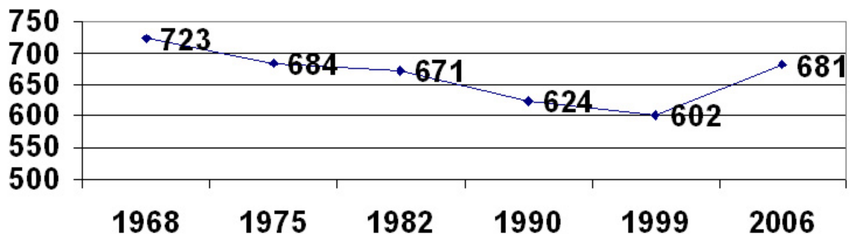
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire communal instauré par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. La commune de Ruffigné ne disposait plus de document d'urbanisme depuis la carte communale approuvée en 1987 mais non renouvellée.
Cette élaboration concerne l'ensemble du territoire communal. Elle a pour objectif de définir le projet communal en matière d'aménagement du territoire. Ceci aboutit à la réalisation de projets d'aménagement sur différents secteurs, la concrétisation de l'ensemble aboutissant à la mise en place d'un règlement et d'un zonage.
Au-delà des volontés communales, le PLU doit répondre à un certain nombre d'éléments supra-communaux indépendamment de la volonté de la commune : législation en vigueur, directives des Chambres Consulaires, et des Services de l'Etat …
Le PLU est un outil juridique permettant la mise en place du projet d'aménagement communal. Ce document doit tenir compte d'un certain nombre de contraintes tant réglementaires que physiques, paysagères et démographiques.

Diagnostic

Eléments socio-démographiques

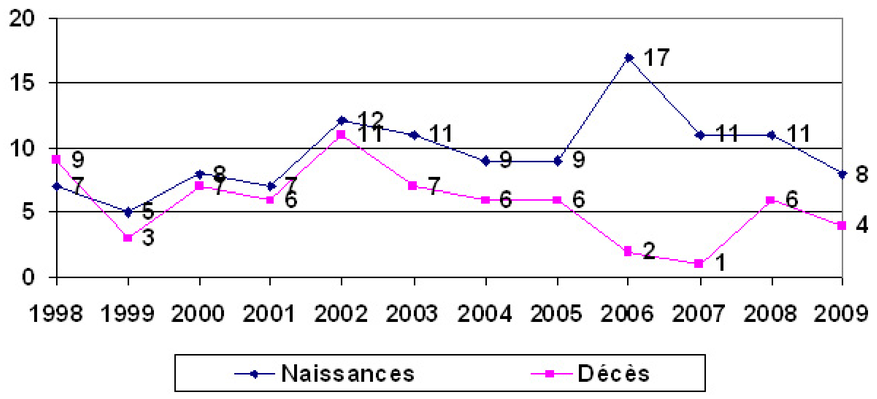
La population diminue tout au long du XXème siècle.
On constate une augmentation de la population à partir de1999.



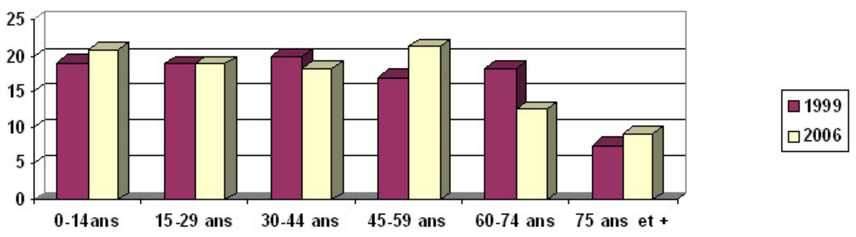
Cette progression est commune à l'ensemble de Châteaubriand.La commune voit l'installation de nombreux jeunes couples sur son territoire.

	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2006
COMMUNE	-3.5%	+13.12%
Pays de Châteaubriant	-4.1%	+8.3 %

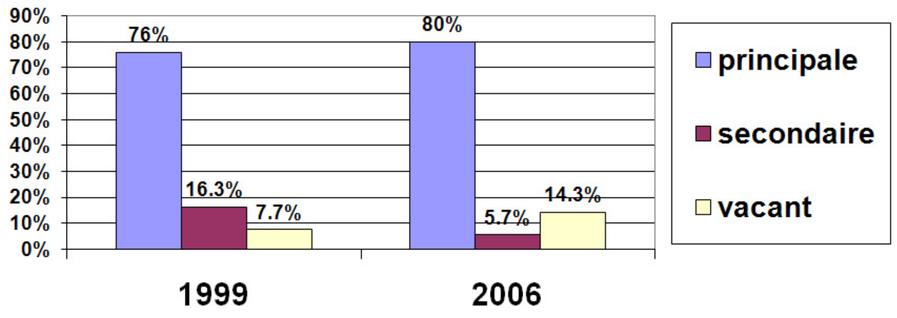
En 2006, le nombre de naissances a fortement progressé. Parallèlement le nombre des décès est stable.



La progression démographique se fait essentiellement au profit des 45-59 ans et 75 ans et plus, ceci est un signe du vieillissement de la population communale.

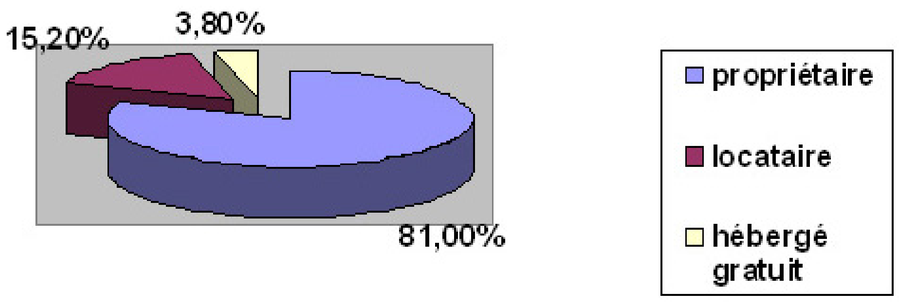


Le parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales en progression constante depuis 1999.

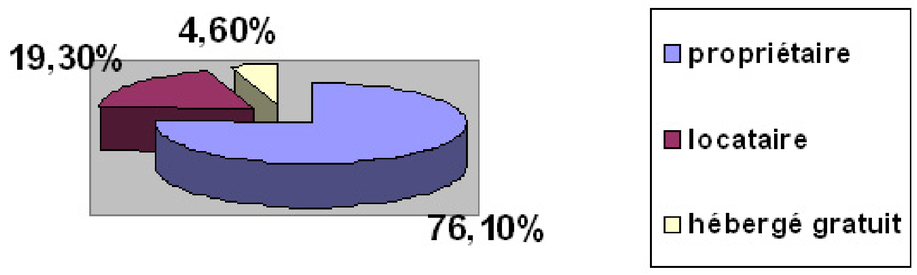


La part des propriétaires occupant est forte, comme dans toutes les communes du Pays Castelbriantais. La part des logements locatifs inclue les locations privées et les locatifs sociaux, tous en résidences principales.

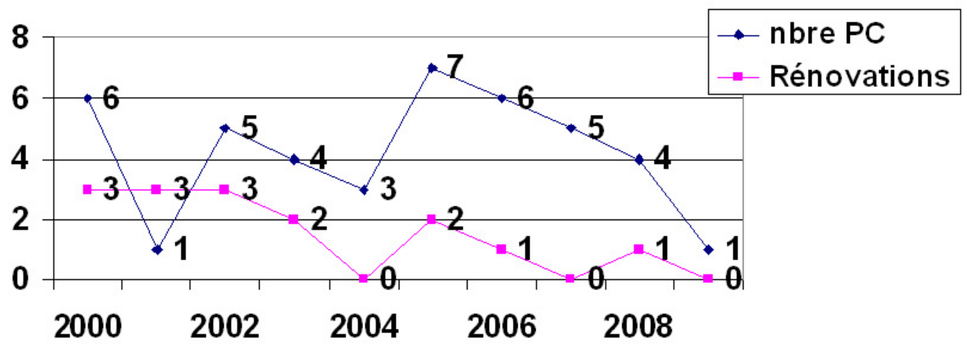
Statut d'occupation des résidences principales en 1999



Statut d'occupation des résidences principales en 2006



Le tableau suivant donne une idée sur les permis de construire pour les logements neufs déposés sur le commune entre 2000 et 2008. Cette courbe subit l'influence de la réalisation du lotissement communal.

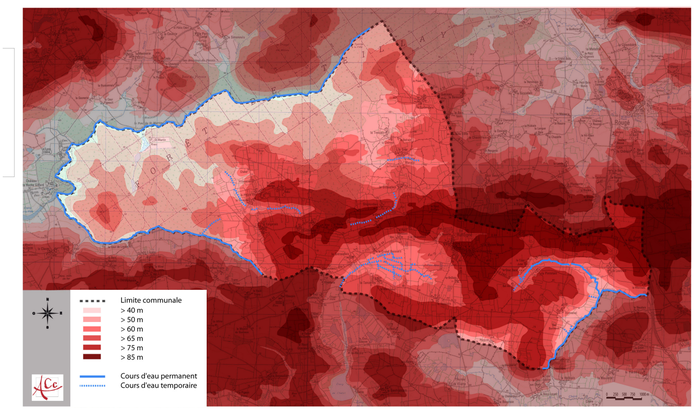


Agence Citté-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, G. Eiffel case 4005 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

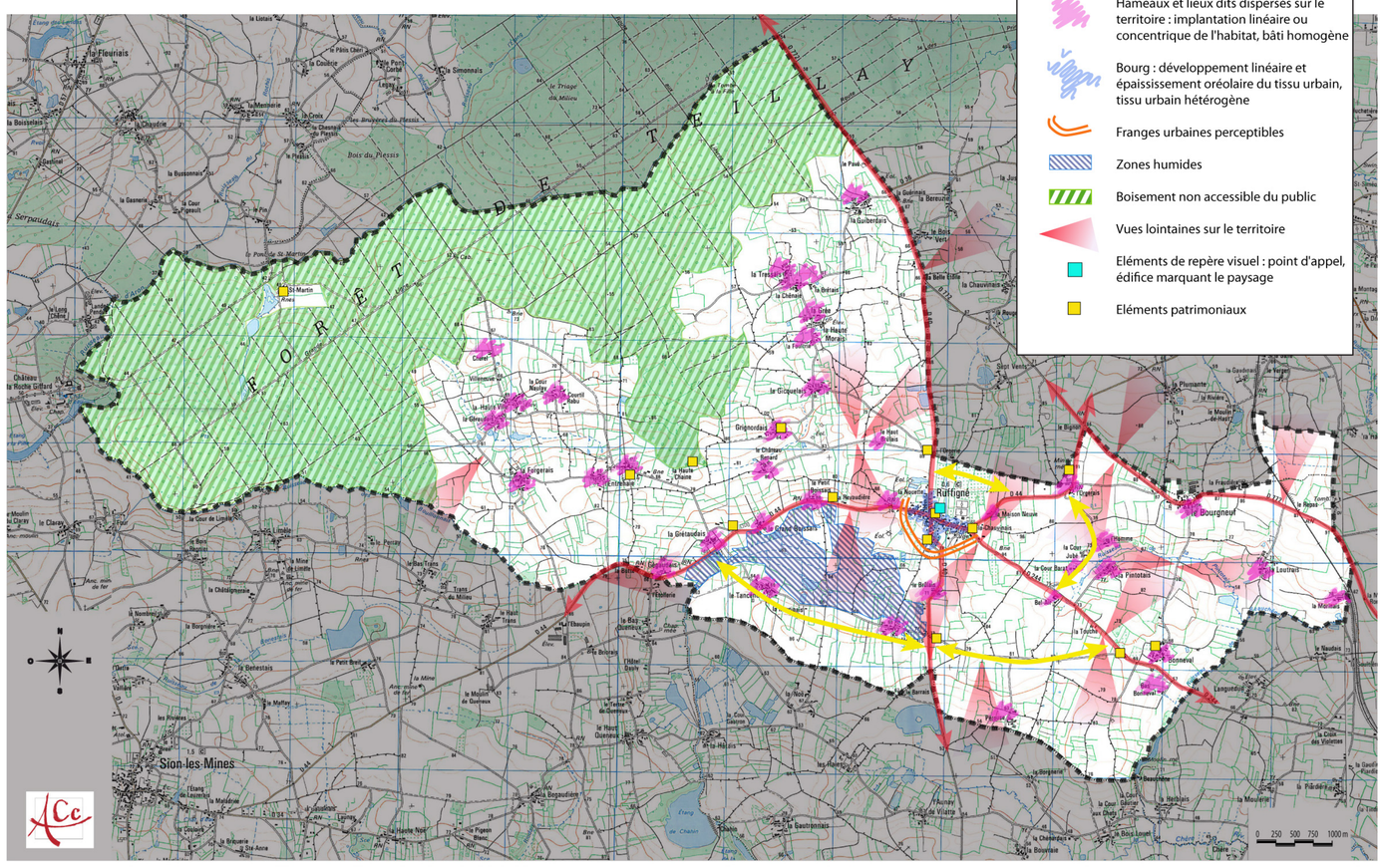
Diagnostic

Atouts et contraintes physiques du territoire communal

Ruffigné est une commune rurale située au Nord Est de la Loire Atlantique qui compte aujourd'hui près de 691 habitants (source : recensement INSEE en 2007) répartis sur une superficie de 3364 hectares.



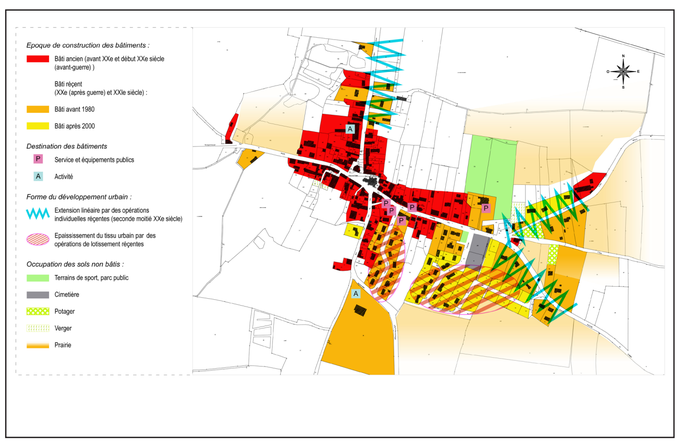
Encerclé par des axes structurants d'envergure nationale, le territoire se localise à l'Est de la RN 137 qui relie l'agglomération nantaise à Rennes et la RN 171 qui mène à Saint Nazaire. Son accessibilité est favorisée par la présence d'axes de transit qui traversent le territoire communal. Le massif forestier de Teilley limite le développement du réseau dans la partie Nord du territoire.



Le territoire est caractérisé par un relief légèrement contrasté : plateau entaillé par des vallées encaissées (présence de cours d'eau et plaines humides).
Trois grandes entités ou unités paysagères se dessinent (partie de territoire caractérisée par une ambiance spécifique, relativement homogène) :
- le massif forestier de Teilley ;
- l'espace bocager ;
- les zones humides (marais).

L'urbanisation est essentiellement composée d'un habitat regroupé sous forme d'ensembles formant des villages et hameaux disséminés sur toute la surface du territoire, autour du bourg.

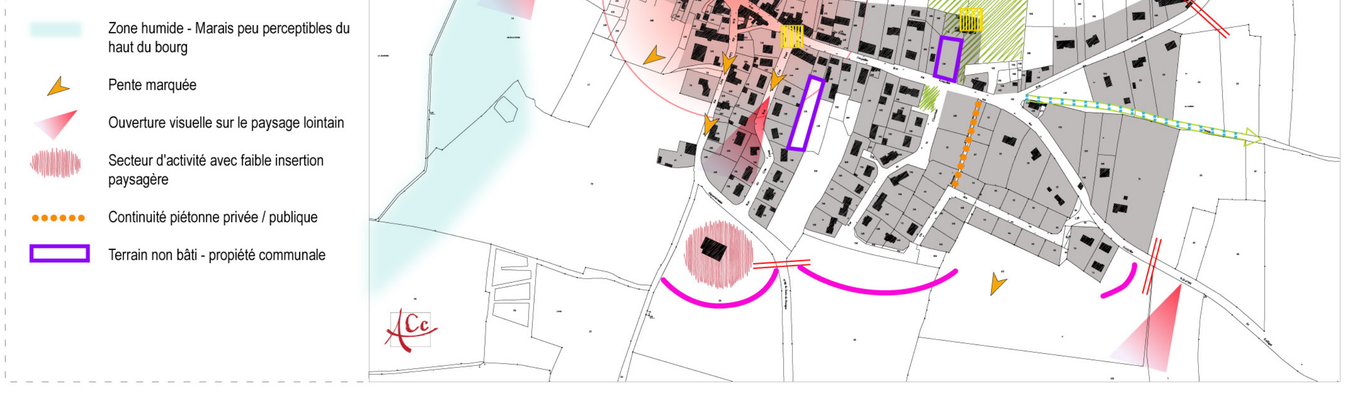
Ces différentes caractéristiques font de Ruffigné, une commune au cadre de vie résidentiel "rural", à forte identité agricole, avec un patrimoine local bâti ancien et paysager riche (patrimoine rural traditionnel : ancien corps de ferme, four à pain, puits, granges, étables...réseau bocager...).



L'urbanisation du bourg s'est développée sur les hauteurs, autour du croisement de deux axes de transit importants (routes départementales), autour de l'église en situation de promontoire. Plus réçemment, l'urbanisation s'est développée en contre-bas, sur le versant Sud-Est, sous forme de lotissements pavillonnaires.

De l'organisation actuelle du bourg, on identifie trois pôles de vie distincts sans liens évidents :
- un premier pôle, structuré autour de la place de l'église (église, ancienne boulangerie, tabac) ;
- un second pôle, plus linéaire (bibliothèque, point téléphone, arrêt de car, sanitaires, école, mairie);
- un troisième pôle excentrée à l'Est (équipements sportifs).

Les enjeux du bourg découlent de ces observations : **favoriser l'épaississement du tissu urbain, pour lui donner une forme concentrique en limitant l'étalement urbain consommateur d'espace ; améliorer l'interconnexion entre les équipements ; favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" ; limiter les franges urbaines disqualifiantes.**



Agence Citté-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, G. Eiffel case 4005 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La commune de RUFFIGNE souhaite maintenir un certain développement, tout en maîtrisant sa croissance, assurant ainsi l'équilibre du territoire entre zone à vocation dominante d'habitat, zone d'équipements collectifs, secteur économique, espaces naturels et secteurs ruraux.

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

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

Protéger les éléments liés au réseau hydrographique

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité avec la présence du marais de Tancenou, de ruisseaux, zones humides, plans d'eau... Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive…), une origine et une richesse écologique (faunistiques et floristiques) qui méritent d'être préservées.
Parallèlement l'ensemble de la commune est situé sur les bassins versants de la Chère et du Semnon, et sont concernés par le SAGE de la Vilaine. A ce titre, un inventaire des zones humides a été réalisé.
La protection et la mise en valeur de ces espaces seront confirmées par un classement particulier.

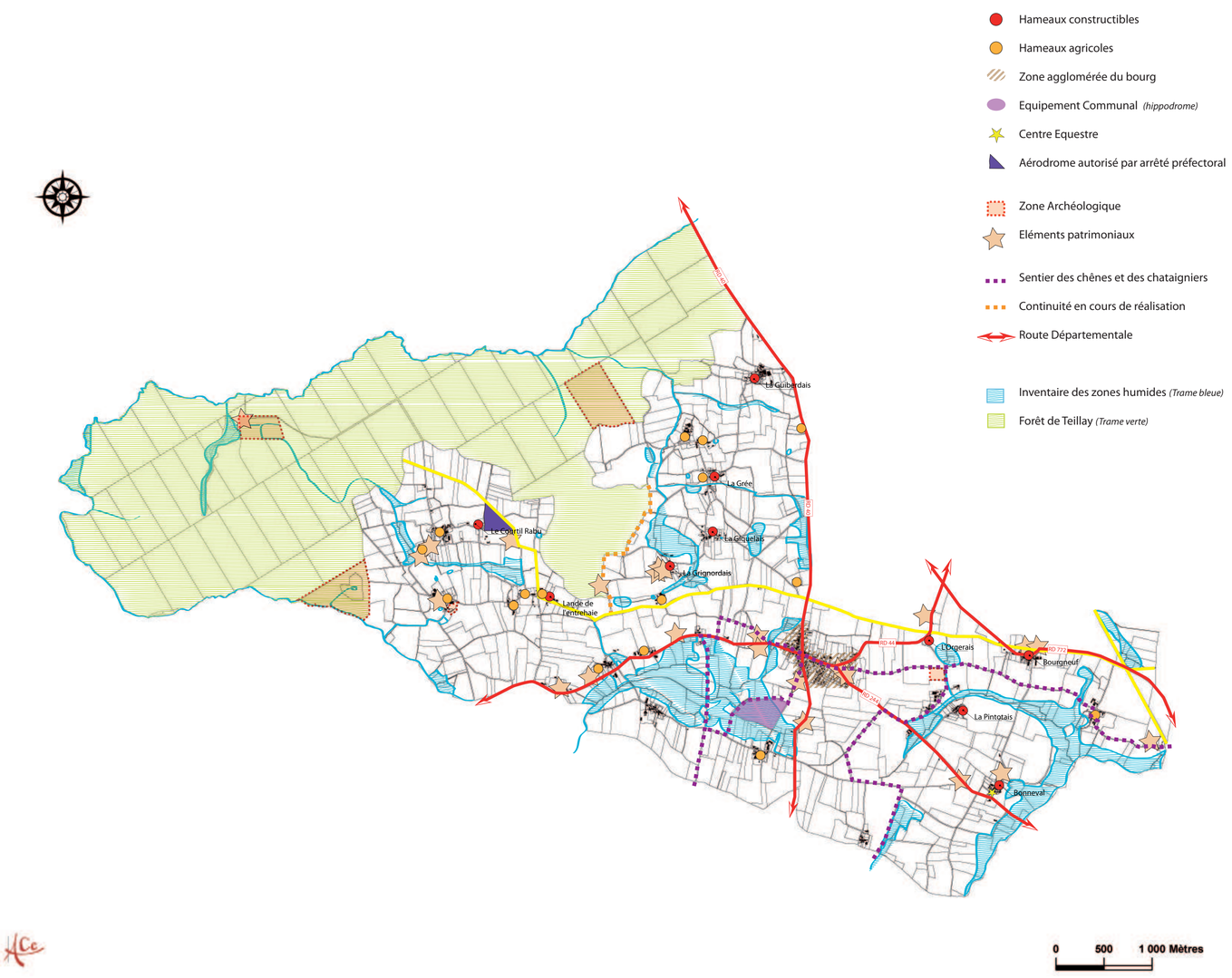
Identifier et valoriser les paysages naturels et urbains

Assurer la préservation des espaces agricoles

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

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

Globalement, en cœur de hameaux non agricoles ou dans la partie non agricole d'un hameau, la préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités d'extension et/ou de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue, dans le respect des périmètres de réciprocité agricoles.
Parallèlement, la commune choisit de limiter le développement de la construction neuve dans quelques hameaux non agricoles ou mixtes, sous forme de comblement des dents creuses en dehors des périmètres de réciprocité agricoles et des plans d'épandage, n'ayant pas comme accès unique une route départementale et ponctuellement en extension de hameau afin de répondre à des autorisations d'occupation du sol déjà accordées.



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

La commune de RUFFIGNE souhaite protéger ses haies le long du « chemin des chênes et des châtaigniers » et les éléments arborés constituant le patrimoine naturel et écologique de la commune identifiés par le diagnostic paysager et notamment la forêt de TEILLAY soumise à un Plan Simple de Gestion.
Le développement du maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire doit permettre une mise en valeur des espaces naturels et de loisirs de la commune.

Agir en faveur des énergies renouvelables

S'inscrivant dans cette démarche, RUFFIGNE souhaite favoriser la mise en place de dispositifs, type solaire, éolien, bio-climatique… afin de participer à la limitation de la production de gaz à effet de serre.

REDYNAMISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

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

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

Agence Citté-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, G. Eiffel case 4005 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

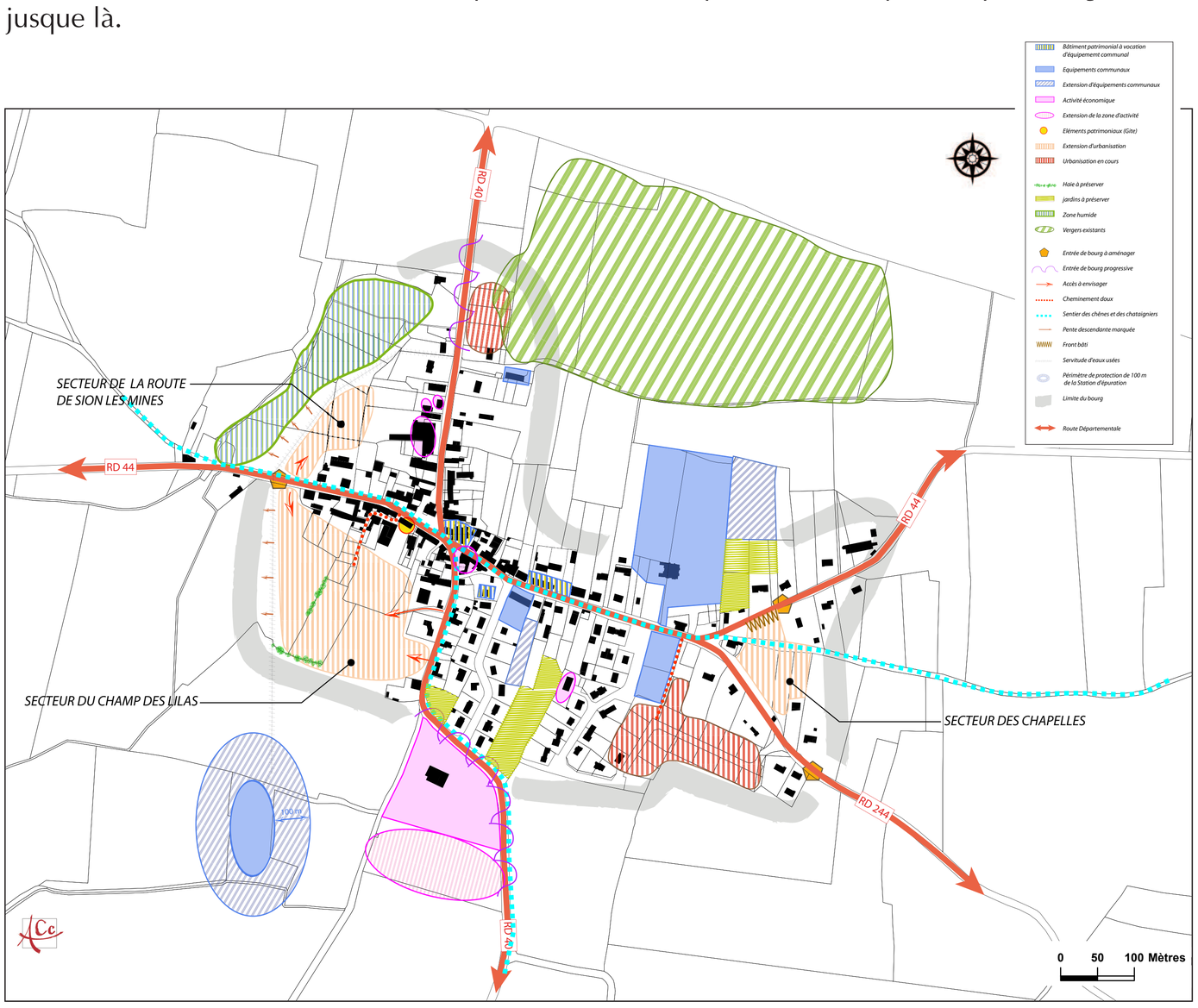
1 - ORGANISER LA MIXITE DES FONCTIONS

Maîtriser la capacité d'accueil du territoire

La commune souhaite maintenir sa capacité d'accueil en termes d'habitat tout en maîtrisant son développement. La capacité d'accueil de la commune se situe dans le logement réhabilité, vacant et dans la construction neuve. L'objectif est de créer en moyenne 5 à 7 logements par an sur 10 à 15 ans à venir ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour RUFFIGNE avec une densité moyenne comprise entre 12 et 15 logements à l'hectare.

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

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



2 - PROMOUVOIR LA DIVERSITE

L'établissement d'une typologie d'habitat

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

La mixité géographique et sociale

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

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

RUFFIGNE compte plus d'une quinzaine de logements locatifs sociaux ainsi que huit logements appartenant à la commune, loués sous condition de ressources. La commune souhaite ainsi maintenir une offre en logements sociaux à 5 % minimum du parc des résidences principales.

3 - LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

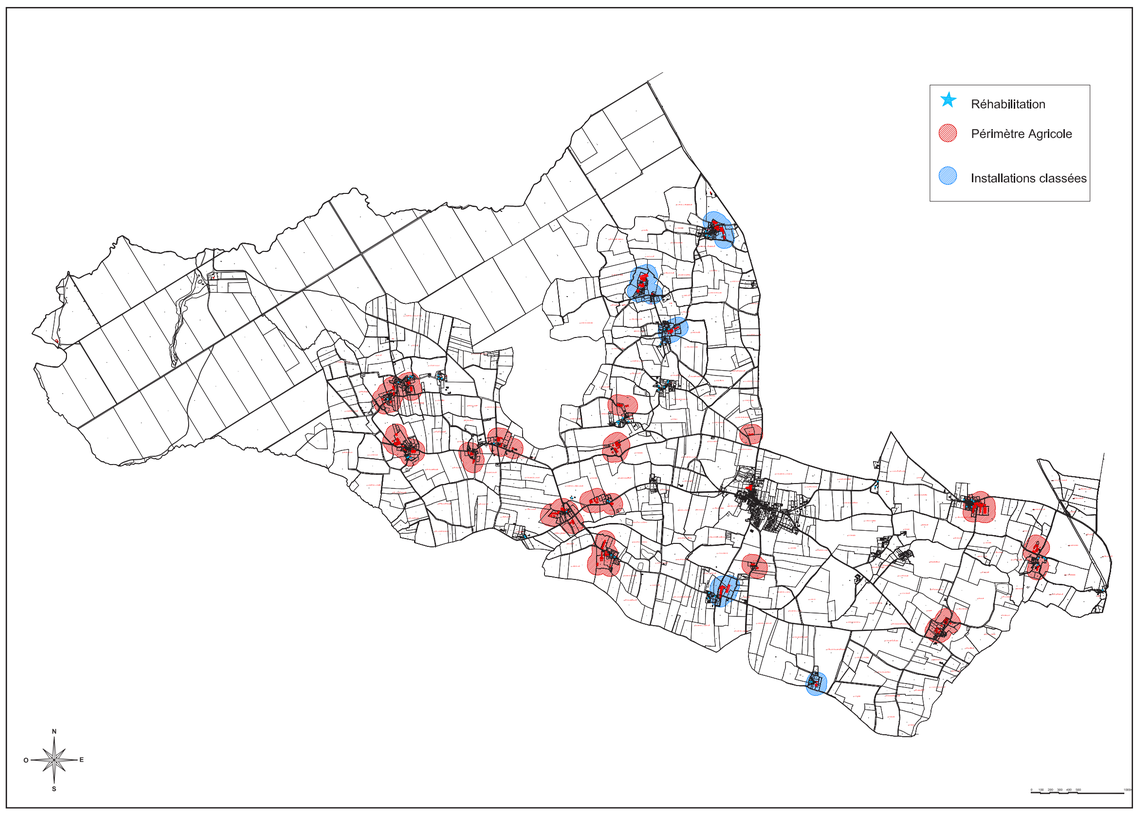
Le projet de territoire et son devenir doivent s'appuyer sur les éléments du patrimoine communal. Sont ainsi valorisés et pérennisés différentes composantes : le sentier des chênes et des châtaigniers, la voie verte et l'ancienne voie romaine, les espaces plantés, publics ou privés, l'abbaye de Saint-Martin, la tombe à Rabu, la chapelle Sainte-Catherine, l'hippodrome, le moulin de l'Orgerais et le centre équestre sur Bonneval.

LE CONFORTEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

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

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

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



Agence Citté-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, G. Eiffel case 4005 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98