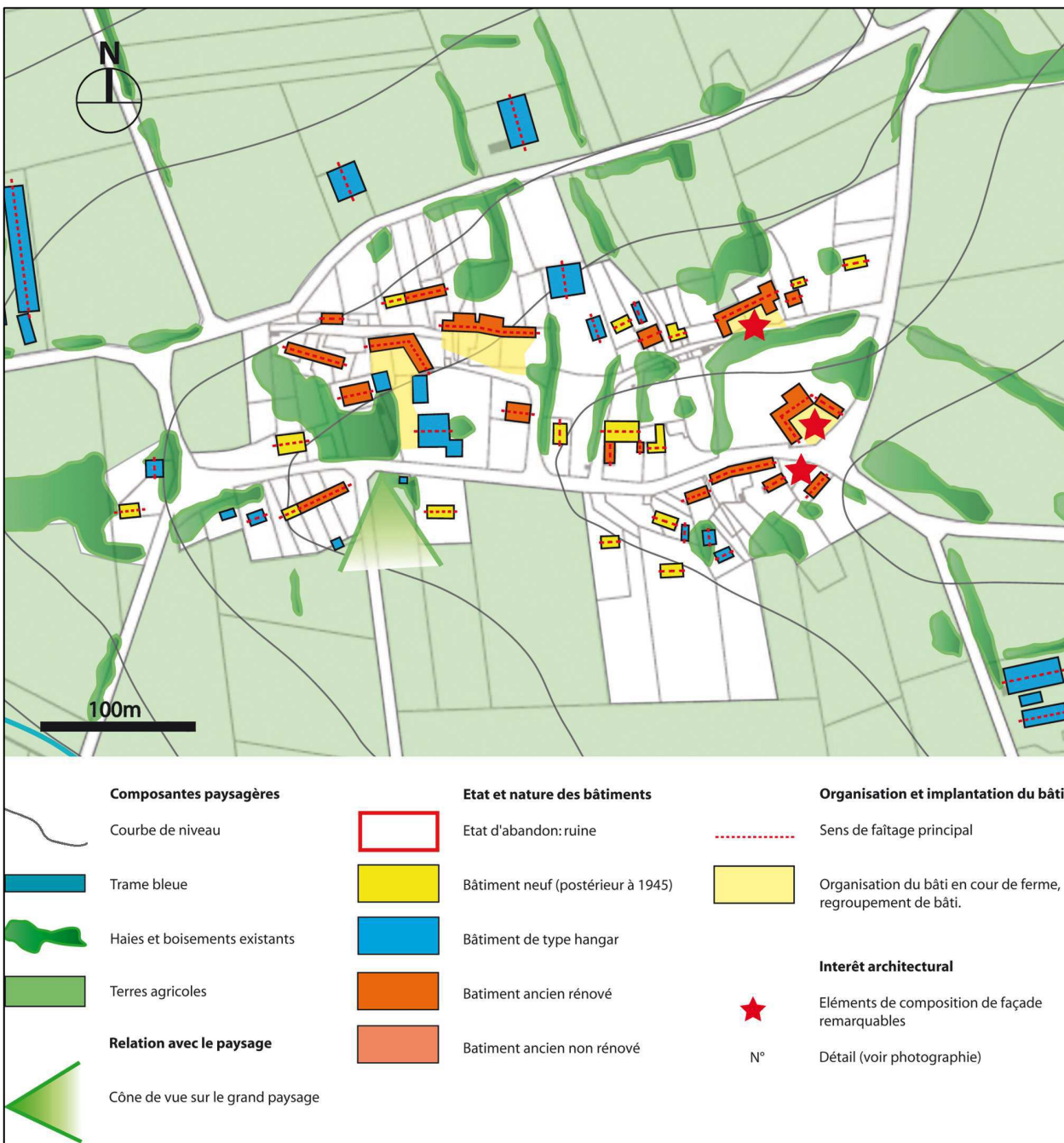
Photo 2



Photo 3



**La Rivière**



C'est dans le hameau La Rivière que l'on retrouve, proportionnellement aux autres, le plus de bâtiments anciens et le plus de bâtiments organisés en cour de ferme (photos 1, 2 et 3). C'est d'ailleurs ici que se trouve le manoir Balangeard (photo 4), le seul monument inscrit aux monuments historiques sur la commune de RUFFIAC, ce qui témoigne de la richesse patrimoniale des hameaux.

Des traces de bocage structurent le bâti ancien, et permet l'intégration de nouvelles constructions.

**ENJEUX :**

- **Bocage à préserver.**
- **Préserver la composition du bâti ancien.**



Photo 1



Photo 2



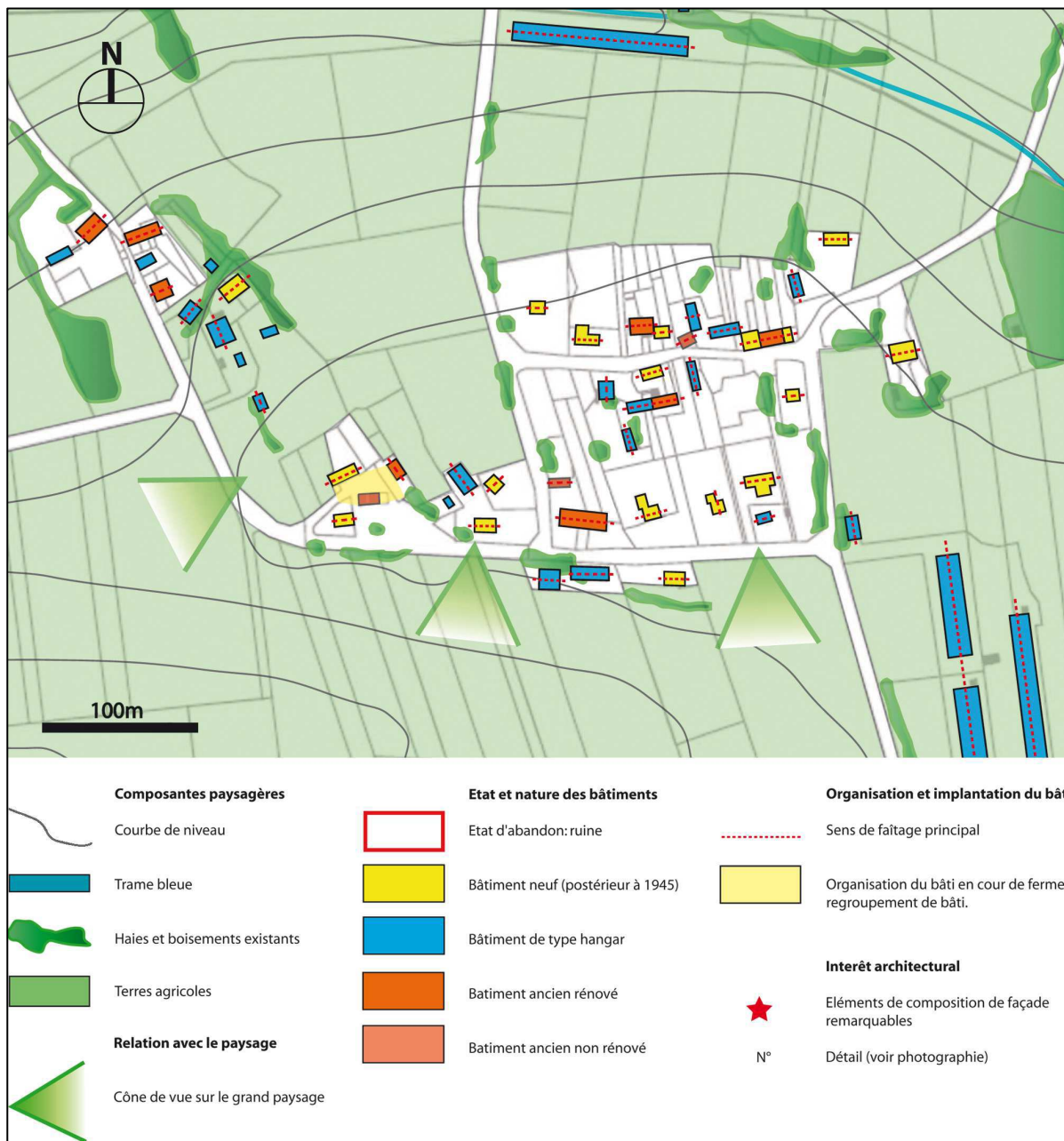
Photo 3



Photo 4



**Saint-Vincent**



Le hameau Saint-Vincent propose une situation en balcon sur le grand paysage sur toute son interface sud, c'est ici que l'on a la vue la plus dégagée et la mieux préservée (photos 1, 2 et 3). Le système viarie de ce hameau n'est pas hiérarchisé, il n'y a pas de voie principale.

Les constructions récentes et les hangars réduisent la coupure verte sur l'ouest, entre Saint-Vincent et le Haut Trio.

Sur cette partie de la commune, les parcelles sont en lanières, ce qui permettait aux différents agriculteurs de bénéficier d'une qualité de terre semblable entre eux.

**ENJEUX :**

- **Préserver la position de balcon.**
- **Travailler l'intégration des bâtiments agricoles.**



Photo 1



Photo 2



Photo 3

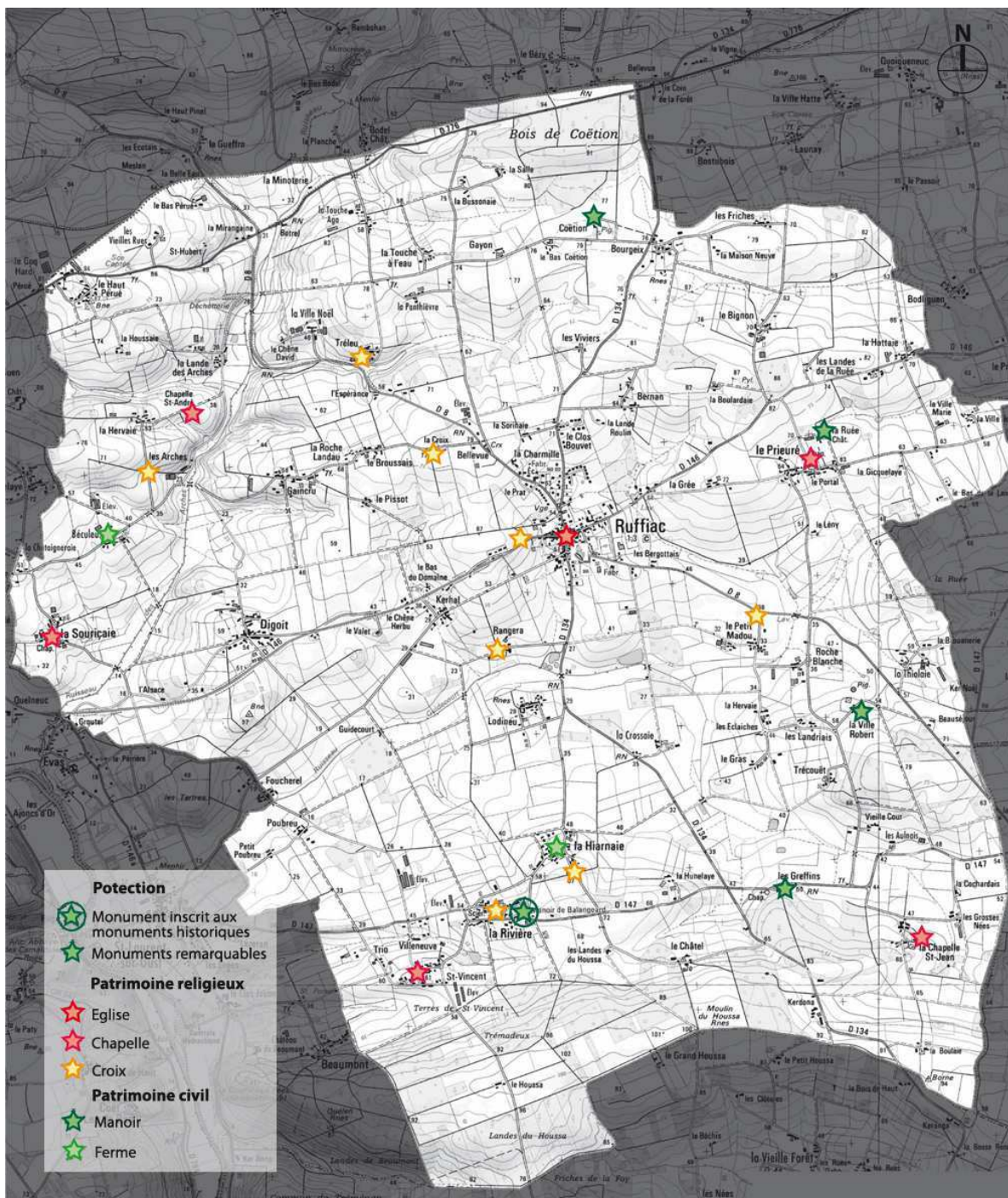


### 3.3 Le patrimoine

RUFFIAC possède un riche patrimoine disséminé sur l'ensemble de la commune. Ce patrimoine couvre un large spectre historique, s'étalant du néolithique (menhir de la Roche Piquée) jusqu'au XXème siècle.

Les monuments historiques ont inscrit un monument (le manoir de Balangeard) et en ont inventorié 22. Les monuments inventoriés ne bénéficient pas de la protection des monuments historiques, ils sont de ce fait plus fragiles.

Outre le patrimoine inscrit et inventorié, la commune possède un petit patrimoine varié : puits, fours, linteaux sculptés... qu'il est tout aussi important de préserver car lui aussi est extrêmement vulnérable.



### 3.3.1 Monument inscrit

#### Manoir de Balangeard (appelé également manoir de la Rivière) - XVIIème siècle

Lieu-dit La Rivière



**Propriétaire :** propriété privée.

**Classement :** Monuments historiques, 1992.

**Éléments protégés MH :** élévation ; toiture.

**Epoque de construction :** 1634.

**Historique :** Le manoir de Balangeard (ou de la Rivière) apparaît au fond d'une cour fermée à l'est et à l'ouest par les dépendances ; le portail est flanqué de deux piliers portant deux statues qui passent pour être le Sire et la Dame de Balangeard. Ce manoir, datant de la première moitié du XVIIème siècle, est constitué d'un logis à deux pièces par étage, et d'une tour contenant l'escalier ; un appentis a été ajouté au nord-est, sans doute au XIXème siècle.

**Matériaux de couverture :** ardoise.

### 3.3.2 Monuments inventoriés

#### Patrimoine religieux

##### > Eglise paroissiale Saint-Pierre, Saint-Paul, XXème siècle

Bourg de RUFFIAC



**Propriétaire :** propriété publique.

**Classement :** inventaire général.

**Epoque de construction :** 1920-1921.

**Historique :** église Saint-Pierre-et-Saint-Paul complètement reconstruite vers 1920. Remploi d'une baie portant des blasons et du portail sud XVème siècle. Remploi d'une pierre portant l'inscription : "MESSIRE LOUIS DE LA BOURDONNAYE SEIGNEUR DE COUETTION 1699". Ensemble de verrières par l'atelier A. Bessac de Grenoble, datées 1930, 1932.

**Gros-œuvre :** schiste ; granite ; moellon.

**Type de couverture :** toit à longs pans ; flèche polygonale.

**Matériaux de couverture :** ardoise.

**Plan :** plan allongé.

**Etages :** 2 vaisseaux.

**Couvrement :** lambris de couverture.

### > Notre-Dame-de-Piété, XVème siècle

Lieu-dit Le Prieuré



**Propriétaire :** propriété privée.

**Classement :** inventaire général.

**Parties constituantes :** chapelle ; logements.

**Epoque de construction :** XVème siècle ; XXème siècle.

**Historique :** ancien logement XVème siècle, ruiné. Chapelle reconstruite en 1932.

**Gros-œuvre :** schiste ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture :** toit à longs pans ; pignon couvert.

**Matériaux de couverture :** ardoise.

**Plan :** plan allongé.

**Etages :** 1 vaisseau ; 1 étage carré.

**Couvrement :** lambris de couvrement.

### > Chapelle Saint-André, XVIIème siècle

Lieu-dit Saint-André



**Propriétaire :** propriété publique.

**Classement :** inventaire général.

**Parties constituantes** : croix monumentale.

**Epoque de construction** : XVIIème siècle.

**Historique** : chapelle XVIIème siècle ; croix construite en 1781, date portée.

**Gros-œuvre** : schiste ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; pignon couvert.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Plan** : plan allongé.

**Etages** : 1 vaisseau.

**Couvrement** : lambris de couverture.

**Typologie** : croix palis, monolithe, sur base, redentée.

### > Chapelle Saint-Jacques, Saint-Philippe, XVIIIème siècle

Lieu-dit La Souricaie



**Propriétaire** : propriété publique.

**Classement** : inventaire général.

**Epoque de construction** : XVIIIème siècle.

**Gros-œuvre** : schiste ; granite ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; croupe.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Plan** : plan allongé.

**Etages** : 1 vaisseau.

**> Chapelle Saint-Jean, XVIIIème siècle**

Lieu-dit Saint-Jean



**Propriétaire** : propriété publique.

**Classement** : inventaire général.

**Parties constituantes** : croix monumentale.

**Epoque de construction** : 1ère moitié du XVIIIème siècle.

**Historique** : chapelle 1ère moitié 18e siècle ; la croix porte la date 1701 et une inscription.

**Gros-œuvre** : schiste ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; pignon couvert.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Plan** : plan allongé.

**Etages** : 1 vaisseau.

### > **Chapelle Saint-Vincent, XIXème siècle**

Lieu-dit Saint-Vincent

**Propriétaire** : propriété publique.

**Classement** : inventaire général.

**Epoque de construction** : XIXème siècle.

**Historique** : chapelle XIXème détruite ; la croix XIXème est le seul vestige.

**Gros-œuvre** : schiste.

### > **Les croix de chemins**



Lieu-dit la Rivière  
XVIème siècle



Lieu-dit la Croix  
XVIIème siècle



Croix du cimetière  
XV, XVI, ou XVIIème siècle



Lieu-dit la Herviaie  
XIIIème siècle



Lieu-dit Chêne David  
XIIIème siècle



Lieu-dit du Petit Madou  
XIXème siècle



Lieu-dit Saint Vincent  
XIXème siècle

## **Patrimoine civil**

### **> Manoir des Greffins, XVIIème siècle**

Lieu-dit les Greffins



**Propriétaire** : propriété privée.

**Classement** : inventaire général.

**Parties constituantes** : chapelle ; parties agricoles ; four à pain ; puits ; logement ; jardin d'agrément du manoir (terrasse en terre-plein ; jardin potager ; clôture de jardin ; escalier indépendant).

**Epoque de construction** : XVIIème siècle.

**Gros-œuvre** : schiste ; enduit partiel ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans brisés ; croupe ; toit polygonal.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Plan** : plan régulier ; plan centré.

**Etages** : 1 étage carré.

**Typologie** : type ternaire ; plan allongé.

**Etat** : mauvais état.

### **> Manoir de la Ville-Robert, XVIème siècle**

Lieu-dit La Ville-Robert



**Propriétaire** : propriété privée.

**Classement** : inventaire général.

**Parties constituantes** : colombier.

**Epoque de construction** : deuxième moitié du XVIème siècle.

**Historique** : manoir 2e moitié XVI siècle, probablement vestige d'un édifice plus important.

**Gros-œuvre** : schiste ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; croupe ; toit polygonal.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Etages** : 1 étage carré.

**Décor** : sculpture.

**Typologie** : plan massé, une pièce par étage.

### > **Manoir de Coëtion, XVIIème siècle**

Lieu-dit Coëtion



**Propriétaire** : propriété privée.

**Classement** : inventaire général.

**Parties constituantes** : parties agricoles ; colombier.

**Epoque de construction** : XVIIème siècle.

**Historique** : édifice XVIIème siècle, remanié.

**Gros-œuvre** : schiste ; granite ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; pignons couverts.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Etages** : 1 étage carré.

**Décor** : sculpture.

**Représentation** : fronton ; pilastre.

**Escalier** : escalier dans-œuvre.

**Typologie** : ancienne cour fermée, plan allongé.



**> Manoir la Ruée, XVIIème siècle**

Lieu-dit La Ruée

**Propriétaire** : propriété privée.

**Classement** : inventaire général.

**Parties constituantes** : parties agricoles ; four à pain.

**Epoque de construction** : XVIIème siècle ; 2e moitié 19e siècle.

**Historique** : manoir XVIIème siècle, un pavillon porte la date 1667 ; agrandissement 2e moitié XIXème siècle.

**Gros-œuvre** : schiste ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; toit en pavillon ; croupe.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Etages** : 1 étage carré.

**Décor** : sculpture.

**Escaliers** : escalier hors-d'œuvre.

**Typologie** : plan allongé ; plan en équerre ; ancienne cour fermée ; tour d'escalier postérieure.

**> Maison, XVIème siècle**

Lieu-dit Béculeu

**Propriétaire** : propriété privée.

**Classement** : inventaire général.

**Parties constituantes** : étable.

**Epoque de construction** : deuxième moitié du XVIIème siècle.

**Historique** : maison construite en 1682.

**Gros-œuvre** : schiste ; quartzite ; appareil mixte ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; pignon couvert.

**Matériaux de couverture** : ardoise.

**Etages** : en rez-de-chaussée.

**Escalier** : escalier demi-hors-d'œuvre.

**> Maison, XIXème siècle**

Lieu-dit La Hiarnaie

**Propriétaire** : propriété privée.

**Classement** : inventaire général.

**Parties constituantes** : hangar.

**Epoque de construction** : XIXème siècle.

**Gros-œuvre** : schiste ; quartz ; moellon sans chaîne en pierre de taille.

**Type de couverture** : toit à longs pans ; pignon couvert.

**Matériaux de couverture** : chaume.

**Etages** : en rez-de-chaussée.

**Typologie** : maison sans fenêtre, à pièce unique.

### **Petit patrimoine**

La richesse du patrimoine actuel mériterait un recensement exhaustif sur l'ensemble de la commune. Ce patrimoine, fragile, peut disparaître rapidement par mégarde ou méconnaissance de ses richesses.

### **Bourg de RUFFIAC :**





**Campagne de RUFFIAC :**



## 4 Les ressources naturelles et leur gestion





### 4.1 La gestion des sols : une commune marquée par l'agriculture

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

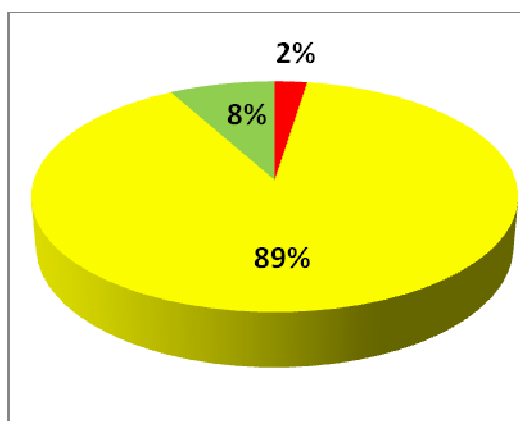
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

#### Composition du sol communal en 2006

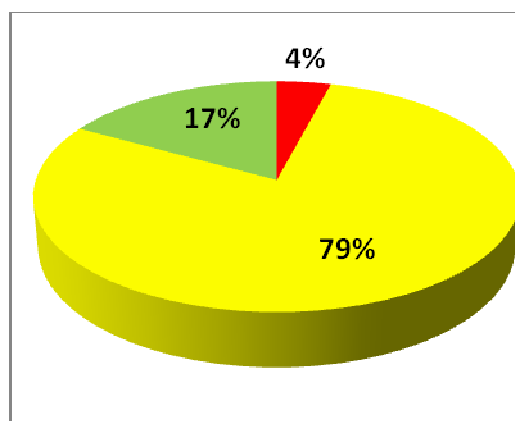
Destination des sols en ha	2006
Artificialisés	90
Agricoles	3263
Milieus aquatiques	0
Forêts et milieux semi-naturels	294
<b>Total</b>	<b>3647</b>

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieus aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

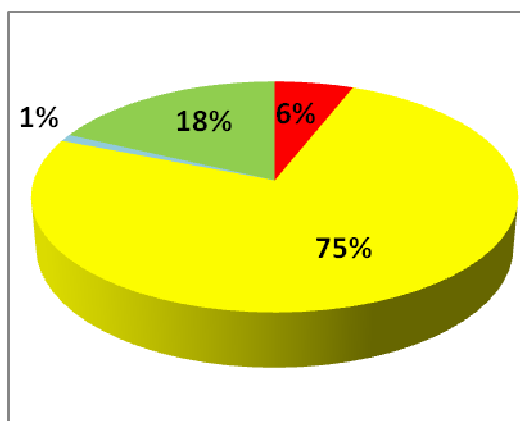
**Commune de RUFFIAC**



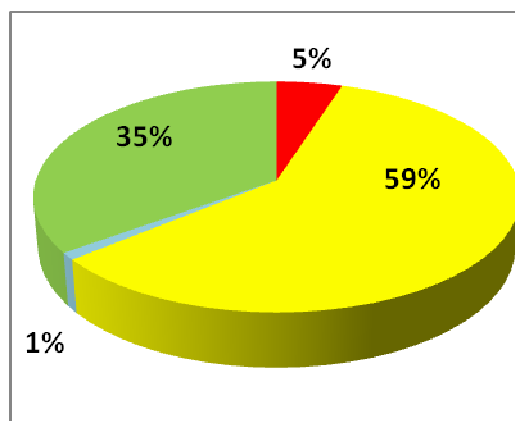
**Canton de MALESTROIT**



**Département du Morbihan**



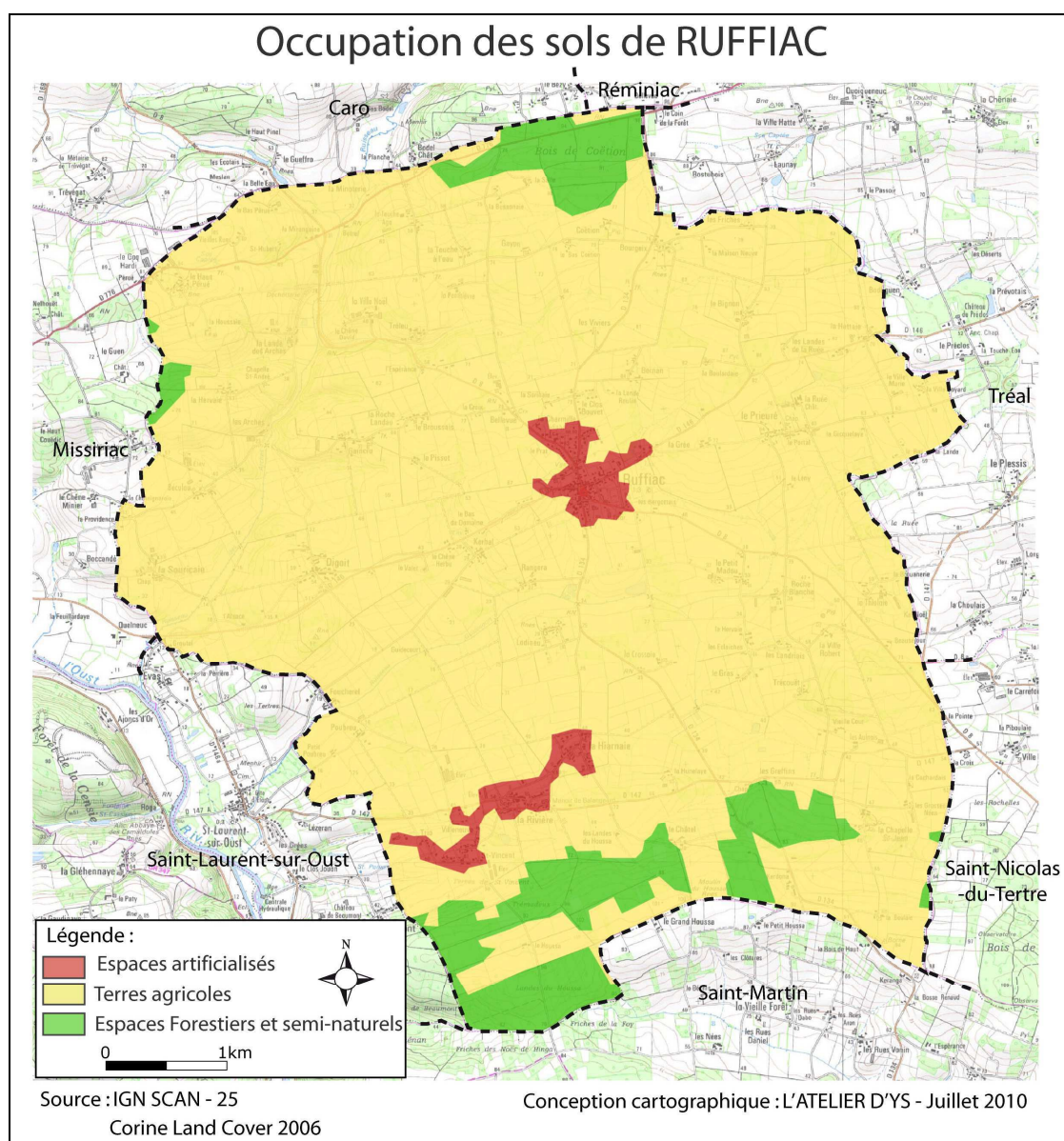
**Territoire métropolitain**



Preuve d'une activité agricole toujours aussi importante, en 2006, les terres exploitées (prairies et cultures) couvraient 89% des sols de RUFFIAC. Ce taux est plus important que la moyenne cantonale et départementale (environ 75%) et très largement supérieur au territoire métropolitain (59%).

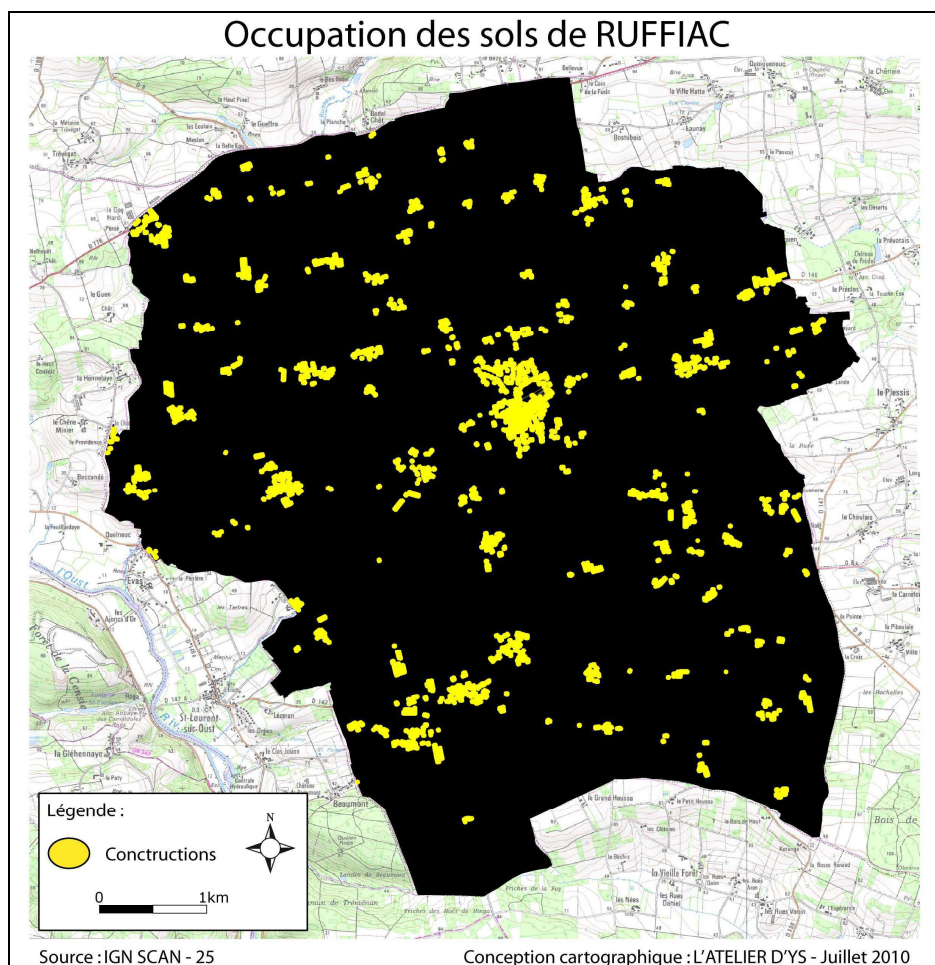
Malgré un mitage important, seulement 2% des terres sont artificialisées. Ce taux est inférieur aux moyennes cantonale (4%), départementale (6%) et nationale (5%).

Les forêts et milieu semi-naturels représentent seulement 8% des sols Ruffiacois (représentés en grande partie par le Bois de Coëton au Nord et les boisements du coteau Sud de la commune). Ce taux est deux fois plus faible que la moyenne Morbihannaise et cantonale et inférieur de quatre fois à la moyenne française (35%).



### Un milieu naturel de plus en plus artificialisé

La commune de RUFFIAC a enregistré une évolution raisonnable de la destination de ses sols entre 2000 et 2009. Lors de cette période, 96 logements ont été autorisés (dont 80% de maisons individuelles).



### Quelles sont les contraintes d'une telle urbanisation ?

- Coût important pour acheminer les réseaux (eau, électricité, gaz etc.) ;
- Grignotage de l'espace agricole entraînant de fortes contraintes pour les exploitants agricoles (réduction des périmètres d'épandage, problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole) ;
- Impact sur le paysage (constructions type pavillonnaire non intégrées au site) ;
- Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
- Problèmes de transport (ramassage scolaire, acheminement des personnes âgées vers les commerces du bourg etc.) ;
- Coût important pour le ramassage des déchets ménagers ;
- Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg) ;
- L'imperméabilisation excessive des sols conjuguée au manque de réseaux d'eaux pluviales peut entraîner un ruissellement important.

### **Objectifs :**

- > **Protéger les terres agricoles.**
- > **Ne pas amplifier l'étalement urbain.**
- > **Protéger les espaces boisés, haies et autres végétaux.**

## 4.2 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et déchets assimilés relève des compétences de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux.

La collecte sélective est en place depuis 2003.

Il existe deux déchetteries sur le territoire de la Communauté de Communes : l'une à RUFFIAC, l'autre à SÉRENT.

## 4.3 La gestion de l'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Basse Vallée de l'Oust qui produit, transfère et distribue l'eau potable.

Il n'existe pas de captage assurant l'alimentation en eau potable sur la commune.

## 4.4 La gestion des eaux usées et pluviales

### L'assainissement collectif

Le bourg dispose d'un assainissement collectif.

La station d'épuration est une lagune naturelle d'une capacité de 700 équivalents habitants (EH). Elle a été mise en service en 1991.

Le rapport annuel du délégataire 2011 précise que la charge hydraulique était de 57% de la capacité nominale de la station d'épuration, la charge organique de 33%.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées approuvé après enquête publique en 2005, faisant l'objet d'une révision en parallèle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

### L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- l'instruction des demandes de construction de dispositif d'assainissement individuel,
- le contrôle de leur réalisation,
- le diagnostic et le suivi du fonctionnement des installations existantes.

### La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du bourg sont collectées par un réseau dédié. L'évacuation se fait ensuite par un fossé. Aucun dysfonctionnement majeur de ce réseau n'est connu à ce jour.

## 5 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à RUFFIAC.

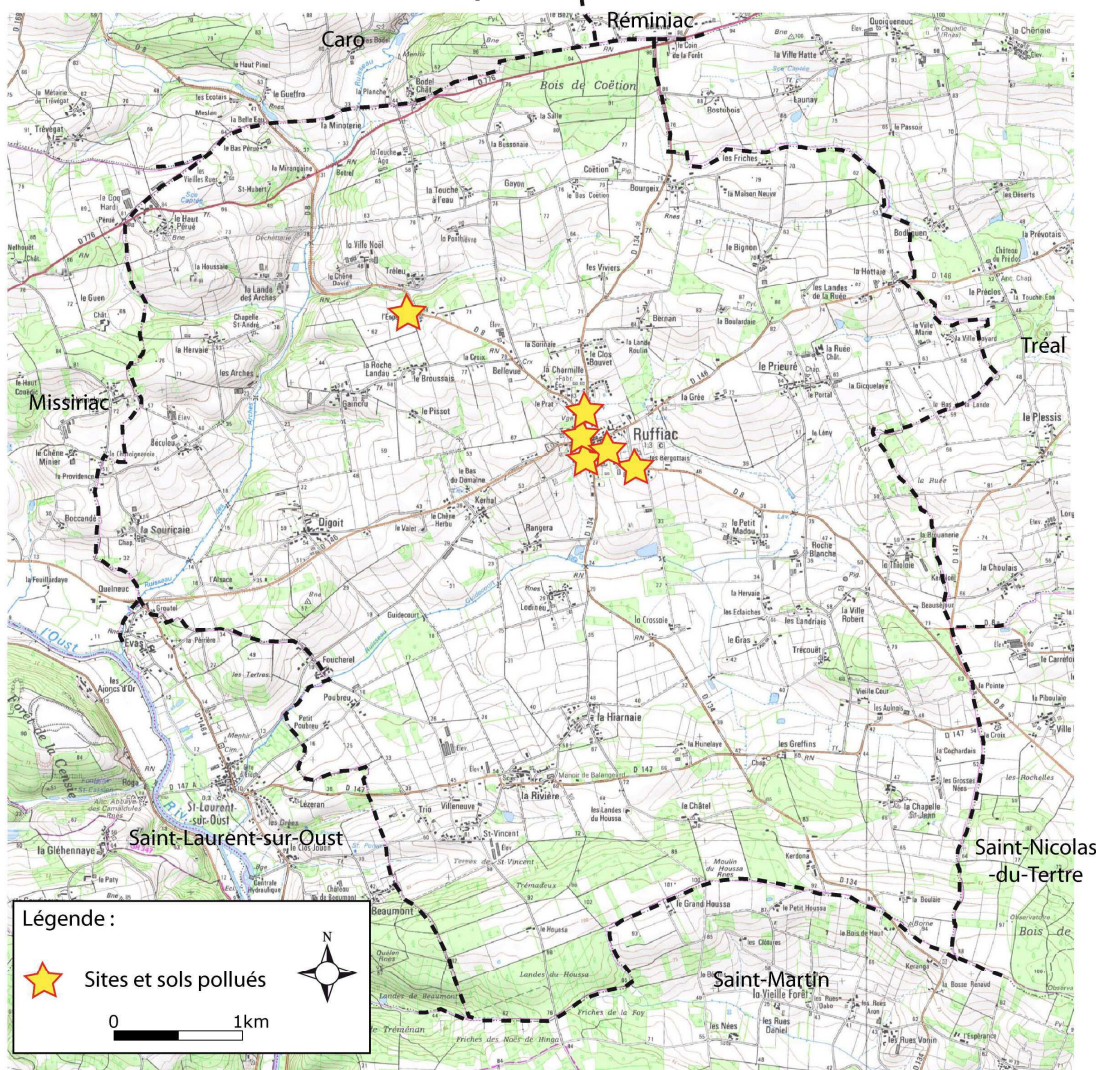
### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

**Il existe 6 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de RUFFIAC :**

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE5602454	GUILLEMOT Jean Paul, PENHOET Armel	Garage	En activité
BRE5604117	Commune de RUFFIAC	Décharge	Activité terminée
BRE5602453	GUIQUEL Roger	Garage	Activité terminée
BRE5602452	BINIO Frères	Station service	Activité terminée
BRE5602455	PAITIER René	Garage	Activité terminée
BRE5602456	LEMALE Véronique, BENOIT Pascal, MEDER Alain, PAITIER René	Station service	En activité

# Sites et sols pollués de RUFFIAC



Source : IGN SCAN - 25  
Base de données BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2010

## 6 Les risques majeurs

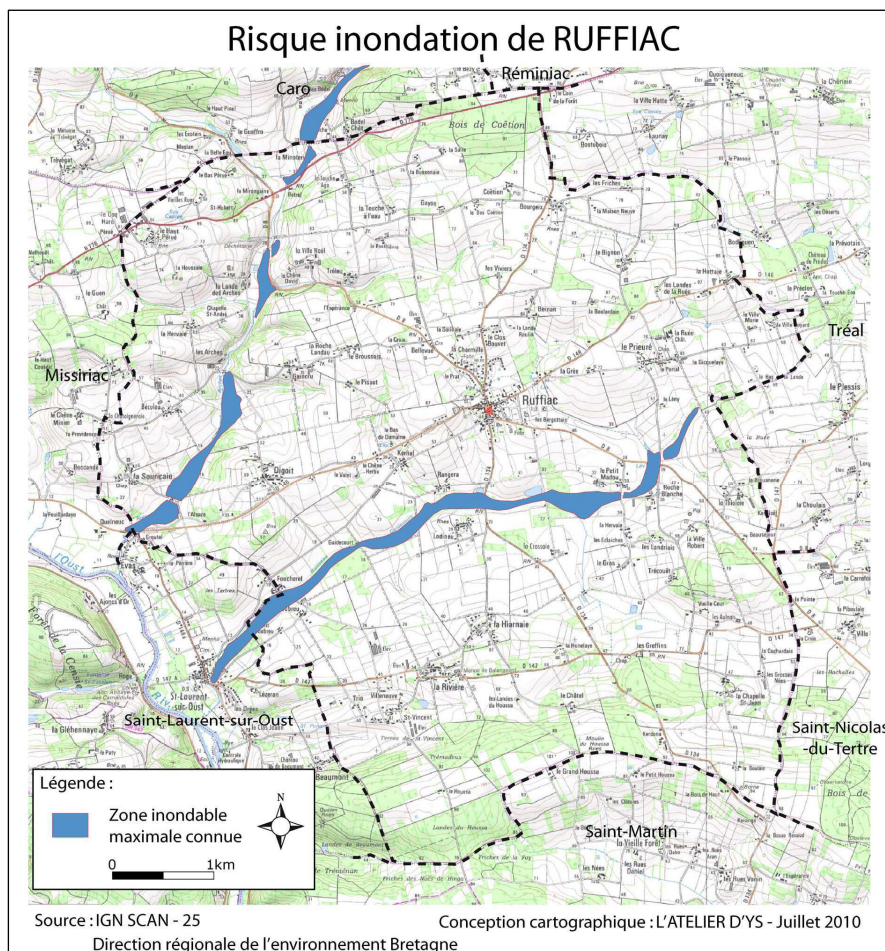
### 6.1 Les risques naturels

La commune de RUFFIAC a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- La tempête de 1987, survenue dans la nuit du 15 au 16 octobre (arrêté du 22/10/1987).
- Des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

#### Les risques liés aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturales et forestières.



La commune de RUFFIAC n'est pas couverte par un PPRn Inondation.

#### **Objectifs :**

**> Proscrire l'urbanisation dans la zone inondable.**

## 6.2 Les risques technologiques

### Les installations classées

La DREAL a enregistré 15 installations classées sur la commune de RUFFIAC (entreprise présentant un risque pour l'environnement).

✖ Élevage :

Types effectifs	Nombre d'installations classées
Porcs	10
Volailles	4
Bovins	1

### **Objectifs :**

>  **limiter l'urbanisation à proximité de ces sites.**

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de RUFFIAC, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole gestionnaire des différents milieux : sur la plaine et dans les vallons ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Conforter l'usage des forêts en respectant leur qualité environnementale ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Maîtriser l'extension des hameaux ;
- Protéger les nombreuses prairies humides ;

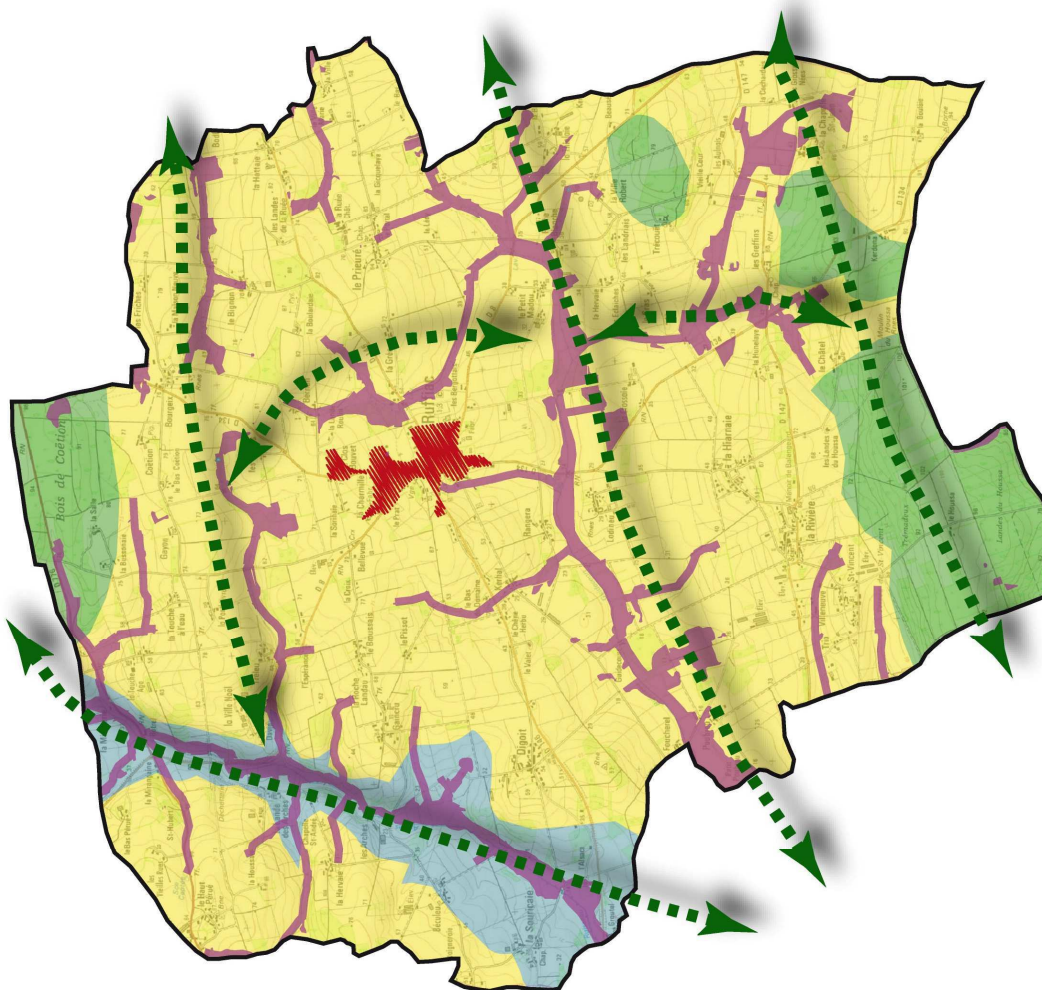
### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC de la Communauté de Commune du Val d'Oust et de Lanvaux ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction ;
- Prendre en compte les risques liés aux inondations.

- Limites communales
- Entités naturelles et paysage perçu**
  - Les boisements périphériques
    - enjeux : - Maintenir les espaces boisés présentant un grand intérêt paysager et écologique
    - Maîtriser l'extension des constructions
    - Maintenir une activité agricole
  - La plaine
    - enjeux : - Maintenir une activité agricole
    - Conserver le réseau bocager
    - Maîtriser l'extension des hameaux
  - Vallée du ruisseau des Arches
    - enjeux : - Zone d'intérêt écologique
    - Conserver le réseau bocager
    - Maîtriser l'extension des hameaux
    - Maintenir une activité agricole
  - Prairies inondées et humides
    - enjeux : - Zone de grand intérêt écologique
    - Urbanisation à proscrire
- Fonctionnement des écosystèmes**
  - Corridor écologique
- Milieu urbain**
  - Bourg



---

# **CHAPITRE 3**

## **PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
  - de développement économique
  - de surface agricole
  - de développement forestier
  - d'aménagement de l'espace
  - d'environnement
  - d'équilibre social de l'habitat
  - de transport
  - de commerce
  - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

## **1 Les prévisions économiques**

### **1.1 Économie artisanale et commerciale**

RUFFIAC dispose de quelques commerces de proximité ainsi que d'entreprises artisanales situés en grande partie dans le bourg.

Afin de répondre à la demande des entrepreneurs et de réduire les nuisances pour les habitants du bourg, une zone à vocation économique sera créée au sud-est du bourg. Cette zone permettra l'accueil d'entreprises déjà existantes souhaitant se développer, mais également de nouveaux entrepreneurs.

Par ailleurs, afin de répondre à la demande non seulement des habitants de la commune mais également de ceux des communes voisines, de nouvelles possibilités d'installations de commerces et de services seront favorisées dans le bourg, de façon à assurer une diversité des fonctions urbaines sur le territoire.

## 1.2 Économie agricole

Bien qu'ayant considérablement décliné depuis une vingtaine d'années (en nombre d'exploitations), l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

## 2 Les prévisions démographiques

Population en 2007	1391
Population estimée en 2010	<b>1432</b>

Taux de croissance annuelle	90-99	99-07	07-10
	<b>-0,5%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,0%</b>

Nombre de personnes par ménage	1968	2007	2020
	<b>3,8</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>

Après une baisse continue de sa population de 1975 à 1999, RUFFIAC connaît depuis une hausse de sa population.

### Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Du fait du vieillissement de la population et l'effet croissant du desserrement des ménages, les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,2 personnes par ménage en 2020 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an, quasiment identique à la période 1999-2007. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 119 habitants d'ici 2020. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 54 unités (5,4 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,3% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 198 habitants d'ici 2020. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 90 unités (9 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,8% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 280 habitants d'ici 2020. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 127 unités (12,7 logements par an).

Un apport de population trop important sur RUFFIAC entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère rural.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de ces équipements. De plus, il s'agit de répondre à une demande croissante de terrains à bâtir qui peut s'expliquer par le fait que, comparativement aux communes les plus proches de l'agglomération Vannetaise, les prix du foncier Ruffiacois sont attractifs.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif de 1 630 habitants à l'horizon 2020.**

---

## **CHAPITRE 4**

# **CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

# 1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, les quatre axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de RUFFIAC sont au cœur d'une démarche dynamique intégrant les grandes préoccupations inscrites dans le code de l'urbanisme.

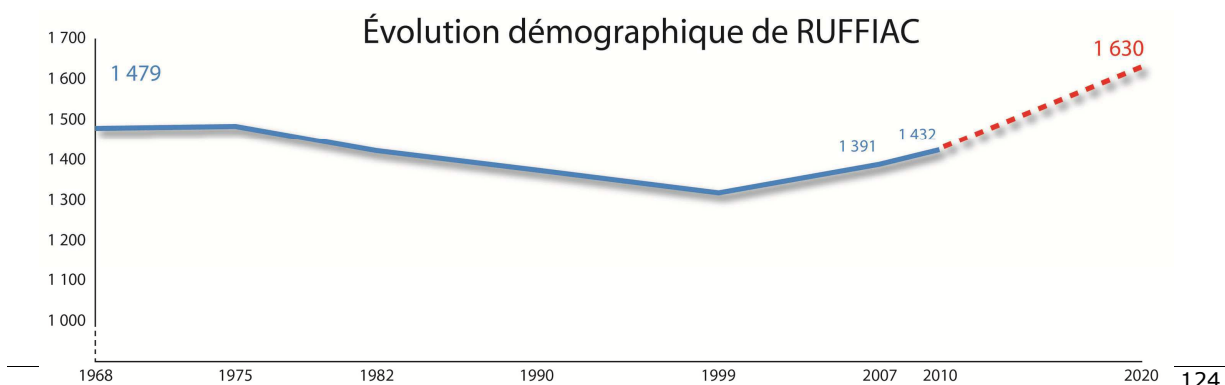
Ces quatre axes sont les suivants :

- ✓ Stopper le mitage et privilégier une urbanisation centralisatrice
- ✓ Maintenir le cadre de vie Ruffiacois
- ✓ Pérenniser la forte activité agricole et soutenir l'activité artisanale et commerciale
- ✓ Mettre en valeur les paysages et protéger l'environnement

## 1.1 Stopper le mitage et privilégier une urbanisation centralisatrice

### Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation de l'espace

A l'instar de celle de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux, la situation démographique de la commune de RUFFIAC s'améliore.



C'est pourquoi la commune table, pour la décennie à venir, sur un objectif de croissance démographique annuelle de 1,3%, passant ainsi de 1 432 habitants en 2010 à approximativement 1 630 habitants en 2020, soit 198 habitants en plus.

En comptabilisant 2,2 personnes par ménage en 2020, environ 90 logements neufs seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.

Afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, les futures zones à urbaniser proposeront des densités de l'ordre de 15 logements par hectare en moyenne.

Limitée physiquement et réglementairement, le développement de l'urbanisation se fera dans le bourg, et dans une moindre mesure au sein des villages répondant aux critères de constructibilité suivants :

- ✓ Un nombre significatif d'habitations existantes (au moins 10),
- ✓ La présence de dents creuses,
- ✓ Un accès sécurisé (aucun accès direct individuel sur les routes départementales),
- ✓ Un sol compatible avec l'installation d'un système d'assainissement autonome,
- ✓ Une situation à moins de 2,5 km du bourg.
- ✓ Enfin, les constructions autorisées devront être :
  - en dehors d'un périmètre de protection naturelle,
  - en dehors d'un périmètre de réciprocité agricole.

Quatre villages remplissent ces critères et pourront accueillir de nouveaux logements :

- ✓ Le Prieuré,
- ✓ Bourgeix,
- ✓ Digoit,
- ✓ La Hiarnaie.

### **Favoriser la mixité urbaine et sociale**

Les futures zones à urbaniser proposeront une mixité, en termes d'habitat, de population et de fonctions urbaines.

### **Préserver le caractère des villages**

Les projets d'extension devront respecter le caractère des villages. Situés en dents creuses, les nouveaux logements n'aggraveront pas le phénomène de mitage, très marqué sur le territoire communal.

## **1.2 Maintenir le cadre de vie des Ruffiacois**

### **Conforter et développer l'offre en équipements**

Bien dotée en termes d'équipement au sein de son bourg (médiathèque, complexe sportif, terrains de football...), la commune prévoit de conforter ces derniers, et d'en développer de nouveaux (lieu de vie social dans le presbytère, aire de jeux...). Ces espaces sont en effet des lieux d'échanges entre les habitants, et les activités qui y sont liées, des vecteurs de liens sociaux.

### **Développer les modes de déplacements doux**

Les cheminements piétons existent au sein du tissu bâti. Ils devront être confortés et développés. Ainsi les futures zones à urbaniser intégreront des circuits doux, connectés aux cheminements existants, et aux équipements collectifs, afin d'offrir une véritable alternative à la voiture. Rappelons que l'urbanisation future de RUFFIAC se situe dans un rayon de 500 mètres autour des équipements, permettant de favoriser les modes de déplacement doux.

### **Mettre en valeur les espaces naturels**

Afin de renforcer l'atout que représentent les espaces naturels de la commune en matière de qualité de cadre de vie, il est essentiel de mener un projet de valorisation de ces espaces.

Les cheminements entre le bourg et les espaces naturels et agricoles seront préservés et aménagés. Ils permettront aux habitants d'avoir un accès privilégié à la nature et de profiter d'espaces de promenade et de loisirs.

### **Améliorer les performances énergétiques des constructions**

Les élus de RUFFIAC souhaitent agir en faveur de la réduction des rejets de gaz à effet de serre par les bâtiments.

C'est pourquoi ils entendent permettre le recours, entre autres, aux énergies renouvelables.

### **Développer les communications électroniques**

RUFFIAC est aujourd'hui bien dotée en réseau de communications électroniques : accès internet, télévision TNT, téléphonie, etc. Demain, il s'agira de poursuivre et développer les futurs réseaux utilisant la technique de la fibre optique.

Ainsi, le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement de ces communications électroniques.

## **1.3 Pérenniser la forte activité agricole et soutenir l'activité artisanale et commerciale**

### **Favoriser une agriculture durable**

L'agriculture constitue une activité majeure du territoire. Elle fait partie intégrante de la vie de RUFFIAC, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.

Les surfaces agricoles recouvrent plus de 3 2363 hectares, ce qui correspond à 89% de la surface totale de la commune.

C'est pourquoi la commune s'est engagée à définir des zones agricoles durables dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés.

Enfin, le PLU permettra la création de nouveaux projets agricoles.

Ainsi, ces espaces stratégiques se verront attribuer un classement en zone A.

### **Assurer les emplois et services**

Le centre de RUFFIAC comporte quelques artisans, commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services.

L'activité artisanale est présente dans le bourg, de manière non concentrée. Ces activités situées à proximité immédiate d'habitations peuvent rencontrer des difficultés en termes de cohabitation et d'espace de développement.

Dans le but d'accueillir de nouvelles entreprises et de permettre aux structures présentes dans le bourg de se développer, une réserve foncière à vocation économique sera prévue à l'est du bourg, route de La Gacilly.

Le PLU offrira également la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de RUFFIAC mais également ceux traversant le territoire communal via les RD 8, 134 et 146.

Enfin, dans le but de conforter ces commerces, l'urbanisation future sera privilégiée à moins de 500 mètres du centre-bourg. Quant à l'urbanisation résiduelle des villages, elle se fera à moins de 2,5 km du bourg.

## **1.4 Mettre en valeur les paysages et protéger l'environnement**

La commune possède un patrimoine naturel et historique riche, varié, et très ancien dispersé sur son territoire. Dans une démarche de développement durable, et grâce aux outils du PLU, ces structures patrimoniales sont protégées par l'outil le plus pertinent.

### **Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages**

Les milieux naturels les plus fragiles sont protégés. Il s'agit en l'occurrence :

- ✓ de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- ✓ de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- ✓ de renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supra-communales.
- ✓ de limiter l'extension du bourg de RUFFIAC vers les milieux naturels.
- ✓ de stopper l'extension des différents hameaux et villages notamment les plus proches des milieux naturels.

Ainsi, ces structures naturelles, sensibles, se verront attribuer un classement en zone N.

### **Redéfinir les boisements remarquables**

Il existe à RUFFIAC un patrimoine arboré riche et varié. Maillage de haies bocagères, boisements, coulées vertes... sont autant d'éléments à considérer.

La commune s'engage à mettre en œuvre les outils réglementaires et juridiques dont elle dispose en déterminant les éléments qu'il sera judicieux de préserver.

Ainsi, les boisements qualitatifs inférieurs à 2,5 ha ainsi que de multiples haies et talus bénéficieront d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

### **Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune**

Composant le patrimoine bâti de RUFFIAC, les petites constructions de caractère seront protégées et mises en valeur par le biais de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

## **2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation**

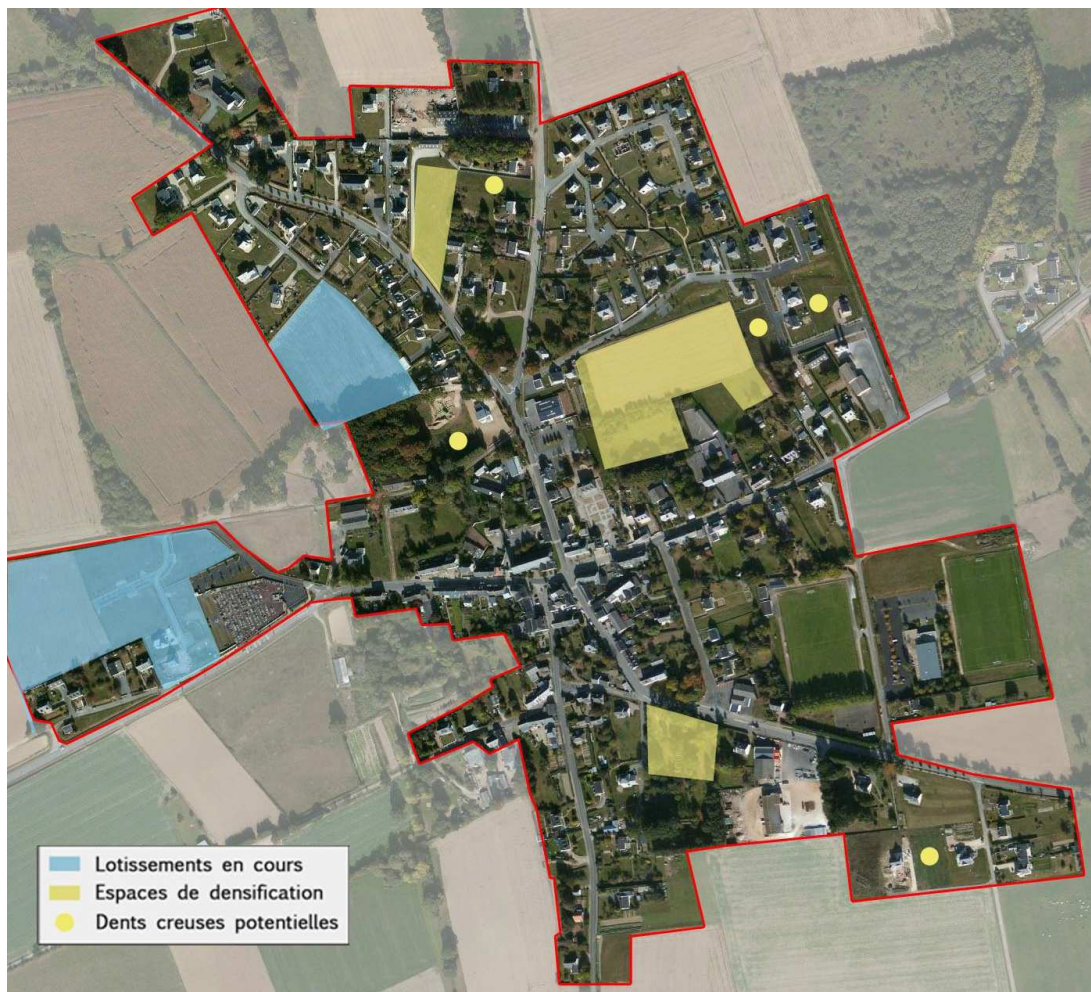
### **2.1 Des constructions au sein du bâti existant**

La commune a souhaité mettre en avant dans son projet de développement les potentialités situées au cœur du tissu bâti.

Au vu de la configuration spatiale des lieux, des terres exploitées, et des éléments naturels à protéger, les parties agglomérées du bourg et des villages offre un potentiel de constructions neuves qu'il convient de ne pas délaissier.

Ainsi, parmi les besoins communaux estimés pour les 10 prochaines années, environ 75 constructions pourront être réalisées au sein du bâti existant :

- ✓ 30 dans les lotissements en cours,
- ✓ une trentaine dans trois secteurs de densification,
- ✓ environ 5 dans des dents creuses du bourg,
- ✓ environ 10 dans les dents creuses des quatre villages autorisant les constructions neuves.



*Potentialités de constructions au sein du bourg*



*Potentialités de constructions au sein du village du Prieuré*



*Potentialités de constructions au sein du village de Bourgeix*



*Potentialités de constructions au sein du village de Digoit*



*Potentialités de constructions au sein du village de La Hiarnaie*

A noter que les deux secteurs de densification du bourg font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

## **2.2 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser**

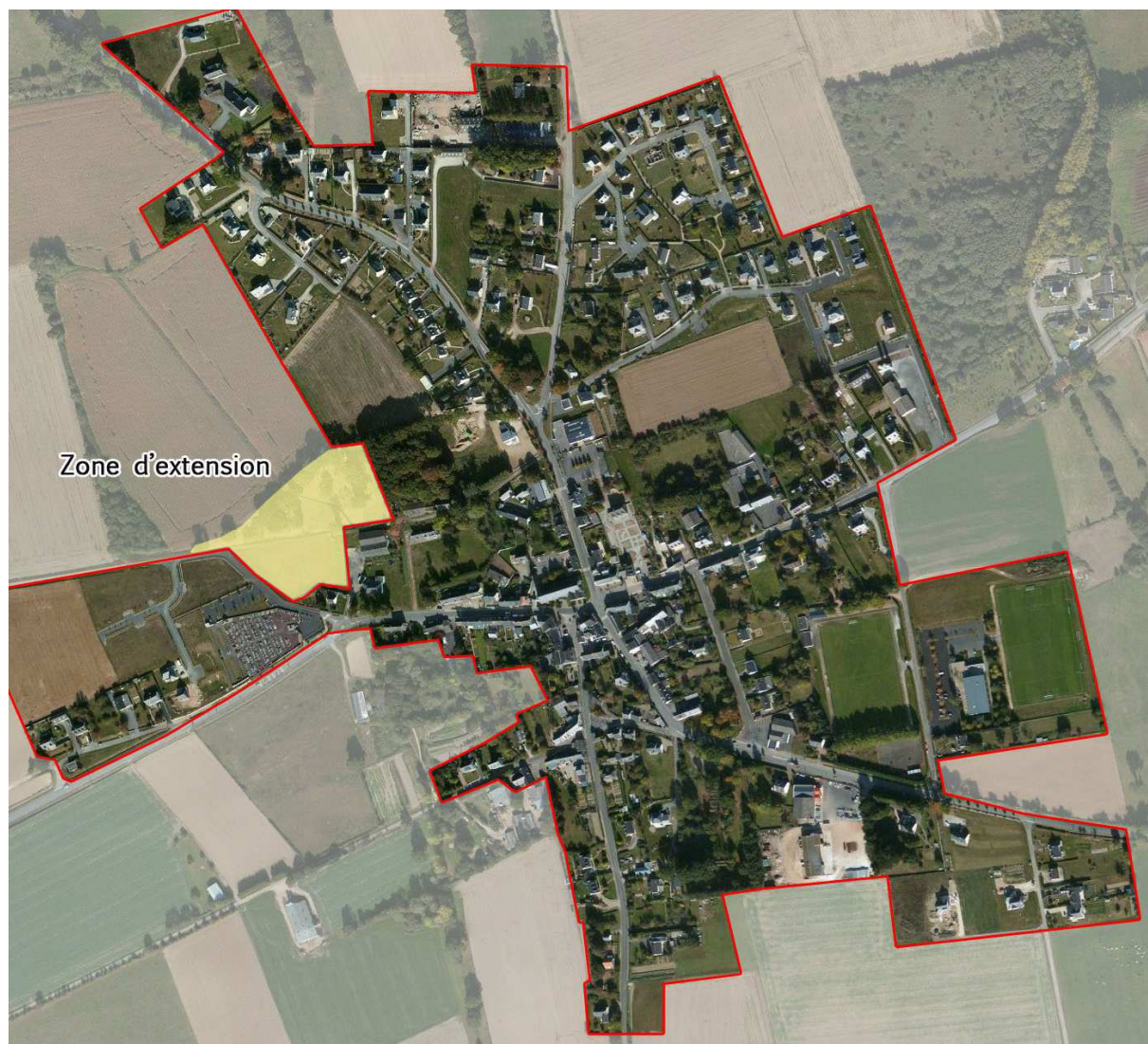
Le paragraphe suivant décrit les parcelles ouvertes à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celles pouvant être considérées comme situées en extension du bâti existant.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg pour répondre aux objectifs communaux, les élus se sont vus contraints d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé dans la continuité du bourg de RUFFIAC. Cette ouverture a été décidée en fonction :

- ✓ de sa localisation au contact du bourg,
- ✓ de sa desserte par des voies de communication,
- ✓ de sa desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement collectif,
- ✓ du faible impact sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

Les caractéristiques de cette zone d'extension sont détaillées ci-après.



Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé entre la rue du Sacré-Cœur et la rue Biard, en périphérie immédiate du bourg, à l'ouest de la mairie.

Il couvre l'intégralité de la parcelle n°253 ainsi qu'une partie de la parcelle n°239. L'ensemble représente une superficie de 1,4 ha. Cependant, seul 0,8 ha aura une vocation d'habitat, permettant l'accueil de 14 nouvelles constructions, le reste de la zone ayant une vocation paysagère.

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### **2.3 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation**

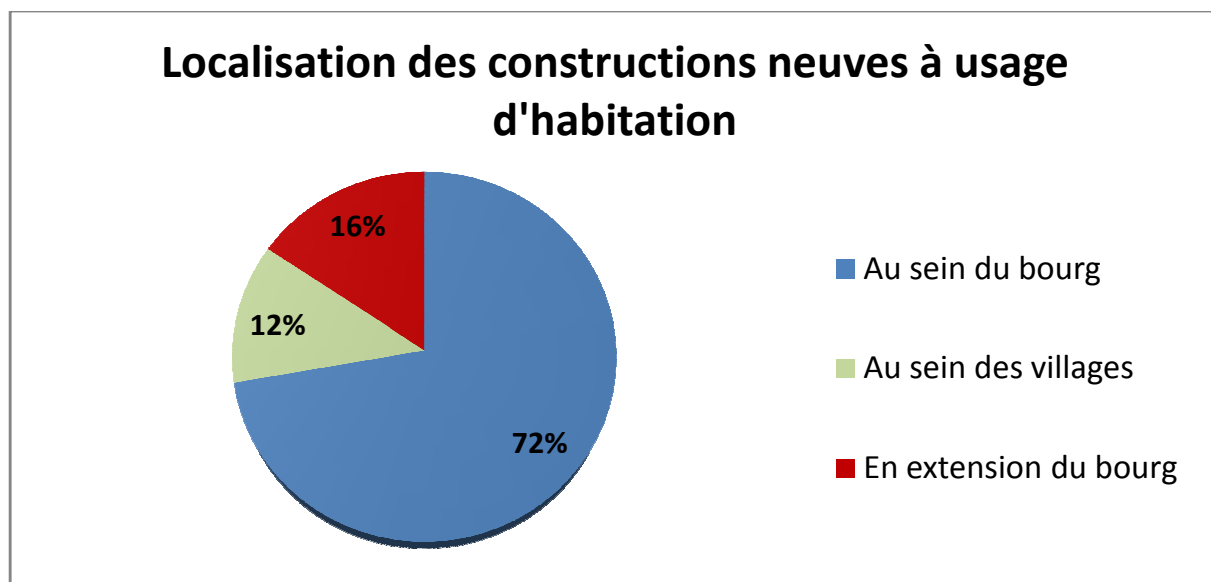
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 630 habitants afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ 90 habitations nouvelles.

Le bourg de RUFFIAC et quatre villages pourraient offrir un potentiel de l'ordre de 75 habitations. L'extension urbaine pourrait quant à elle en accueillir une quinzaine.

L'objectif initial de la commune de RUFFIAC ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.



### **3 La localisation de la nouvelle zone à vocation économique**

L'activité artisanale est présente dans le bourg, de manière non concentrée. Ces activités situées à proximité immédiate d'habitations peuvent rencontrer des difficultés en termes de cohabitation et d'espace de développement.

Dans le but d'accueillir de nouvelles entreprises et de permettre aux structures présentes dans le bourg de se développer, une réserve foncière à vocation économique sera prévue à l'est du bourg, route de La Gacilly.

Ce secteur a été sélectionné en tenant compte :

- ✓ de sa localisation (en sortie de bourg, mais à proximité d'un secteur d'habitat très peu dense),
- ✓ de sa desserte par des voies de communication,
- ✓ de sa desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement collectif,
- ✓ du faible impact sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

Ce secteur, qui s'étend sur une superficie d'environ 1,1 hectare, se situe en limite nord de la route départementale 8. Il est composé d'une parcelle à vocation agricole.



*Vue en direction de l'Est*



Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

## **4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme**

### **4.1 L'article L 110**

*« 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. »*

Le plan local d'urbanisme de RUFFIAC prend en compte les besoins de la commune en matière d'habitat. Il inscrit, en effet, des objectifs de croissance démographique et prévoit les besoins en logements qui en découlent. Il tient compte des caractéristiques rurales et naturelles de la commune et applique une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée, en priorisant le développement urbain dans la partie agglomérée de la commune.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 110.

### **4.2 L'article L 121-1**

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre:
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - 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 ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
3. 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 ;

4. 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.

## 1. Le principe d'équilibre

*L'équilibre entre :*

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *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 ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

Le PADD de RUFFIAC met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé (les secteurs en extension sont de taille réduite, desservis par des routes, et facilement raccordables au réseau d'assainissement) et revitalisation du bourg (comblement des « dents creuses » entraînant l'apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés.

## 2. Les entrées de ville

*La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.*

La commune ne possède que des entrées de ville étirées. Le PADD de RUFFIAC, du fait de la localisation centrale des futures zones constructibles (U et AU), va à l'encontre du phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.

## 3. La diversité des fonctions et la mixité sociale

*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.*

## **A. La diversité des fonctions urbaines et rurales**

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de multiples activités comme l'habitat, les activités peu nuisantes, les commerces ...

Toutefois, la commune a également souhaité définir des zones plus spécifiques pour l'activité agricole et les activités artisanales.

## **B. La mixité sociale dans l'habitat**

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, RUFFIAC a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué essentiellement de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Pour ce faire, la commune souhaite avoir une maîtrise publique des opérations futures et encadrer leur développement.

## **C. Les objectifs**

### **a. La répartition géographique équilibrée des fonctions**

Le PADD de RUFFIAC va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

### **b. L'amélioration des performances énergétiques**

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

### **c. Le développement des communications électroniques**

Le projet de PLU, en centrant le développement des activités et de l'habitat dans le bourg, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

### **d. La diminution des déplacements**

Le PADD intègre les problématiques liées aux déplacements. Le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation majoritairement dans le bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

#### **4. Le respect de l'environnement**

*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.*

##### **A. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables**

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de la commune agit sur plusieurs domaines :

- L'habitat : préconisation du recours aux énergies renouvelables, possible densification des espaces bâtis.
- Les déplacements : définition d'un maillage de cheminement doux permettant d'inciter à de nouveaux types de déplacements pour les déplacements courts, centralisation des zones d'habitat (U et AU).

##### **B. 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**

Le projet de la commune prévoit la mise en valeur et la protection des différents espaces naturels et des haies. Cette protection et cette mise en valeur permettront également la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour la protection de l'ensemble des ressources, le projet souhaite limiter les impacts négatifs sur l'environnement. Pour y parvenir, il s'appuiera sur une politique de limitation de l'étalement urbain et de protection des ressources agricoles.

Le PADD met en place une protection renforcée, dans le cadre de la loi Paysage, des haies bocagères, des petits boisements (moins de 2,5 ha) et du petit patrimoine.

##### **C. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances**

Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques naturels existants en s'appuyant sur les documents de référence (notamment l'Atlas de Zones Inondables diffusé en janvier 1995).

## **5 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits au L 111-1-1 et L 123-1-9 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supra communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux.

### **5.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

RUFFIAC est incluse dans le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, dont la mission est d'aider financièrement et techniquement les actions d'intérêt général au service de l'eau et de l'environnement du bassin : la lutte contre la pollution des eaux, la protection et la restauration des ressources en eau (rivières, plans d'eau, nappes, eaux littorales) et des milieux aquatiques.

Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de RUFFIAC, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend

notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides et de la biodiversité en encadrant très fortement les possibilités d'urbanisation.

## 5.2 Le SAGE Vilaine

RUFFIAC est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2003, dont l'enjeu primordial est la restauration et la protection de la ressource en eau potable. Le SAGE Vilaine est actuellement en cours de révision.

Plusieurs actions ont été définies par le SAGE Vilaine :

1. Lutter contre les pollutions diffuses,
2. Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable,
3. Mieux épurer les rejets domestiques et industriels,
4. Économiser l'eau potable,
5. Contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable,
6. Maitriser le développement de l'irrigation,
7. Vivre avec les crues (assurer la prévention, renforcer la prévention et engager les travaux nécessaires),
8. Optimiser la gestion des grands ouvrages,
9. Connaître et prendre en compte les eaux souterraines,
10. Préserver les zones humides,
11. Améliorer la connaissance des ruisseaux et des rivières,
12. Contenir la prolifération des étangs,
13. Retrouver des poissons de qualité,
14. Lutter contre les végétaux envahissants,
15. Entretenir et valoriser la voie d'eau,
16. Conduire le « Comité d'Estuaire »,
17. Soutenir le tissu associatif, sensibiliser, diffuser et informer,
18. Assurer une coordination générale des services de l'État sur l'ensemble du bassin.

Parmi les 21 actions définies par le SAGE Vilaine, 2 sont principalement à prendre en compte dans le cadre du PLU :

- la préservation des zones humides,
- l'amélioration de la connaissance des ruisseaux et des rivières.

Le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust a identifié les zones humides à préserver. Celles-ci sont reportées au PLU.

### **5.3 Le PLH de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux**

Le PLH de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux repose sur sept actions majeures à mener :

- Pérenniser l'observatoire de l'habitat,
- Qualité environnementale des logements sociaux et communaux,
- Qualité de l'aménagement,
- Une opération pilote qualité environnementale,
- Favoriser la production de logement social,
- Proposer une offre en logements d'urgence,
- Créer une maison relais sur la CCVOL.

Chaque action se traduit par des différents objectifs à atteindre, comme par exemple :

- Proposer une maîtrise du rythme de mise sur le marché de l'offre en lotissements,
- Réduire les charges des locataires en augmentant les performances énergétiques des logements et des équipements,
- Garantir une réflexion en amont pour une bonne intégration des projets dans le développement souhaité de la commune.

En matière d'habitat, de prévisions démographiques, d'énergie et de développement durable, le PLU de RUFFIAC est compatible avec ces objectifs.

Le PLH de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux étant en cours de révision, le présent PLU a anticipé sa mise en compatibilité avec celui-ci.

---

# **CHAPITRE 5**

## **TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

---

# **1 La délimitation et le contenu des zones**

## **1.1 Le zonage**

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :

- ✓ la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- ✓ les conditions de l'occupation du sol ;
- ✓ les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Sur la base de l'article L 123-1-5 et des articles R 123-4 à R 123-8 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en dix zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : Ua, Ub, Ue et Ui
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUa et 1AUi
- ✓ 3 zones agricoles : A, Ah et Ar
- ✓ 2 zones naturelles : N et Nr

## **1.2 Le règlement**

Selon l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des quatorze règles suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites,
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel,
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée,
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

9. L'emprise au sol des constructions,
10. La hauteur maximale des constructions,
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11,
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot,
15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### **1.2.1 Les zones urbaines U**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le règlement du PLU de RUFFIAC comporte trois zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (Ua et Ub), une zone liée aux équipements collectifs (Ue) et une zone couvrant les activités économiques existantes qui ne sont pas situées dans la partie agglomérée du bourg (Ui).

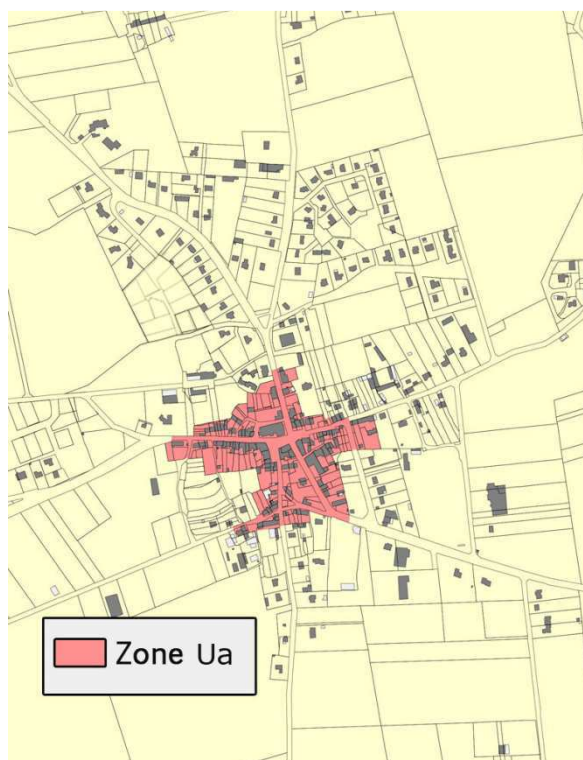
#### **Zone Ua**

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat ancien du bourg.

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et en ordre continu.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des

activités compatibles avec de l'habitat. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées.



### Les motifs des règles applicables en zone Ua

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : implantation en limite de voies (règle de base) ou retrait (si justification architecturale).</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation d'une limite latérale à l'autre ou sur une limite.</li> </ul>	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de l'existant. Favoriser la densification.	6 et 7

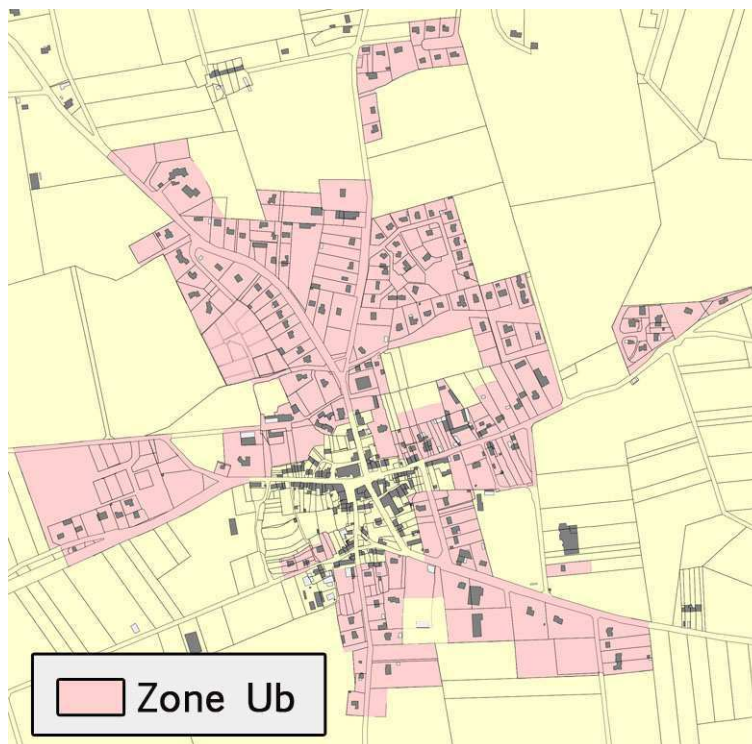
<b>Emprise et densité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de règle particulière d'implantation pour les bandes secondaires.</li> </ul> <p>Pas de règle particulière d'implantation pour les dépendances.</p>		
	Non réglementé.	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces.</p>	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout,</li> <li>- 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>• Niveau du sol fini du rez-de-chaussée : 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel existant</li> </ul>	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
<b>Stationnement</b>	Non réglementé.	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces dans le centre bourg.</p>	12
<b>Espaces verts</b>	Non réglementé.		13
<b>Performances énergétiques</b>	<p>Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.</p> <p>Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.</p>	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
	Non réglementé.		16
<b>Communications électroniques</b>	Non réglementé.		16

## Zone Ub

La zone Ub couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg.

Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Elle doit également permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées.



### Les motifs des règles applicables en zone Ub

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4

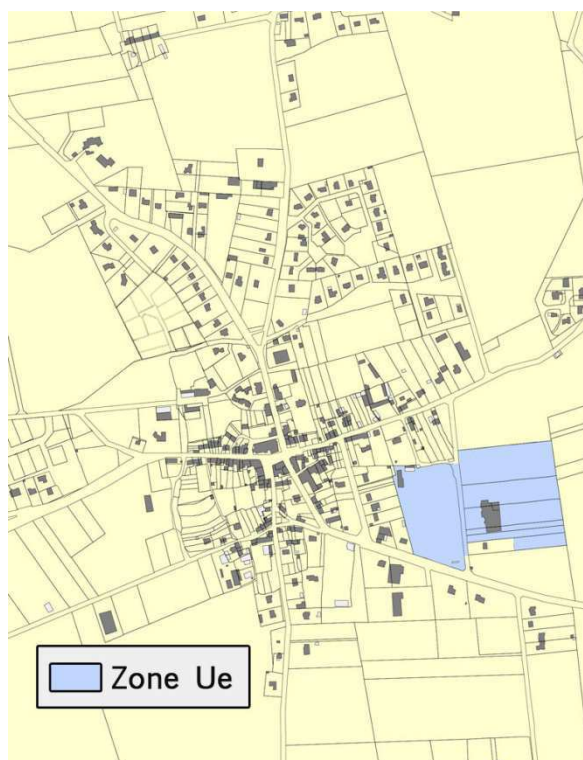
<b>Implantation du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par rapport aux voies : au moins une des façades de la construction entre 0 et 6 mètres (règle de base) ; implantation différentes (si justification architecturale).</li> <li>• Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades de la construction entre 0 et 3 mètres.</li> <li>• Pas de règle particulière d'implantation pour les bandes secondaires.</li> </ul> <p>Pas de règle particulière d'implantation pour les dépendances.</p>	<p>Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de l'existant.</p> <p>Favoriser la densification.</p>	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Non réglementé.	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces.</p>	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout,</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>• Niveau du sol fini du rez-de-chaussée : 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel existant</li> </ul>	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
<b>Aspect extérieur</b>	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
<b>Stationnement</b>	<p>Assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Réglémenté en fonction de la destination des constructions.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>	12

<b>Espaces verts</b>	Les talus doivent être conservés. Maintien ou remplacement des végétaux existants	Végétalisation des espaces libres. Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
<b>Performances énergétiques</b>	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
<b>Communications électroniques</b>	Non réglementé.		16

### Zone Ue

La zone Ue couvre les terrains de sports ainsi que la salle polyvalente.

Elle est destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.



### Les motifs des règles applicables en zone Ue

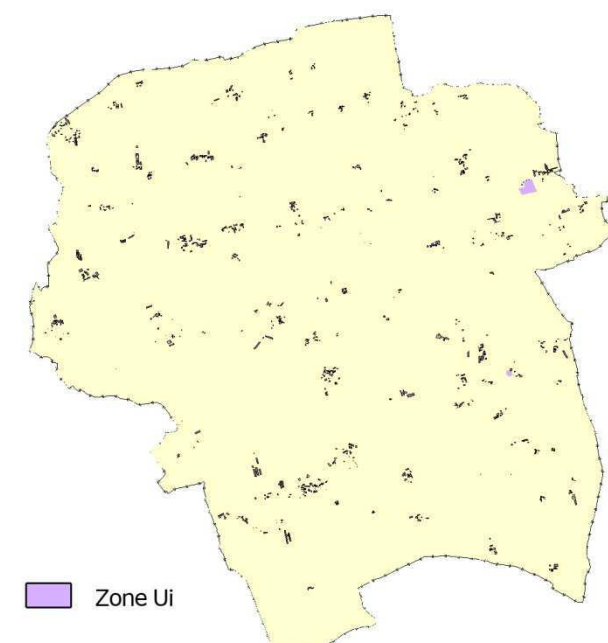
Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.	1 et 2
	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Voirie et réseaux divers			
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par rapport aux voies : Soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 mètre.</li> <li>• Par rapport aux limites séparatives : En limite ou a au moins 5 mètres.</li> </ul>	Souplesse pour l'implantation ou l'extension d'équipement d'intérêt collectif. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).	6 et 7
Emprise et densité	Non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Non réglementé.	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11

<b>Stationnement</b>	Assuré en dehors des voies publiques. Règlementé en fonction de la destination des constructions.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).	12
<b>Espaces verts</b>	Non réglementé.		13
<b>Performances énergétiques</b>	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
<b>Communications électroniques</b>	Non réglementé.		16

### Zone Ui

La zone Ui est une zone destinée à recevoir des constructions liées aux activités professionnelles, artisanales et commerciales de toute nature.

Elle couvre une partie des hameaux de La Hattaie et de La Ville Robert, où une activité artisanale existe déjà.



### Les motifs des règles applicables en zone Ui

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les constructions liées aux activités professionnelles, artisanales et commerciales de toute nature.	Favoriser l'extension des entreprises existantes.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par rapport aux voies : en retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>• Par rapport aux limites séparatives : en limite ou à au moins 3 mètres.</li> </ul>	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Non réglementé.	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	11
<b>Stationnement</b>	Assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
<b>Espaces verts</b>	Non réglementé.		13
<b>Performances énergétiques</b>	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de	Inciter la mise en œuvre de constructions	15

<b>Communications électroniques</b>	développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.	s'inscrivant dans des démarches environnementales.	
	Non réglementé.		16

## 1.2.2 La zone à urbaniser AU

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

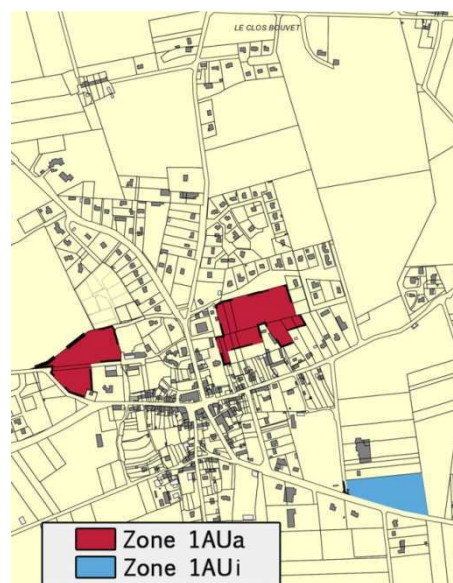
L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Zones 1AU

La **zone 1AUa** a pour vocation l'accueil de logements et d'activités compatibles avec l'habitat. D'une manière générale, cette zone correspond aux secteurs d'extension de la zone Ub.

Dans un souci de mise en œuvre d'une politique volontariste en matière d'économie des ressources naturelles et d'énergie, et de compatibilité avec le Grenelle 2, la zone 1AU présentera des morphologies caractérisées par une densité plus importante que dans les dernières opérations d'urbanisation de la commune. Ainsi, le bâti pourra être implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives.

La **zone 1AUi** a pour vocation l'accueil d'activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.



### Les motifs des règles applicables en zone 1AUa

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...) sous réserve que les conditions d'aménagement identifiées par le PADD et par les orientations d'aménagement et de programmation soient respectées.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation ; les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUa > Ub).	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUa > Ub).	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUa > Ub).	10
<b>Aspect extérieur</b>	Idem zone Ub.	Inscrire les développements urbains prévus dans leur futur zonage (1AUa > Ub).	11
<b>Stationnement</b>	Non réglementé.		12
<b>Performances énergétiques</b>	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15

<b>Communications électroniques</b>	Non réglementé.		16
-------------------------------------	-----------------	--	----

### Les motifs des règles applicables en zone 1AUi

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les occupations du sol à vocation économique ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement (commerces, artisanat, activités non-nuisantes...) sous réserve que les conditions d'aménagement identifiées par le PADD et par les orientations d'aménagement et de programmation soient respectées.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation ; les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par rapport aux voies : Au moins 5 mètres.</li> <li>• Par rapport aux limites séparatives : En limite ou à au moins 3 mètres.</li> </ul>	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Non réglementé.	Favoriser la densification.	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	Non réglementé.	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
<b>Aspect extérieur</b>	Harmonie générale de la construction. Les clôtures sont réglementées.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en	11

<b>Stationnement</b>		particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.	
	Non réglementé.		12
<b>Performances énergétiques</b>	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
	Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.		
<b>Communications électroniques</b>	Non réglementé.		16

### 1.2.3 La zone agricole A

Le règlement du PLU de RUFFIAC comporte quatre zones agricoles : une zone à protéger en raisons du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (zone Aa), une zone affectée à la stricte protection des espaces agricoles en raison de leur proximité avec les cours d'eau et/ou avec le bourg (Ab) et deux zones accueillant des constructions n'ayant pas d'usage agricole (Ah et Ar).

#### Zone Aa

La zone Aa recouvre les secteurs accueillant les exploitations agricoles et les terres exploitées de la commune. Sur la commune de RUFFIAC, ces terres recouvrent environ 89% du territoire.

L'affectation principale de cette zone doit permettre la pérennité des structures agricoles.

La zone Aa inclut également les habitations isolées des lieux-dits et écarts situés au cœur du milieu agricole.

Sont admises dans la zone Aa les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

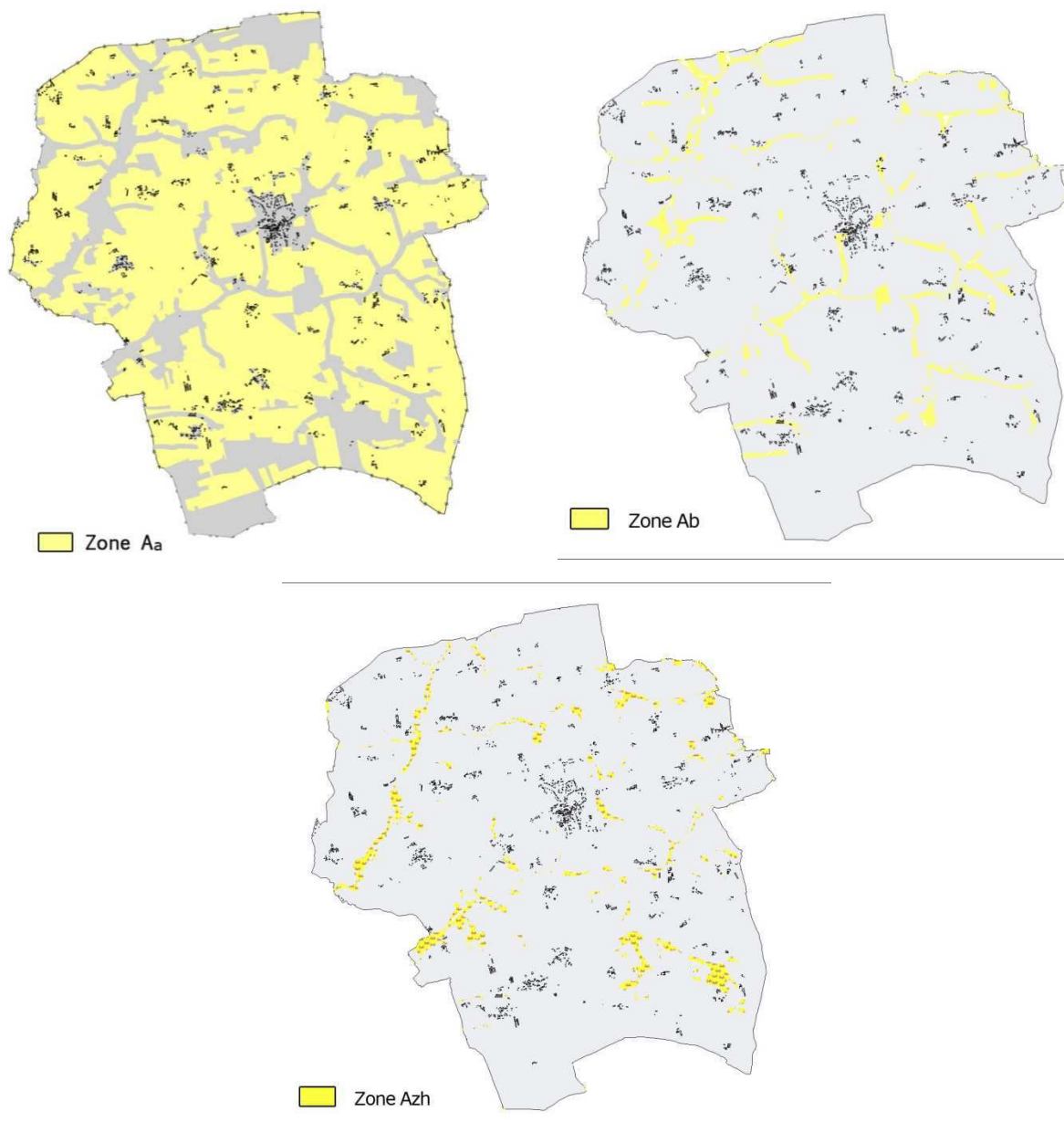
#### Zone Ab

La zone Ab recouvre des espaces agricoles situés à proximité des cours d'eau et/ou du bourg.

L'affectation principale de cette zone n'autorise aucune construction nouvelle.

#### Zone Azh

Enfin, la zone A comporte le sous-secteur Azh délimitant les zones humides.



### Les motifs des règles applicables en zones Aa et Ab

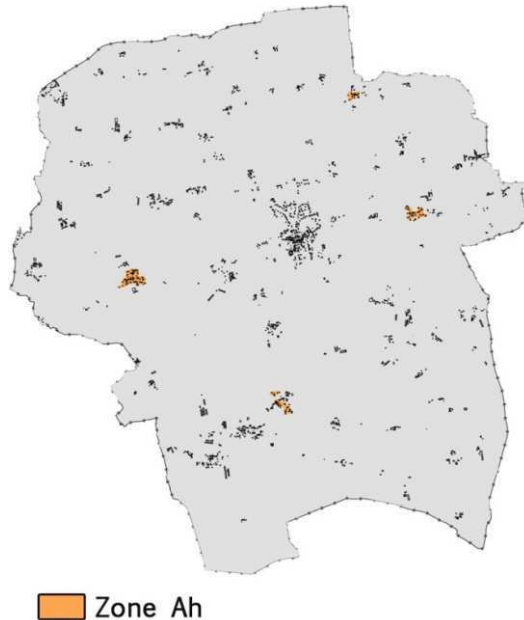
Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	<p>En zone Aa : Sont autorisées les constructions agricoles et accessoires de l'activité agricole (logements de fonction, locaux de permanence...).</p> <p>Sont autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation</p>	<p>Pérenniser l'activité agricole.</p> <p>Permettre l'amélioration des constructions existantes non agricoles (notamment l'habitat) par le biais d'extensions limitées, sans</p>	1 et 2

	<p>de la zone. L'extension mesurée est autorisée à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage professionnel pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone.</p> <p>Règles relatives à l'implantation et à la surface des dépendances.</p> <p><u>En zone Ab</u> : Sont autorisées les extensions de bâtiments d'élevage dans le cadre d'une mise aux normes, ainsi que les abris simples pour animaux, les infrastructures d'intérêt général, les affouillements et exhaussements, les constructions, installations, équipements d'intérêt.</p> <p><u>En zone Azh</u> : Sont interdits, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide.</p>	<p>compromettre l'activité agricole.</p> <p>Lutter contre le mitage.</p> <p>Préserver l'activité économique existante non liée à l'agriculture.</p> <p>Empêcher toutes constructions sur des secteurs naturels (abords des cours d'eau) ou sur des secteurs pouvant être urbanisés à long terme (abords du bourg).</p> <p>Permettre la mise aux normes des constructions existantes agricoles.</p> <p>Préserver les zones humides.</p>	
<p><b>Voirie et réseaux divers</b></p>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.</p> <p>La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages.</p>	<p>3 et 4</p>
<p><b>Implantation du bâti</b></p>	<p>• <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres (sauf pour les constructions de service public ou d'intérêt</p>	<p>Assurer une bonne visibilité.</p> <p>Assurer une bonne cohabitation entre exploitants agricoles</p>	<p>6 et 7</p>

<b>Emprise et densité</b>	collectif). <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Par rapport aux limites séparatives</u> :</li> </ul> Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres. Règles relatives aux distances sanitaires imposées par la réglementation spécifique.	et tiers.	
	Non réglementé.		9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les constructions à usage utilitaire autorisées dans la zone</u> :</li> </ul> Non réglementé. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> :</li> </ul> - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, - 9 mètres au faitage ou au point le plus haut. Niveau du sol fini du rez-de-chaussée : 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel existant.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.	10
	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Préservation de la qualité des paysages.	11
<b>Stationnement</b>	Non réglementé.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.	12
<b>Espaces verts</b>	Des plantations d'essences locales de préférence seront réalisées en accompagnement des installations, bâtiments agricoles et dépôts.	Préservation de la qualité des sites et des paysages. Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
<b>Communications électroniques</b>	Non réglementé.		16

## Zone Ah

La zone Ah recouvre les villages susceptibles de recevoir de nouvelles constructions à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). La zone Ah est située dans une zone à dominante agricole.



### Les motifs des règles applicables en zone Ah

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de village (habitat, activités non-nuisantes...), sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site.	Protéger les espaces naturels et limiter le mitage par les constructions en les concentrant dans les grandes entités bâties (villages).	1 et 2
<b>Voirie et réseaux divers</b>	Les conditions d'accès des utilisations du sol autorisées doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. La mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels est possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<b>Implantation du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : au moins une des façades de la construction entre 0 et 10 mètres (règle de base) ; implantation différentes (si justification</li> </ul>	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de	6 et 7

<b>Emprise et densité</b>	<p>architecturale).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades de la construction entre 0 et 3 mètres.</li> <li>• Pas de règle particulière d'implantation pour les bandes secondaires.</li> </ul> <p>Pas de règle particulière d'implantation pour les dépendances.</p>	<p>l'existant.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Favoriser une meilleure implantation vis-à-vis de l'ensoleillement.</p>	
	Non réglementé.	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces.</p>	9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout,</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>• Niveau du sol fini du rez-de-chaussée : 0,50 m maximum par rapport au terrain naturel existant</li> </ul>	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
<b>Aspect extérieur</b>	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue qui s'intègre au site, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>	11
<b>Stationnement</b>	Assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
<b>Espaces verts</b>	Non réglementé.		13
<b>Performances énergétiques</b>	<p>Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.</p> <p>Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non</p>	<p>Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>	15

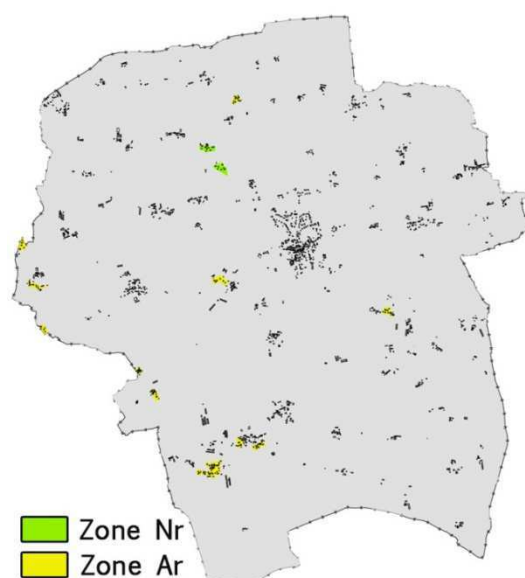
<b>Communications électroniques</b>	polluantes.		
	Non réglementé.		16

### Zone Ar (et Nr)

La zone Ar est située dans un secteur à dominante agricole. Elle est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Elle recouvre les villages ne répondant pas aux critères de constructibilité ainsi que les groupements d'habitations (hameaux) comprenant au moins 4-5 logements.

La zone Nr possède le même règlement que la zone Ar. Néanmoins, elle se différencie par sa situation dans un secteur à dominante naturelle. Ainsi, elle ne recouvre que les groupements d'habitations de l'Espérance et de Tréleu.



### Les motifs des règles applicables en zone Ar (et Nr)

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<b>Occupation du sol</b>	Sont autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées et la construction de dépendances.	Protéger les espaces naturels et limiter le mitage par les constructions.  Permettre l'amélioration des constructions existantes non	1 et 2

	<p>L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Règles relatives à l'implantation et à la surface des dépendances.</p>	<p>agricoles (notamment l'habitat) par le biais d'extensions limitées, sans compromettre l'activité agricole.</p>	
	<p><b>Voirie et réseaux divers</b></p> <p>Les conditions d'accès des utilisations du sol autorisées doivent permettre une desserte facile.</p> <p>La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. La mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels est possible.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p>	3 et 4
<p><b>Implantation du bâti</b></p> <p>Dans le respect de l'implantation dominante des constructions voisine. Ou à défaut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par rapport aux voies : les constructions peuvent s'implanter en limite.</li> <li>• Par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit en retrait.</li> </ul>	<p>Permettre des extensions modérées des constructions.</p>	6 et 7	
<p><b>Emprise et densité</b></p> <p>Non réglementé.</p>		9 et 14	
<p><b>Hauteur du bâti</b></p> <p>La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p>	<p>Intégration au paysage.</p>	10	
<p><b>Aspect extérieur</b></p> <p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes sur le site.</p> <p>Destruction d'éléments de paysage réglementée.</p> <p>Surélévations des constructions interdites.</p> <p>Règle sur les clôtures.</p>	<p>Préserver le caractère du site.</p>	11	

<b>Stationnement</b>	Le stationnement devra s'effectuer en dehors des voies et emprises publiques.	Limiter le stationnement sur l'espace public.	12
<b>Espaces verts</b>	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13
<b>Performances énergétiques</b>	Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable. Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.	Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.	15
<b>Communications électroniques</b>	Non réglementé.		16

### 1.2.4 La zone naturelle et forestière N

Ce sont les secteurs de la commune, équipés 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

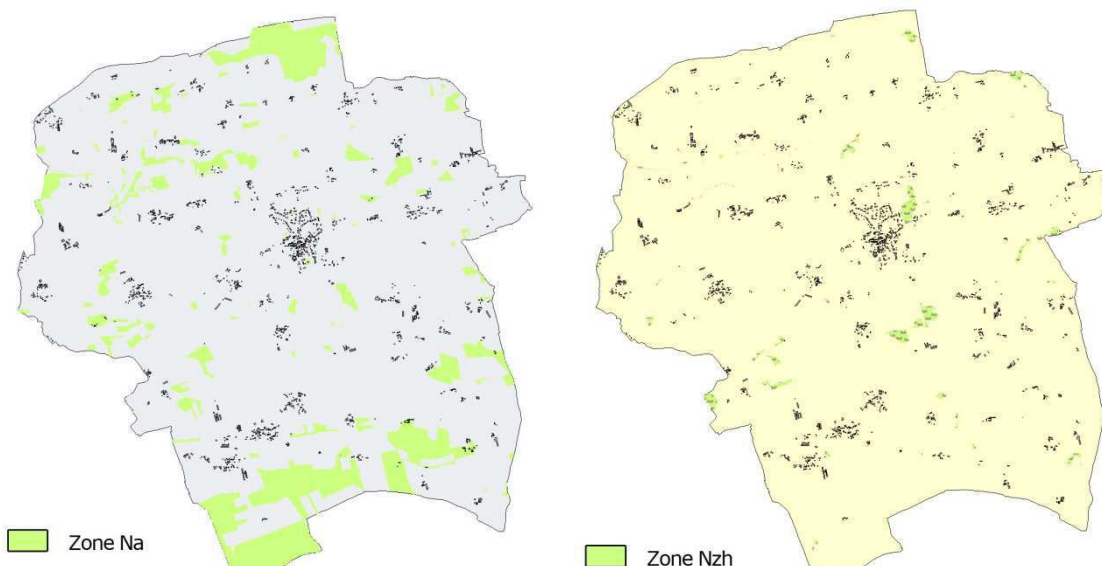
#### Zone N

La zone N recouvre, en général, des secteurs identifiés pour leur qualité paysagère et naturelle. Cette zone comprend l'intégralité des vallées des ruisseaux des Arches et de Guidecourt, de leurs affluents ainsi que les multiples espaces boisés du territoire communal.

Aucune affectation n'est réservée pour cette zone. Elle doit permettre une préservation de la qualité des sites et des paysages.

La zone N inclut également quelques habitations isolées, lieux-dits et écarts situés au cœur du milieu naturel.

Enfin, la zone N comporte le sous-secteur Nzh délimitant les zones humides.



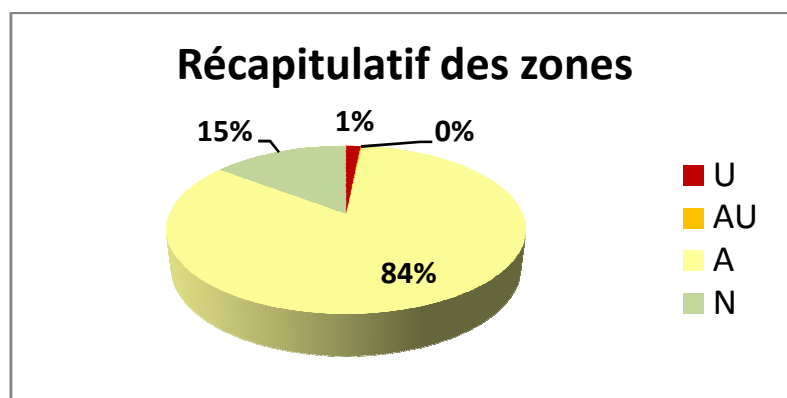
### Les motifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<p>Sont autorisées les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques d'intérêt public ainsi que le changement de destination et la reconstruction des bâtiments existants.</p> <p>L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété.</p> <p><u>En secteur Nzh</u> : Sont interdits, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide.</p>	<p>Préservation de la qualité des sites et des paysages.</p> <p>Protéger les espaces naturels et éviter le mitage.</p> <p>Préserver les zones humides.</p>	1 et 2
	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile.</p> <p>La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.</p>		

<b>Implantation du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> :</li> </ul> <p>Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres (sauf pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Par rapport aux limites séparatives</u> :</li> </ul> <p>Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit à 1,90 mètre.</p>	sauvages.	
		Assurer une bonne visibilité.	6 et 7
<b>Emprise et densité</b>	Non réglementé.		9 et 14
<b>Hauteur du bâti</b>	<p>La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p> <p>Surélévations interdites</p> <p>La hauteur des dépendances est réglementée.</p>	<p> limiter l'impact des constructions dans le paysage.</p>	10
	<b>Aspect extérieur</b>	<p>Ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>Conserver l'architecture de qualité des constructions dans l'espace naturel.</p>
<b>Stationnement</b>	<p>Le stationnement devra s'effectuer en dehors des voies et emprises publiques.</p>	<p> limiter le stationnement sur l'espace public.</p>	12
<b>Espaces verts</b>	<p>Protection des espaces boisés.</p>	<p>Maintien et protection des haies et boisements existants.</p>	13
<b>Performances énergétiques</b>	<p>Privilégier une conception et consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable.</p> <p>Privilégier l'emploi d'énergies renouvelable, économes et non polluantes.</p>	<p>Inciter la mise en œuvre de constructions s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>	15
<b>Communications électroniques</b>	<p>Non réglementé.</p>		16

### 1.3 Récapitulatif des zones

Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
<b>U</b>	<b>56,6</b>	<b>1,6%</b>
- Ua	4,9	0,1%
- Ub	44,3	1,2%
- Ue	4,7	0,1%
- Ui	2,8	0,1%
<b>AU</b>	<b>4,7</b>	<b>0,1%</b>
- 1AUa	3,5	0,1%
- 1AUi	1,2	0,0%
<b>A</b>	<b>3051,5</b>	<b>83,7%</b>
- Aa	2613,5	71,7%
- Ab	243,9	6,7%
- Azh	166,8	4,6%
- Ah	12,3	0,3%
- Ar	14,9	0,4%
<b>N</b>	<b>534,3</b>	<b>14,6%</b>
- N	481,9	13,2%
- Nzh	49,1	1,3%
- Nr	3,3	0,1%
	<b>3 647</b>	<b>100 %</b>



## 1.4 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation

Dans le PLU de RUFFIAC, trois zones sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme (deux à vocation d'habitat et une à vocation économique).

Ces secteurs sont situés à proximité de réseaux (voirie, eau, assainissement...) dont la capacité est suffisante pour desservir les nouvelles constructions créés.

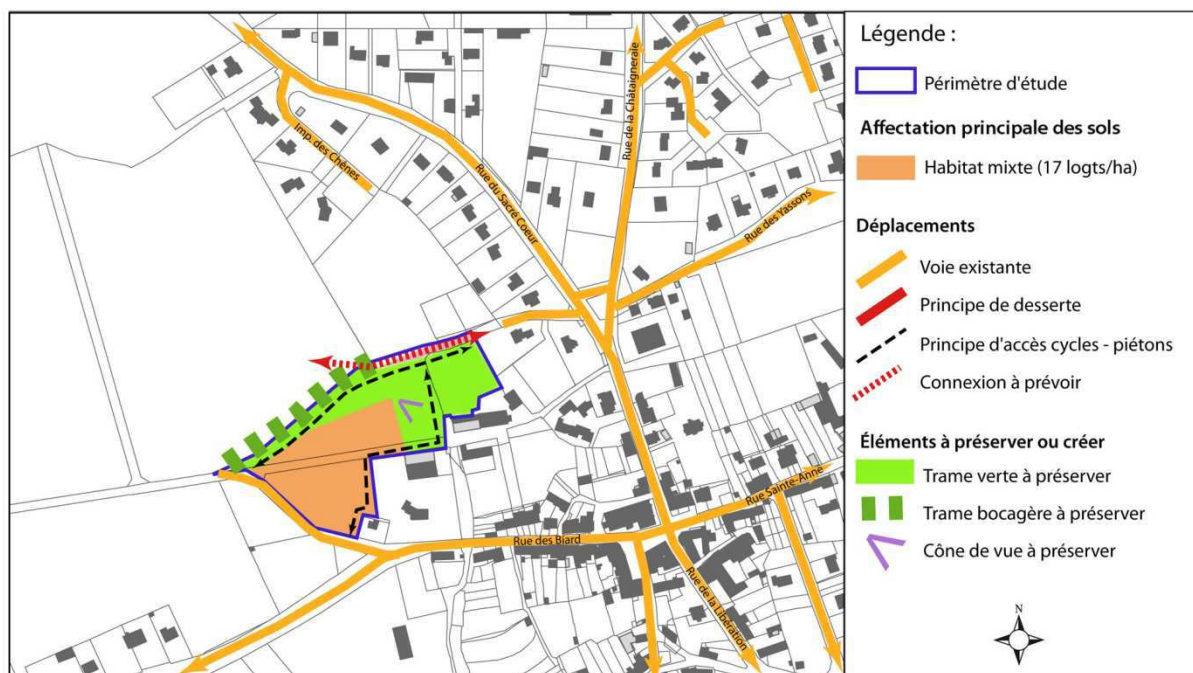
Ils sont donc classés en **1AU** et leurs aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

Deux autres zones, plus petites, situées au cœur du tissu bâti (zone **Ub**), feront également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- ✓ La première zone est située au cœur du centre-bourg à proximité de l'école primaire et de la mairie. Le site se compose d'une parcelle privée avoisinant les 2 ha. Situé à proximité des services et des équipements, ce site, accessible par le chemin de la rue des Yassons, aura pour vocation principale la création de logements et d'équipements publics (extension de l'école et/ou réalisation de stationnement).



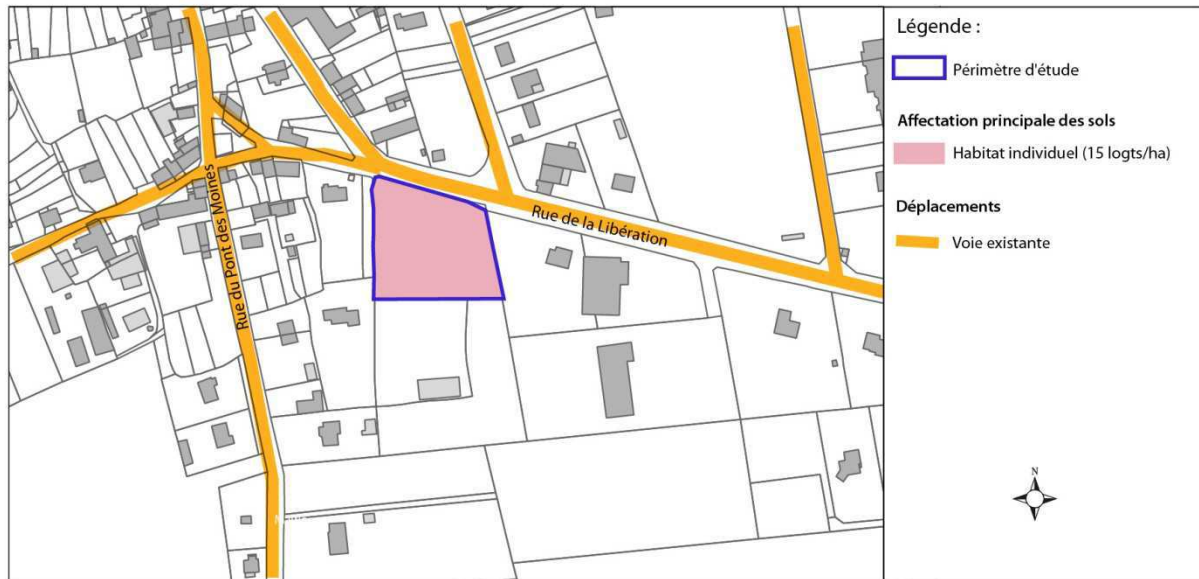
- ✓ La seconde zone est située à l'ouest du centre-bourg. Le site se compose de parcelles communales et privées avoisinant 1,4 ha. Le site possède deux accès sécurisés, le premier par la place de la Croix Perrière et le second par un accès privé débouchant sur la rue du Sacré Cœur. Il aura pour vocation principale la création de logements et d'un espace vert/naturel d'agrément.



- ✓ La troisième zone est située en zone Ub, au nord du centre-bourg, rue du Sacré Cœur. Sur cette parcelle privée d'environ 4 000m<sup>2</sup>, l'objectif principal est la création de logements.



- ✓ La quatrième zone est située en zone Ub, au sud du centre-bourg, rue de la Libération. Sur cette parcelle privée d'environ 4 100m<sup>2</sup>, l'objectif principal est la création de logements.



- ✓ Enfin, la cinquième zone située route de La Gacilly correspond à une parcelle d'environ 1,15 ha. Pour des raisons de sécurité routière, ce secteur, destiné à recevoir des entreprises, sera desservi par la rue du Stade.



Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales (la loi portant engagement national pour l'environnement permet aux PLU d' « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. »), d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

## **2 Les principales évolutions par rapport à la carte communale**

Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec la carte communale existante.

**Analyse comparative des zones constructibles**

<b>Secteurs</b>	<b>Carte communale</b>	<b>PLU</b>	<b>Variation</b>
Bourg	69,4 ha	58,4 ha	<b>- 11 ha</b>
Villages	42,5 ha	12,3 ha	<b>- 30,2 ha</b>
Zones d'activités	3,6 ha	1,2 ha	<b>- 2,4 ha</b>
Zone de loisirs	2,8 ha	0 ha	<b>- 2,8 ha</b>
<b>Total</b>	<b>118,3 ha</b>	<b>71,9 ha</b>	<b>- 46,4 ha</b>

Alors que la carte communale de RUFFIAC offrait **118,3 ha** de terrains constructibles, le PLU en offrira **71,9 ha**. Ce sont donc plus de **46 ha** qui seront reclassés en zone agricole ou naturelle.

De plus, contrairement à la carte communale, les orientations d'aménagement et de programmation assureront une urbanisation cohérente des zones constructibles.

### 3 **Les servitudes d'urbanisme particulières**

#### **Les emplacements réservés (L 123-1-5-8°)**

En application des articles L 123-1-5-8° et R 123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

#### ✓ **Emplacement réservé pour aménagement de voirie**

Il s'agit d'un emplacement réservé pour la création de voirie. Cet aménagement permettra de créer une liaison véhicule et piétonne entre la rue des Yassons et la future zone à urbaniser.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Parcelles
1	Création de voirie	COMMUNE	225 m <sup>2</sup>	ZH n°264

#### **Les éléments du patrimoine bâti ou paysager à préserver**

Il s'agit ici de protéger les éléments du patrimoine bâti ou paysager les plus intéressants sur la commune tel que le permet l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Toute atteinte à ces éléments est soumise à permis de démolir ou autorisation préalable.

#### ✓ **L'identification et la protection des bâtiments remarquables et du petit patrimoine**

Le règlement instaure une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité Ruffiacoise.



Pour cela, l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Grâce à l'inventaire réalisé, un certain nombre de constructions ou édifices a été repéré. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste (avec localisation précise) est annexée ci-dessous.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L 123-1-5-7°, est soumise au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

N°	Lieu	Parcelle	Éléments	Localisation
1	La Sourigaie	YC 290	Four à pain	
2	La Boulardaie	ZH 226	Four à pain	
3	Les Greffins	OK 559	Four à pain	
4	Saint-Vincent	ZV 332	Four à pain	

5	Saint-Vincent	ZV 32	Lavoir	
6	Kerhal	ZY 234	Lavoir	
7	Bourg	AB 244	Lavoir	
8	Bourg	ZN 09	Lavoir	

9	Coëtion	ZI 53	Pigeonnier	
10	Digoit	YA 223	Menhir	
11	La Ville Robert	YP 150	Pigeonnier	

✓ **La protection des éléments végétaux remarquables (ensembles boisés, haies, arbres isolés ...)**

Outre la protection des boisements au titre de l'article L.130-1, en Espaces boisés classés, le PLU introduit une protection du patrimoine paysager, au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Ainsi, sont classés en éléments paysagers remarquables, certains éléments constitutifs du patrimoine végétal de la commune.

En effet, certaines haies méritent d'être protégées par le biais du PLU car elles ont un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations, utilisation de bois comme espace vert commun.

En s'appuyant sur une étude menée par la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux, les boisements qualitatifs de moins de 2,5 hectares sont également repérés en éléments de paysage à conserver.

Ainsi, en matière de protection des éléments végétaux, un travail fin de recensement des haies et boisements remarquables a été réalisé. Ce sont finalement **45 km** de haies et **42 ha** de boisements qui sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

---

## **CHAPITRE 6**

# **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de RUFFIAC ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

## **1 Les incidences sur la consommation de l'espace**

### **1.1 Analyse de la consommation de l'espace**

L'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de RUFFIAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés depuis 2000 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits entre 2000 et 2010.

<b>Année</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface artificialisée (en m<sup>2</sup>)</b>
2000-2010	75	132 650

Le bourg de RUFFIAC ne représente pas l'unique espace aggloméré de la commune. En effet, la commune possède quelques villages plus ou moins importants :

- ✓ Le Prieuré (environ 25 logements),
- ✓ Digoit (environ 35 logements),
- ✓ Saint-Vincent (environ 25 logements),
- ✓ La Hiarnais (environ 25 logements),
- ✓ La Rivière (environ 35 logements)...

Au cours des dix dernières années, la commune de RUFFIAC s'est développée en accueillant 75 nouveaux logements. Ces derniers, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans les opérations de lotissements du bourg mais également, de manière non négligeable, dans les villages et hameaux.

En totalité, environ 13 ha de terrains vierges ont été artificialisés.

## 1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

### Consommation d'espace pour l'habitat

L'ensemble des zones 1AU à vocation d'habitat représente une surface totale de 3,5 ha, soit 0,1% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés, à vocation d'habitat, représentent un peu plus de 50 ha, soit 1,3% du territoire.

Ces espaces atteindront, à terme, un peu plus de 53,7 hectares, soit 1,4% du territoire.

Il convient de rappeler que 30 logements seront réalisés dans des lotissements déjà existants.

### Consommation d'espace pour l'activité économique

La zone 1AU à vocation économique future représente 1,2 ha, soit 0,03% du territoire communal.

## 1.3 Analyse comparative

	2000-2010	Projection 2010-2020
Surface nouvellement artificialisée à vocation d'habitat	Environ 13 ha	3 ha en AU, le reste dans les dents creuses
Nombre de logements réalisés	75 logements	90 logements
Densité moyenne	5 à 6 lgts/ha	15 lgts/ha dans les OAP*
Surface moyenne des parcelles	1 750 m <sup>2</sup> /lgt	550 m <sup>2</sup> /lgt dans les OAP**

\* Orientations d'Aménagement et de Programmation

\*\* Auxquels il faut ajouter 25% de voirie et d'espaces publics

Entre 2000 et 2010, 13 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été artificialisées, permettant la construction d'environ 75 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 5 à 6 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2020, le présent PLU prévoit la construction d'environ 90 logements. Bien que le règlement tende vers une densification de la partie agglomérée de RUFFIAC, aucun outil ne permet de maîtriser cette densité dans les dents creuses des zones Ua, Ub et Ah (estimées à une quinzaine d'unités). Néanmoins, dans les secteurs constructibles les plus importants, des orientations d'aménagement et de programmation seront mises en place afin de maîtriser cette densité. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare devra être respectée.

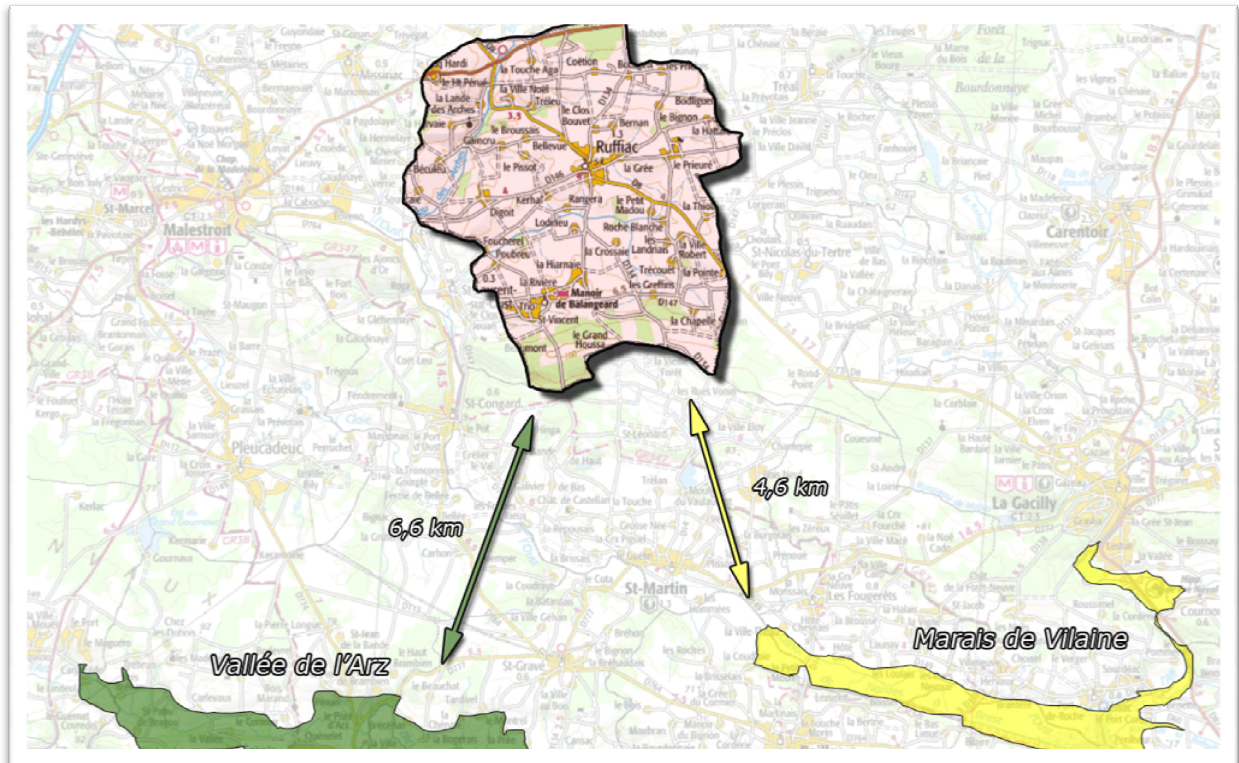
En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne plus de 1 750 m<sup>2</sup> de terrain entre 2000 et 2010, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 550 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

## 2 L'impact du plan sur l'environnement

### Examen préliminaire des incidences Natura 2000 (Décret n°2010-365 du 9 avril 2010)

Le département du Morbihan compte 24 sites Natura 2000 : 17 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 7 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de RUFFIAC est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.



#### ✓ Site n°1

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 4 kilomètres de la limite sud de RUFFIAC et à 10 km du bourg : il s'agit du site des Marais de Vilaine. Ce site, d'une superficie de 10 891 hectares, se compose d'une vaste plaine d'inondation (la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles.

Son altitude est comprise entre 2 et 60 mètres.

Le secteur du site Natura 2000 le plus proche géographiquement de la commune de RUFFIAC correspond à l'extrémité nord de ce site. L'ensemble des cours d'eau Ruffiacois sont drainés en direction de la Vilaine et par conséquent de ce site Natura 2000. Néanmoins, avant de l'atteindre, ces cours d'eau traversent de multiples communes : Saint-Laurent-sur-Oust, Saint-Congard, Saint-Martin-sur-Oust et Les Fougerêts.

Compte-tenu de cette situation géographique, le parti d'aménagement (faible extension du bourg, capacité des réseaux à absorber la hausse de population...), développé dans le Plan Local d'Urbanisme de RUFFIAC, ne porte pas atteinte à ce site Natura 2000.

✓ Site n°2

Un second site Natura 2000 est situé à un peu plus de 6 km de la limite sud de RUFFIAC (11 km du bourg) : il s'agit du site de la Vallée de l'Arz. Ce site, d'une superficie de 1 234 ha, est remarquable par la présence de landes sèches et de groupements pionniers sur des affleurements schisteux, dominant une rivière avec végétation à renoncules riche en espèces d'intérêt communautaire.

Son altitude est comprise entre 20 et 120 mètres (le bourg de RUFFIAC est implanté à une altitude d'environ 50 mètres).

Aucune liaison hydrographique directe n'existe entre ce site Natura 2000 et la commune de RUFFIAC. De plus, ces deux entités sont séparées par une ligne de crête d'environ 90 mètres d'altitude, rendant impossibles les impacts sur les habitats aquatiques protégés.

Compte-tenu de cette situation géographique, le parti d'aménagement, développé dans le Plan Local d'Urbanisme de RUFFIAC, ne porte pas atteinte à ce site Natura 2000.

En conséquence, **le Plan Local d'Urbanisme de RUFFIAC n'est pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000.**

### **Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés**

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

Les zones boisées ont été classées en zone naturelle (zone N) et **42 ha** de boisements ont été protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° (éléments de paysage à préserver).

La zone agricole couvre toutes les parcelles cultivées du territoire communal ainsi que :

- ✓ les constructions à usage agricole,
- ✓ les constructions non agricoles situées dans un périmètre de réciprocité agricole,
- ✓ toutes les constructions isolées.

Les élus ont veillé à limiter toute nouvelle construction sur les parcelles naturelles et agricoles. Ainsi, les constructions existantes à vocation d'habitat pourront effectuer des extensions mesurées n'excédant pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Par ailleurs, ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Aucun mitage ne sera donc possible dans ces secteurs.

La municipalité a également respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les sites et milieux naturels doivent être protégés.

215 hectares de zones humides inventoriées sont protégées par un zonage Nzh. Ainsi, toute construction, extension de construction existante, aménagements, travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers et création de plans d'eau, sont interdits. Des exceptions existent, liées à la gestion, la protection ou l'ouverture de ces espaces ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile.

Par ailleurs, les abords des cours d'eau ont été protégés par un classement en zone N.

### **Le paysage sera conservé**

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- ✓ le classement de 45 km de haies et de 42 ha de boisements à protéger,
- ✓ la mise en souterrain des réseaux,
- ✓ la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines,
- ✓ la création d'alignements d'arbres d'essences locales en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale des zones urbaines et à urbaniser et de les intégrer ainsi au tissu bâti existant.

### **La consommation des espaces est gérée**

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement futur au cœur ou à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages) et sur l'objectif de protection de la population contre les risques naturels. Elles sont situées dans le bourg.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement des zones à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

### **L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu**

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est limitée au caractère de la zone.

### Les risques naturels sont pris en compte

La municipalité a respecté l'article L 121-1 du code de l'urbanisme selon lequel la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature doit apparaître dans le PLU.

La commune n'est pas couverte par un PPRI. Néanmoins, elle est couverte par un Atlas des Zones Inondables (AZI). L'AZI, bien que dépourvu de valeur réglementaire et ayant vocation à être enrichi avec le temps, représente un certain état de la connaissance sur les risques d'inondation au moment de sa transmission. Il doit à ce titre contribuer à orienter la réflexion des collectivités territoriales sur le développement et l'aménagement de leur territoire au travers des documents d'urbanisme.

Ainsi, les vallées des Arches et de Guidecourt ont été classées dans leur quasi-intégralité en zone N (constructions nouvelles proscrites). De plus, le périmètre de l'AZI a été reporté sur le document graphique du PLU (plan de zonage).

Dans le but de ne pas augmenter les désordres liés aux ruissellements, dans toutes les zones, tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

De plus, dans les zones à urbaniser, les projets d'aménagement devront intégrer une gestion des eaux pluviales, afin de maîtriser le risque inondation pour les futures habitations.

### L'assainissement est une préoccupation importante

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, conformément à l'étude de zonage d'assainissement, les zones du bourg (U et 1AU) qui accueilleront de nouvelles constructions pourront être raccordées.

Enfin, les quatre villages qui pourront accueillir de nouvelles constructions possèdent des sols compatibles avec la mise en place d'un assainissement autonome :

Village	Aptitude des sols à l'épandage souterrain
Le Prieuré	Faible
Bourgeix	Faible
Digoit	Moyenne à faible
La Hiarnaie	Moyenne

Source : Étude de schéma directeur d'assainissement – Mai 2002

### Les déplacements sont pris en compte

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Quant aux voies secondaires, de faible gabarit, elles desservent les différents groupes d'habitation épars. Via la définition des zones naturelles à protéger, les élus ont veillé à ne pas y accentuer la circulation parfois difficile.

Enfin, toujours dans le but de limiter les déplacements automobiles sur la commune, la municipalité a décidé de ne pas ouvrir à l'urbanisation les villages situés à plus de 2,5 km du bourg et de ses équipements.

### **La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie**

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain.

Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU :

- ✓ Les extensions urbaines sont situées très majoritairement au cœur ou à proximité immédiate du centre-bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est autorisé.