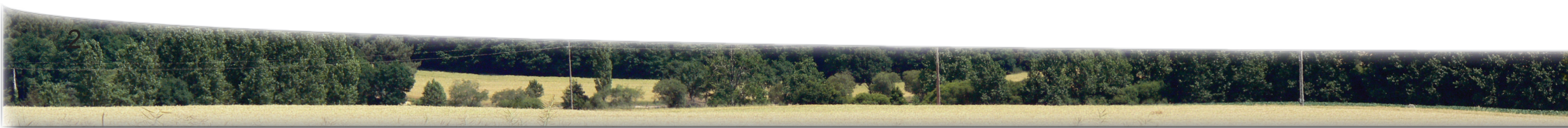


# Plan Local d'Urbanisme de RUFFIAC

Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMMUNE DE RUFFIAC





# AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour « *mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

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

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

Pour la commune de RUFFIAC, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux futures zones à urbaniser à court terme (1AU). Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



# LOCALISATION DES SITES À URBANISER



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE 56



# Orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

## Secteur de la Rue des Yassons

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au cœur du bourg, ce site est encadré par des habitations prenant majoritairement la forme de pavillons mais également par l'école primaire, l'ancien presbytère et la mairie dans sa partie sud.

D'une superficie avoisinant les 2 hectares, le site s'implante sur un replat engendrant une pente très faible.

Le site est accessible par la voie sécurisée des Yassons. Aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par sa situation en cœur de bourg sur un replat, le site est très peu impactant sur le grand paysage.

Le périmètre d'étude est composé d'une enclave agricole (culture) et de jardins. Néanmoins, il paraît important de signaler que les espaces périphériques sont tous artificialisés.



### ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site et désenclaver des fonds de parcelles dont celle de l'école.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La parcelle cadastrée ZH n°60 a vocation à recevoir un équipement collectif (extension de l'école primaire, aire de stationnement etc.).

- Il sera appliqué une densité moyenne de 18 logements par hectare dans la partie sud de l'opération et 14 logements par hectare dans la partie nord.

- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.

- Le périmètre d'étude peut être divisé en 2 sous-secteurs. Le secteur nord doit permettre la construction d'environ 19 logements. Le secteur sud doit permettre la construction d'environ 6 logements.

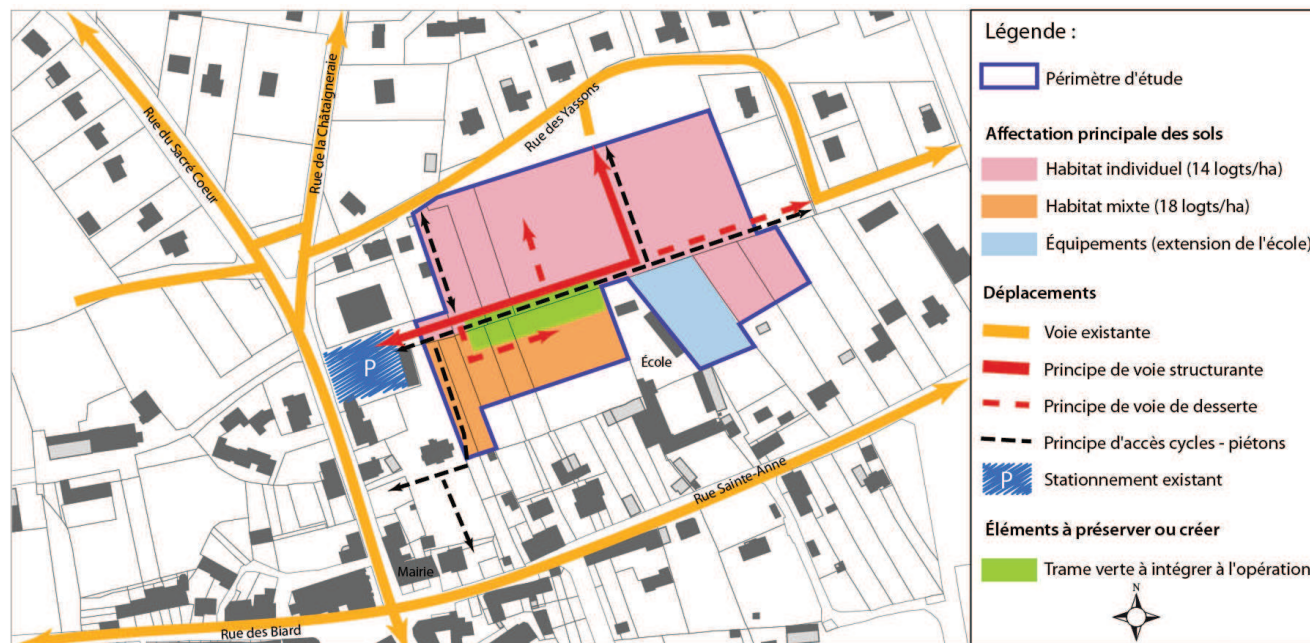
- Un filtre végétal sera maintenu entre les secteurs nord et sud.

- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

- Une voie structurante interne en double-sens reliant la rue de la Poste à la rue des Yassons sera créée. Elle devra permettre le désenclavement de la parcelle à vocation d'équipement collectif. Le traitement de cette voie sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).

- Des voies de desserte avec priorité piétonne seront également créées. Un accès Est sur la rue des Yassons sera réalisé.

- Enfin, des aménagements de liaisons douces devront permettre de mailler l'espace.





# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après l'achèvement de la Résidence des Ormes.

- La moitié sud-ouest du secteur est à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La partie nord-est est à vocation principale naturelle pouvant faire l'objet d'une mise en valeur.

- Sur la partie à vocation d'habitat, il sera appliqué une densité moyenne de 17 logements par hectare, soit la construction d'environ 14 logements.

La mixité des typologies de logements devra

être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.

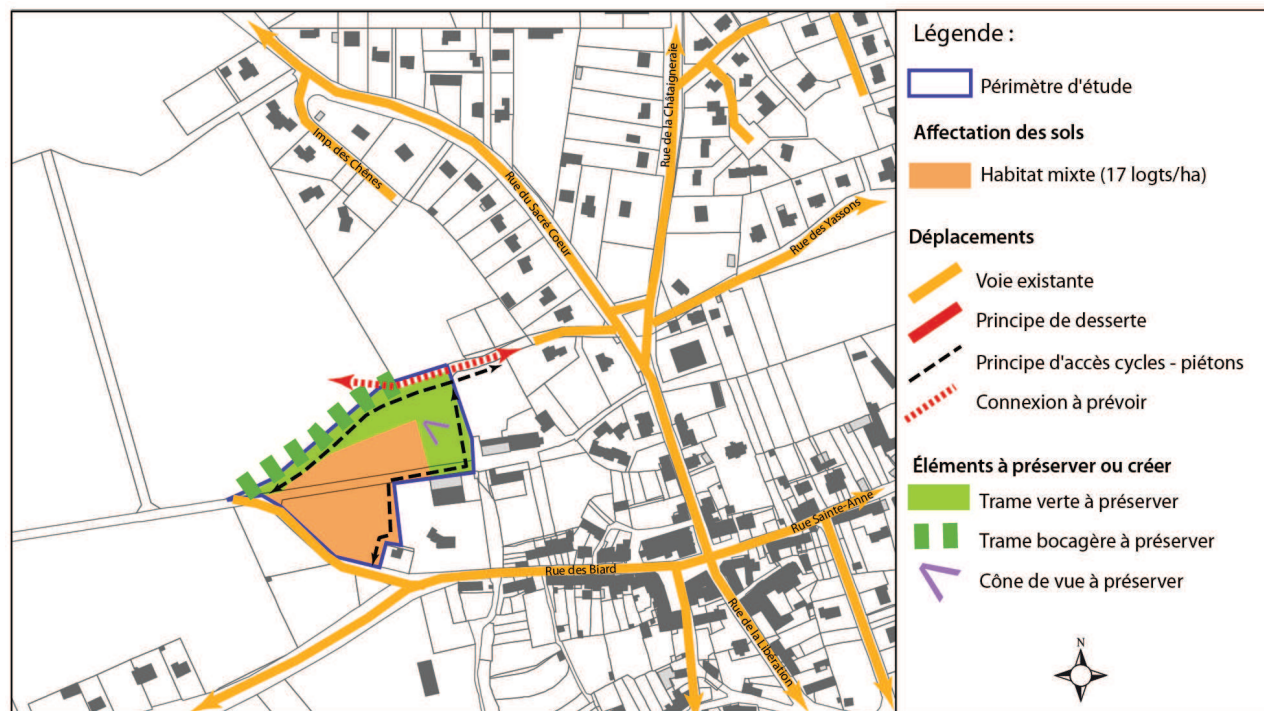
- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, la haie bocagère située en limite nord-est devra être préservée. L'espace vert matérialisé sur le plan pourra servir à la gestion des eaux pluviales.

- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

- Des voies de desserte avec priorité piétonne seront créées.

- Un accès ainsi qu'une voie future permettant de faire la jonction entre la rue du Sacré Cœur et la parcelle agricole cadastrée ZE n°239 devront être prévus.

- Enfin, des aménagements de liaisons douces devront permettre de mailler l'espace.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°3 :

## Secteur de la Rue du Sacré-Coeur

### DESCRIPTION DU SITE

A environ 300 mètres au nord du centre-bourg, cette grande parcelle s'insère dans un tissu assez lâche, de type pavillonnaire.

D'une superficie avoisinant les 4 000m<sup>2</sup>, le site présente une très légère pente en direction du centre-bourg et est accessible par la rue du Sacré Cœur.

Du point de vue paysager, de par sa situation en cœur de bourg, aucun impact possible sur le grand paysage n'est à signaler.

Le périmètre d'étude est un espace d'agrément sans usage agricole.



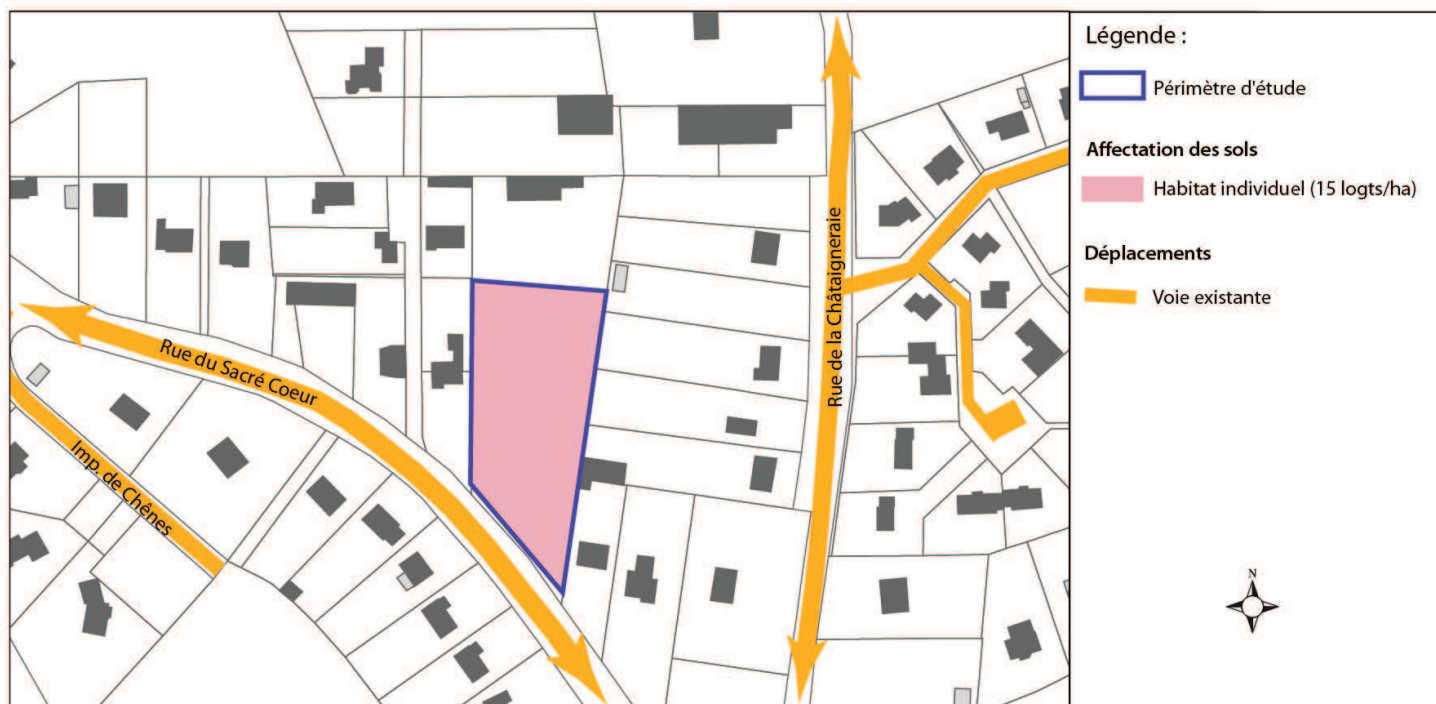
### ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'environ 6 logements. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°4 :

## Secteur de la Rue de la Libération

### DESCRIPTION DU SITE

A moins de 200 mètres au sud du centre-bourg, cette grande parcelle s'insère dans un tissu très lâche, de type pavillonnaire. D'une superficie avoisinant les 4 000m<sup>2</sup>, le site présente une très légère pente en direction du sud et est accessible par la rue de la Libération. Du point de vue paysager, notons la présence, au sud du site, d'un boisement qualitatif protégé. Ce dernier limitera de fait l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage.

Le périmètre d'étude est un espace d'agrément sans usage agricole.



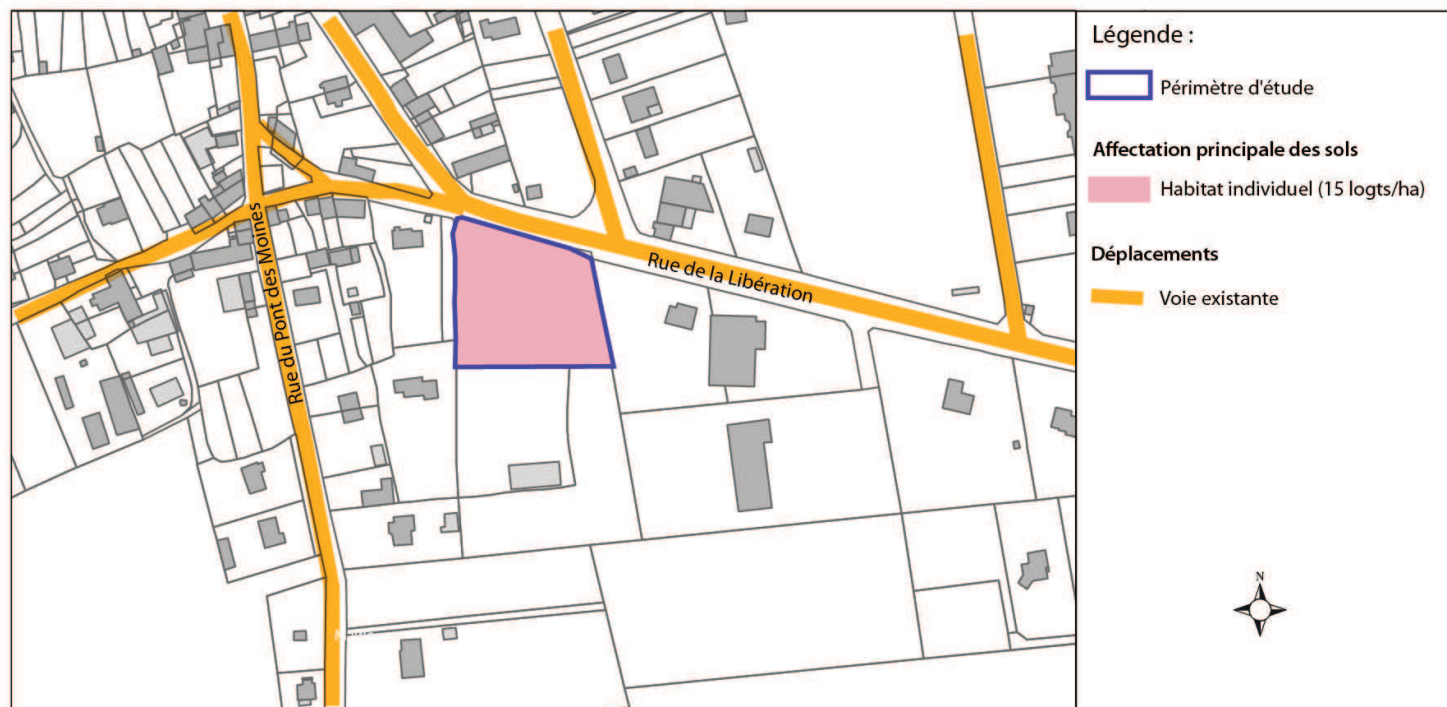
### ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'environ 6 logements. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°5 :

## Zone artisanale de la Rue de la Libération

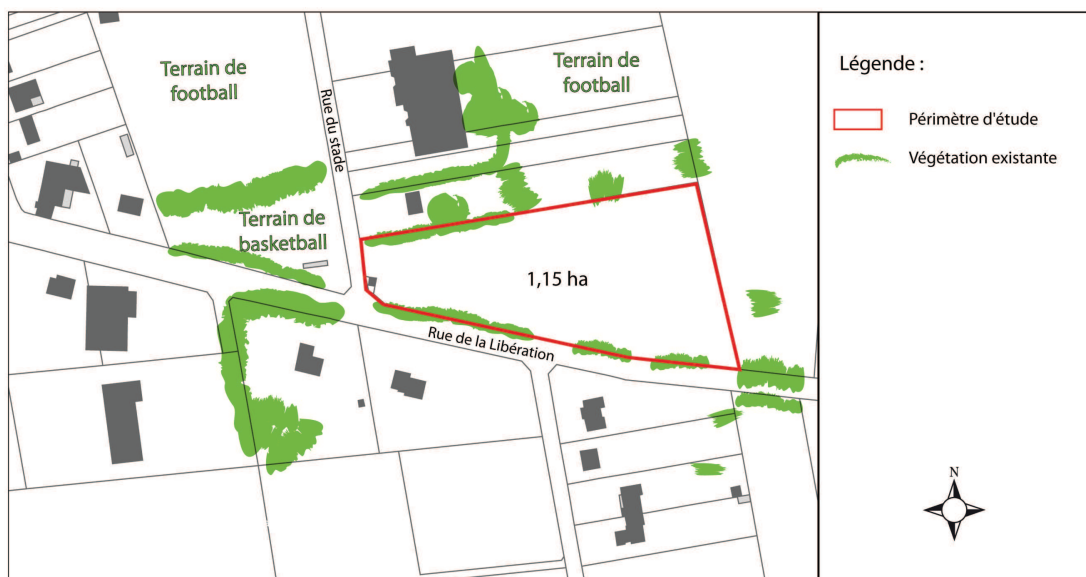
### DESCRIPTION DU SITE

Située à la sortie est du bourg de RUFFIAC, route de La Gacilly, ce site est encadré par une habitation isolée au nord, la RD 8 au sud et une prairie à l'est.

D'une superficie avoisinant 1,15 hectare, le site est relativement plat et est facilement accessible par la rue du Stade.

Du point de vue paysager, de par sa situation en entrée de ville, le site pourrait avoir un impact sur le paysage. Néanmoins il est grandement végétalisé le long de la RD 8.

Le périmètre d'étude est agricole (culture). Néanmoins, il paraît important de signaler que les espaces périphériques sont en grande partie artificialisés (présence d'équipements collectifs et de quelques habitations).



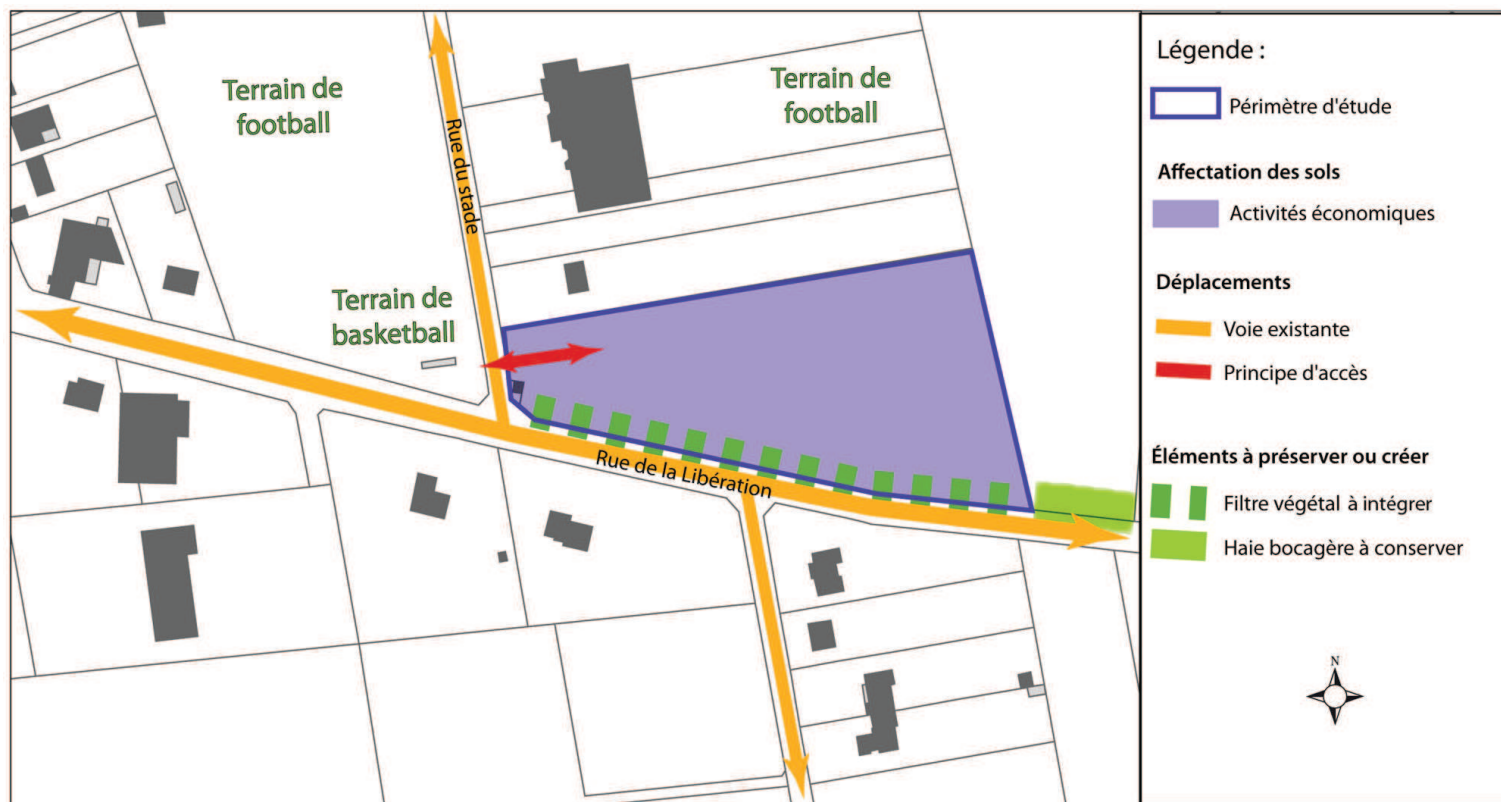
### ENJEUX / OBJECTIFS :

- Proposer du foncier pour répondre aux besoins des artisans.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Soigner l'entrée de ville.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'activité économique pouvant accueillir activités professionnelles telles que l'artisanat, les services ou les bureaux.
- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, des haies à caractère bocager ayant un rôle de filtre végétal seront créées ou maintenues le long de la RD 8 et de la rue de la Libération.
- Une voie de desserte sera créée rue du Stade.





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

21 rue du Trèfle  
ZA du Triangle de Vert  
35520 LA MÉZIÈRE

