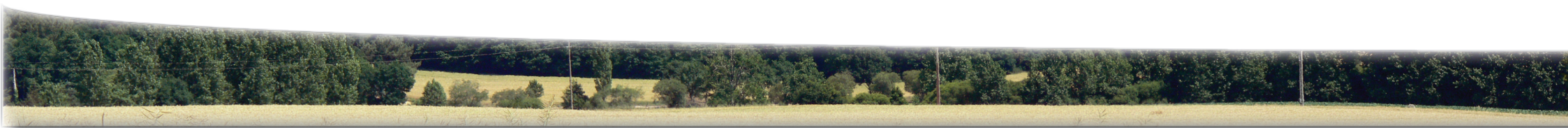


Plan Local d'Urbanisme de RUFFIAC

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE RUFFIAC





SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Les enjeux de RUFFIAC	p.5
1. Stopper le mitage et privilégier une urbanisation centralisatrice	p.6
2. Maintenir le cadre de vie Ruffiacois	p.8
3. Pérenniser la forte activité agricole et soutenir l'activité artisanale et commerciale	p.10
4. Mettre en valeur les paysages et protéger l'environnement	p.12



AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de RUFFIAC sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes énoncés par la loi SRU et précisés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

LES ENJEUX DE RUFFIAC

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de RUFFIAC ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Des années 1960 jusqu'en 1999, RUFFIAC a connu une perte de population liée surtout à un déficit migratoire : il y avait beaucoup plus de personnes à quitter la commune que de personnes à venir y vivre. Cependant, depuis les années 2000, la tendance s'est inversée (soldes naturel et migratoire positifs) et la commune gagne des habitants.

Comment conforter l'accueil de cette nouvelle population, tout en sachant que celle-ci est de plus en plus âgée ?

HABITAT

Le rythme de construction à RUFFIAC suit logiquement la même tendance que celle démographique. Jusqu'en 1999, ce rythme s'affaiblissait mais depuis une dizaine d'années, les autorisations de construire sont de plus en plus nombreuses.

Par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

RUFFIAC dispose d'un bon niveau d'équipements. Citons par exemple l'école primaire (environ 120 élèves en 2010), la Maison Familiale Rurale, le multi-accueil pour les enfants mais aussi une médiathèque et des équipements sportifs, regroupés dans ou à proximité du bourg.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population et les rendre accessibles ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de RUFFIAC est avant tout une commune rurale dont l'activité agricole est prépondérante.

Elle a su par ailleurs développer une activité artisanale et de services basée sur les commerces de proximité.

Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

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

La commune possède aussi un petit patrimoine varié (puits, fours, linteaux sculptés...) qu'il est important de préserver car extrêmement vulnérable.

Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages (collines, coteaux, fonds de vallées) et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



1. Stopper le mitage et privilégier une urbanisation centralisatrice

Entre 1999 et 2007, la situation démographique de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux s'est améliorée (+1% de croissance annuelle).

La commune de RUFFIAC suit cette tendance, même si c'est à rythme légèrement moindre (+0,7%). Aujourd'hui, on dénombre 1 432 habitants sur la commune.

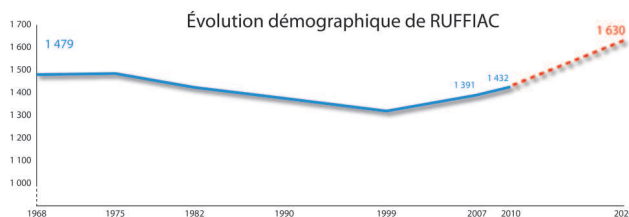
La commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

La très permissive carte communale a engendré ces dernières décennies une urbanisation quelque peu linéaire et un mitage important, préjudiciables en termes de consommation d'espace et de déplacements. Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux de RUFFIAC.

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

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,3% afin d'atteindre une population d'environ 1 630 habitants en 2020. Approximativement, 9 logements neufs par an seront donc à prévoir pour la décennie à venir.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de RUFFIAC ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 15 logements par hectare dans les futures zones à urbaniser.

Le bourg de RUFFIAC est construit à cheval sur un coteau orienté vers le sud et une colline orientée vers le nord. L'extension urbaine est limitée physiquement et réglementairement par des zones humides à l'est, quelques boisements périphériques et des périmètres sanitaires agricoles au sud.

Du fait de ces contraintes, et dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans le bourg et, dans une moindre mesure, au sein des

villages cumulant les critères favorables à l'accueil de nouvelles constructions.

Ainsi l'urbanisation future de RUFFIAC s'effectuera :

- en extension limitée du bourg en direction de l'Ouest. Cet aménagement futur fera l'objet d'un projet d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront soignées.
- en urbanisant le champ situé au coeur du bourg, au nord de la mairie et de l'école.
- en favorisant le renouvellement urbain à travers le remplissage des « dents creuses » ciblées dans le bourg.
- en densifiant certains villages.

Critères de constructibilité d'un village

Le village, situé à moins de 2,5 km du bourg, doit posséder :

- un nombre significatif d'habitations.
- des dents creuses.
- un accès sécurisé (aucun accès individuel direct sur les routes départementales).
- un sol compatible avec l'installation d'un système d'assainissement autonome.

Enfin, le village doit se situer en dehors :

- d'un périmètre de protection naturelle.
- d'un périmètre de réciprocity agricole.

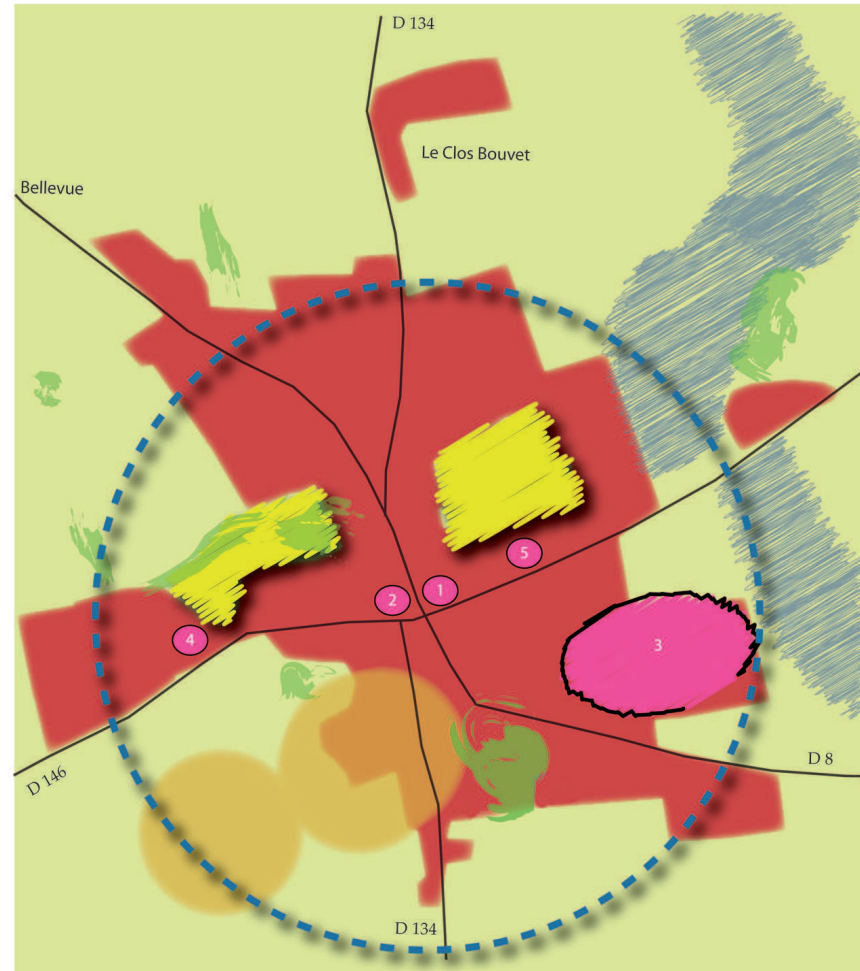
Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le bourg de RUFFIAC, et notamment ses futures zones à urbaniser, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise œuvre d'une mixité :

- des types d'habitat (maisons individuelles, logements collectifs et intermédiaires),
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles),
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

Préserver le caractère des villages

La commune portera une attention particulière aux projets d'extension qui devront respecter le caractère des villages et limiter les effets de mitage du territoire environnant, ceci afin de préserver et de valoriser l'identité et la qualité patrimoniale des villages et des hameaux.



Légende :

- Zone urbanisée propice au renouvellement urbain
- Extension de l'urbanisation
- Périmètre de 500 mètres autour du bourg
- Espace végétalisé
- Zone humide
- Périmètre agricole

Équipements (liste non exhaustive)

- 1 Mairie
- 2 Église
- 3 Terrains de sport
- 4 Cimetière
- 5 École

2. Maintenir le cadre de vie Ruffiacois

La commune de RUFFIAC est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

La prise en compte des déplacements est également un axe fort du développement futur de RUFFIAC. Quelques séquences piétonnières existent déjà dans le bourg, mais ne sont pas forcément reliées entre elle. L'objectif est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux.

Enfin, une réflexion doit être menée afin de ne pas dénaturer RUFFIAC et faire de son cadre de vie un atout pour son développement.

Conforter et développer l'offre en équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans son bourg (médiathèque, complexe sportif, terrains de football...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Le groupe de travail prévoit en outre de faire de l'actuel presbytère un lieu de vie sociale, un espace de rencontre intergénérationnel. Pour y parvenir, un aménagement paysager du site est envisagé.

D'autre part, pour pouvoir faire face à une éventuelle extension de l'école, la municipalité souhaite prévoir une réserve foncière dans son prolongement nord.

Enfin, à la place du terrain de basket, les élus prévoient la création d'une aire de jeux.



Développer les modes de circulation douce

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être 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 entre

les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

La volonté des élus est de multiplier les cheminements doux afin d'offrir une alternative au transport véhiculé. Le presbytère et l'école seront reliés, l'intérieur de la future zone à urbaniser (au nord de la mairie et de l'école) sera maillé et de multiples autres liaisons douces sont prévues afin d'irriguer le bourg.

Rappelons enfin que, dans le but de limiter les déplacements, l'urbanisation future de RUFFIAC sera privilégiée dans un rayon de 500 mètres autour des équipements, commerces et services du centre-bourg.



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.

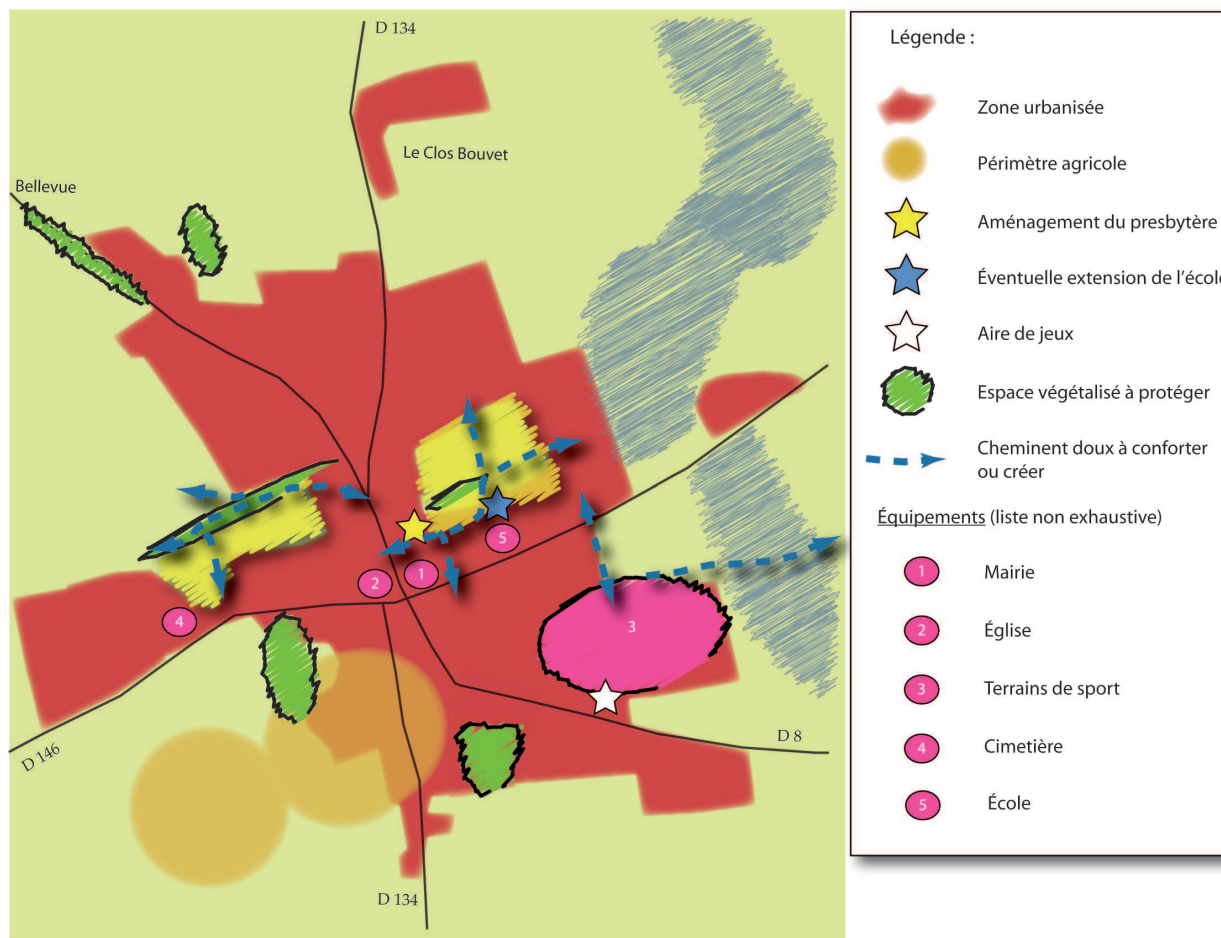
Les cheminements entre le bourg et les espaces naturels et agricoles seront préservés et aménagés. Ils permettront aux habitants d'avoir un accès privilégié à la nature et de profiter d'espaces de promenade et de loisirs.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales.

Développer les communications électroniques

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



3. Pérenniser la forte activité agricole et soutenir l'activité artisanale et commerciale

La surface agricole Ruffiacoise couvre environ 3 263 hectares, soit 89% du territoire communal. L'activité principale des 55 exploitations est la production de lait.

Malgré une diminution du nombre d'exploitations ces dernières années, l'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à la valorisation du territoire.

L'activité artisanale et commerciale tient une place non négligeable sur la commune. La commune possède plusieurs commerces de proximité situés en grande partie dans le bourg.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant l'activité agricole, le dynamisme économique et commercial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de RUFFIAC.

Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles pérennes.

A cette fin, seront définies des zones agricoles 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.



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 ren-

contrer 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.

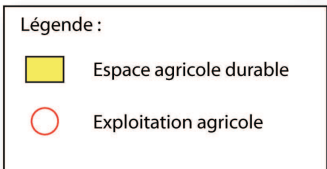
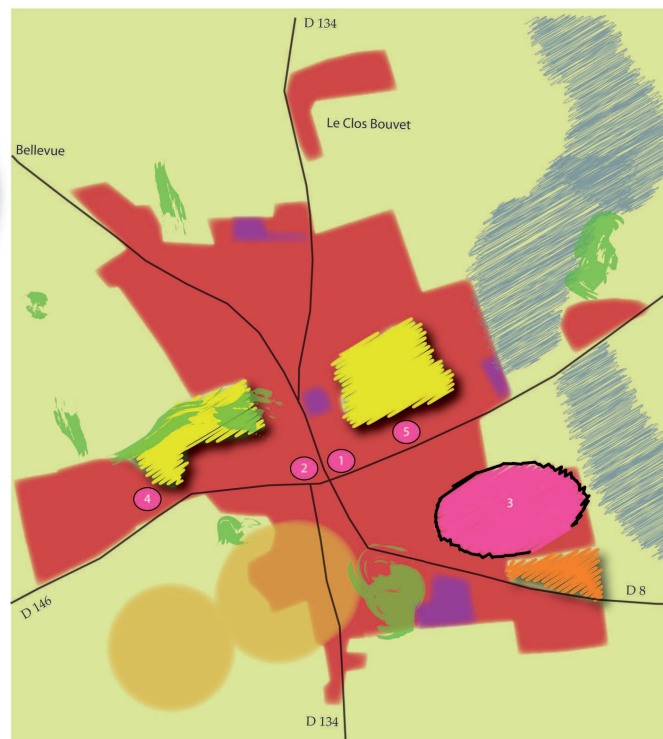
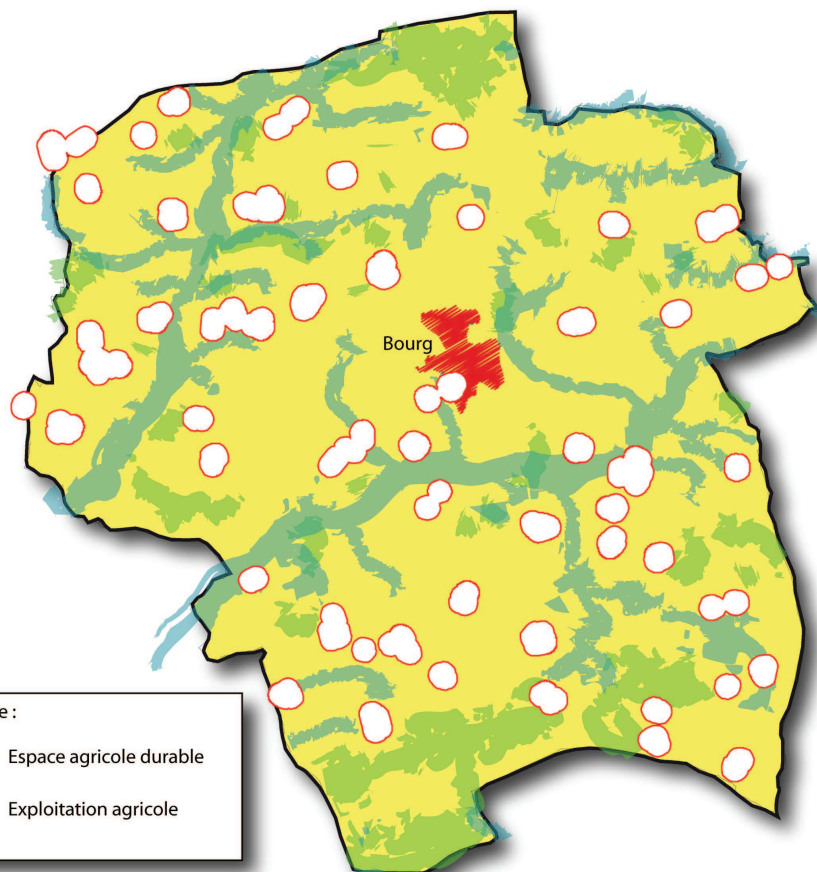


Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



4. Mettre en valeur les paysages et protéger l'environnement

La commune possède un caractère rural. Ses collines en périphérie lui confèrent une forme en alcôve, et proposent de nombreuses vues lointaines, permettant de lire et de comprendre le paysage.

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

Les boisements périphériques 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.

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

Et la portion sud dont les coteaux plus souples, plus ouverts, proposent des vues sur la ripisylve, permettant d'identifier le ruisseau même depuis les hauteurs.

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

Enfin, les rebords correspondent aux flancs des collines. Ces derniers forment un balcon sur le grand paysage, et proposent de nombreuses vues lointaines.

Près de 98% du territoire communal sont des espaces naturels, dont 89% d'espaces agricoles et 8%

d'espaces végétalisés.

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : le menhir de la Roche Piquée, de multiples chapelles, manoirs, croix et fontaines.

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, RUFFIAC engage une démarche de développement durable.



Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour RUFFIAC dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, af-

fouillement 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 proches des milieux naturels.

Redéfinir les boisements remarquables

Le maillage bocager et les espaces boisés de qualités méritent d'être mieux protégés qu'ils ne le sont aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

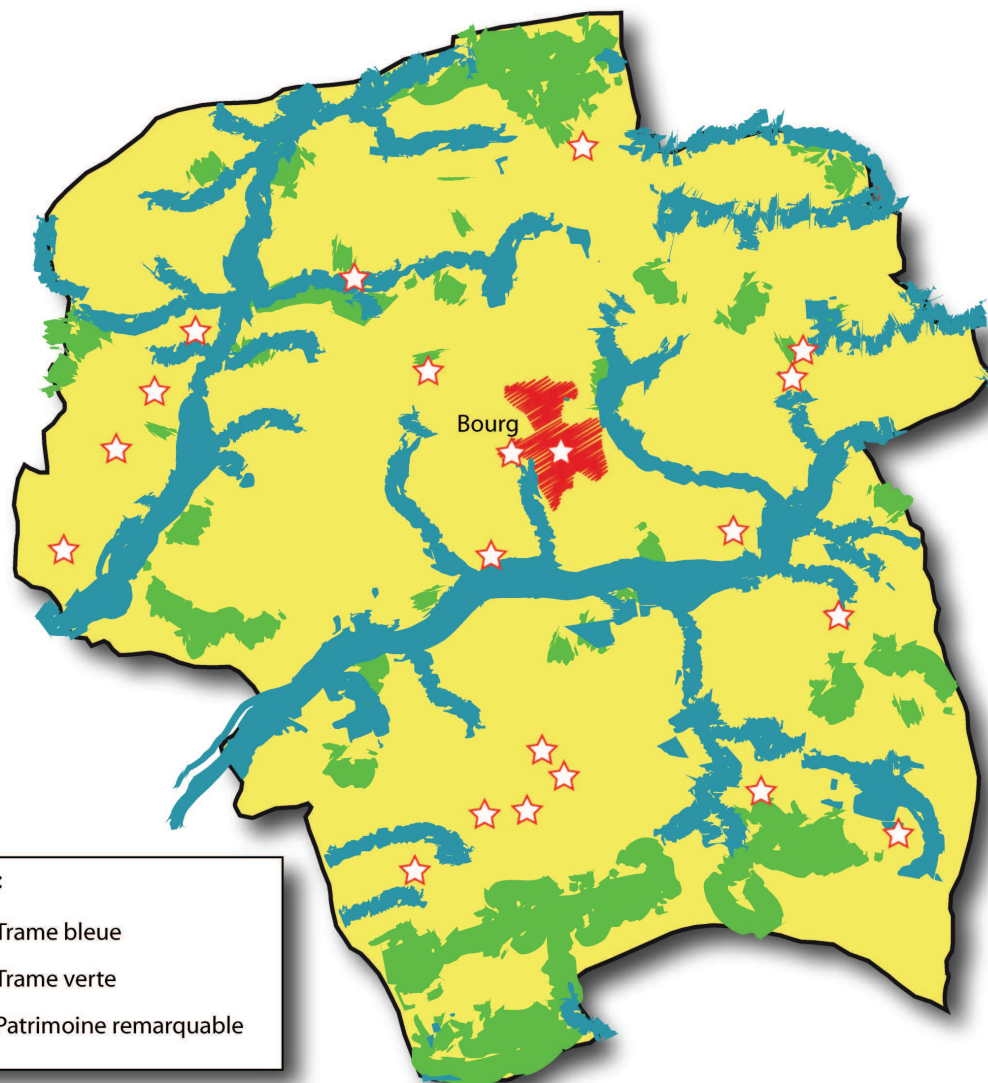


Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Composant le patrimoine bâti de RUFFIAC, les constructions de caractère seront protégées et mises en valeur.

Dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti Ruffiacois et de maintenir une dynamique sociale dans les hameaux et villages, le changement de destination des constructions de qualité, en habitations, sera favorisé dans le respect de l'activité agricole.

En vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (calvaires, croix...) fera l'objet d'une identification.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

Espace Entreprises Orchis
Route Nationale
35650 LE RHEU

