Plan local d'urbanisme

Commune de RUFFEC

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Document arrêté en Conseil Municipal le 8 novembre 2021
Document approuvé en Conseil Municipal le 24 octobre 2022
Mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 29 juillet 2025

Territoire+ Siège social :
15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou

contact@territoire-plus.fr / www.territoire-plus.fr
06 49 34 36 88

Cadre réglementaire

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Le projet d'aménagement et de développement de la commune de Ruffec a pour objectif d'accueillir plus de **3 850 habitants à horion 2035**. Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers près de la moitié des nouveaux logements pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, à travers la mobilisation des dents creuses.

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs pour lesquels les principes d'aménagement édictés poursuivent différents objectifs :
• L'intégration urbaine, paysagère, architecturale du secteur dans le cadre existant ;
• La programmation urbaine : vocation de la zone, nombre de logements à réaliser, mixité fonctionnelle, mixité sociale, densité, …

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrivent les nouveaux secteurs d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Ces orientations sectorielles complètent ainsi le règlement écrit.

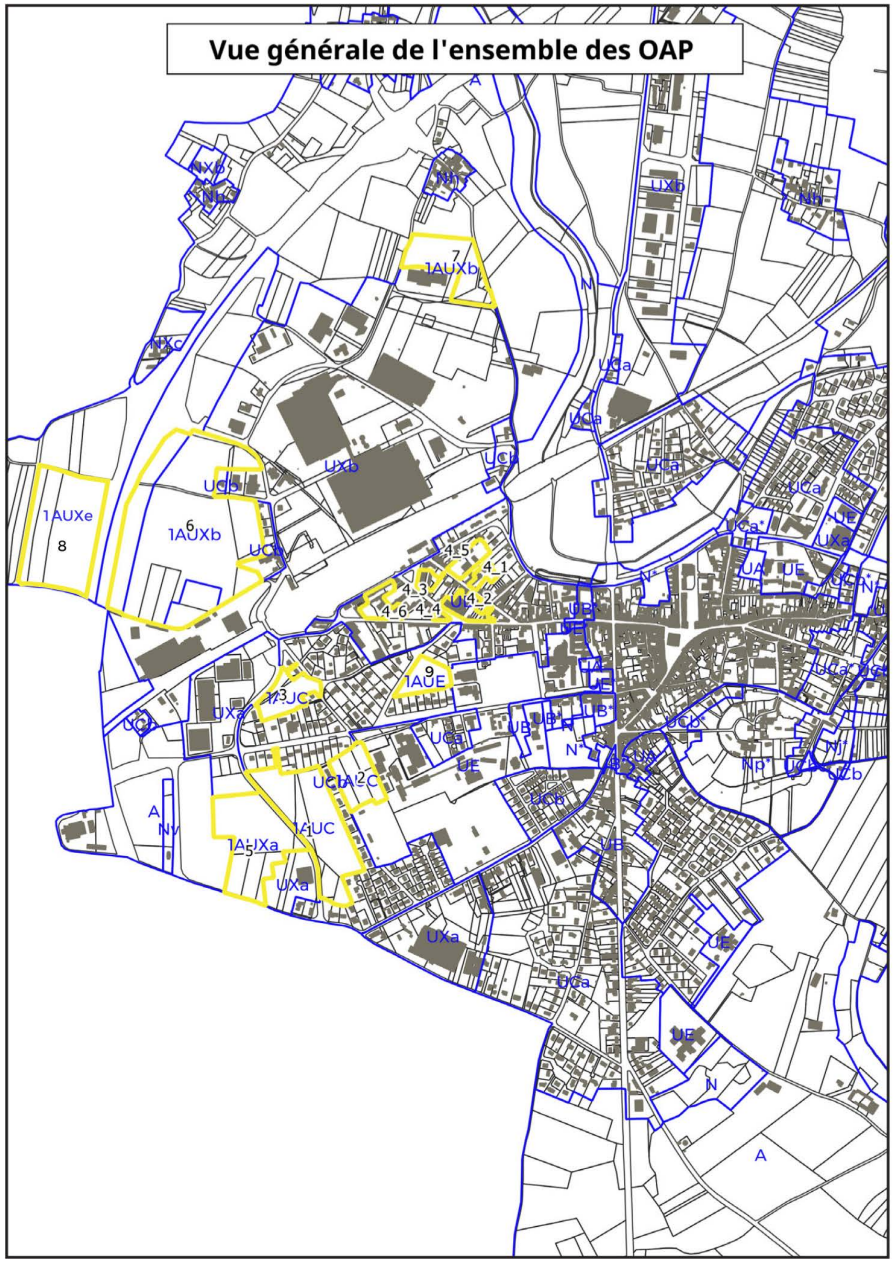
Les grands enjeux identifiés et les orientations fixées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont permis de définir également une OAP thématique afin que les porteurs de projets s'inscrivent dans une dynamique globale de projet intégrant la dimension des espaces non bâtis afin de gérer de manière qualitative l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Lexique

Habitat individuel ou collectif : *Selon le code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le «collectif» est défini par opposition à l'individuel.*

Habitat intermédiaire : *Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement.*

OAP sectorielles



OAP à vocation habitat :
OAP 1 - Secteur abords de la Garenne
OAP 2 - Secteur de Lattre de Tassigny
OAP 3 - Secteur Garenne Métallos
OAP 4 - Secteur Gare

OAP à vocation économique :
OAP 5 - ZA commerciale la Garenne
OAP 6 - Bouton et Truie
OAP 7 - ZA Groyes Pérideau
OAP 8 - Secteur poste électrique Gallais-Rampeau

OAP à vocation d'équipements :
OAP 9 - Secteur Pissard

OAP 1 - Secteur abords voie de la Garenne

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- I4 - Electricité, ligne électrique haute tension

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUC
Surface : 5,01 ha
Vocation actuelle de la zone : prairies / fauches annuelles
Propriété : maîtrise privée : parcelles AX0179, 138, AY0047, 35, 52 / maîtrise publique : parcelles AY0014, 38

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Assainissement des eaux usées : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Gestion des eaux pluviales : gestion sur la zone.
- La défense incendie devra être assurée sur la zone.

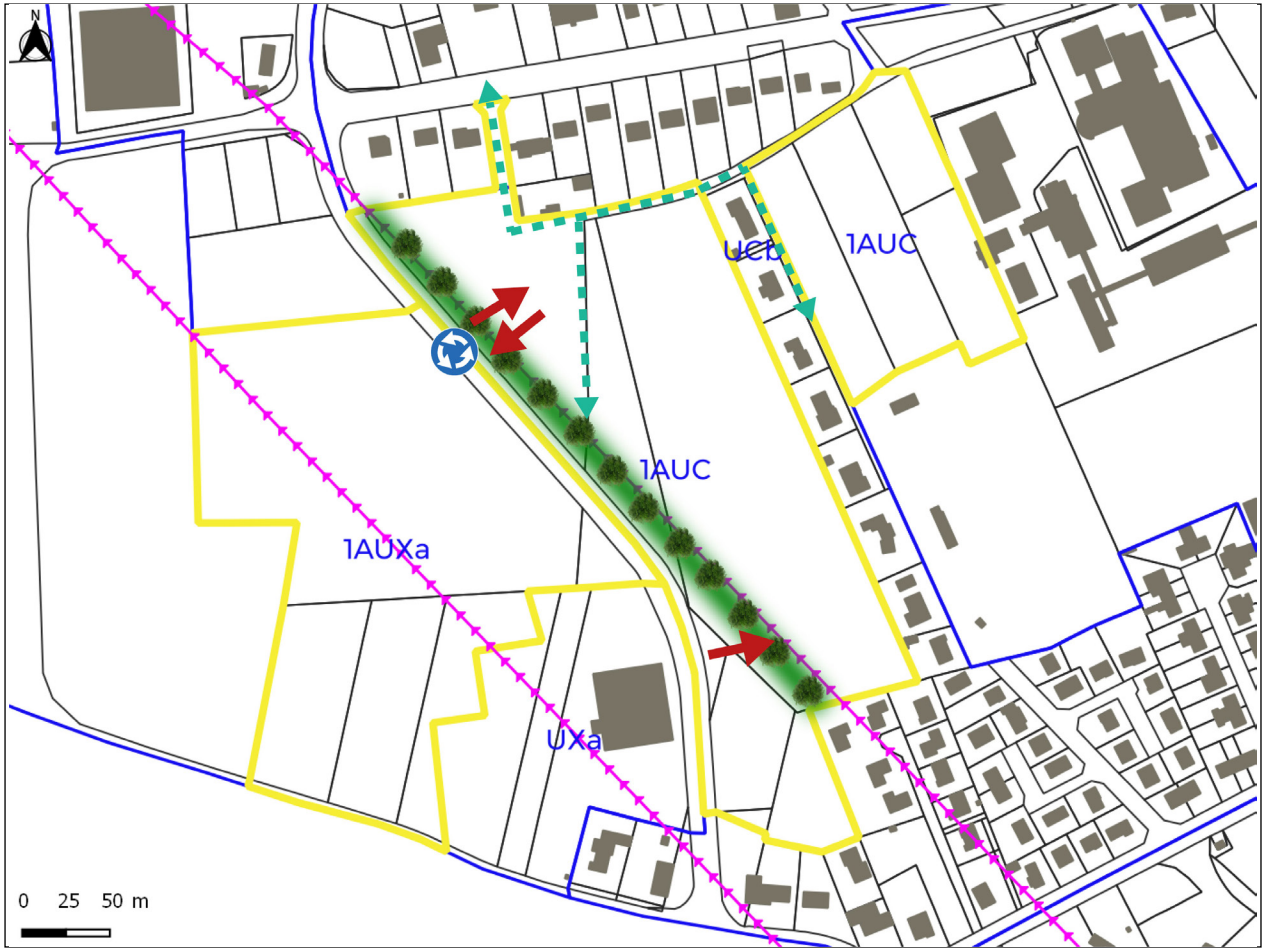
Autres :
- Présence de la SUP I4 (lignes électriques haute tension)
- Topographie variable : de 90 m à 120 m.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du secteur de la Garenne.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PADD.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.

OAP 1 - Secteur abords voie de la Garenne

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

Orientations

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- Accès
- Espaces extérieurs paysagers à créer
- Rond-point
- Liaisons douces à créer / à conforter

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logts / ha, soit 56 logements
Mixité sociale : /
Forme(s) urbaine(s) : habitat individuel et/ou intermédaire
Programmation : secteur prioritaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Créer un accès où s'effectueront les entrées et les sorties de la zone sur la voie de la Garenne, à partir du nouveau rond-point réalisé en 2021 par le Conseil Départemental.
> Créer une entrée supplémentaire au sud de la zone à partir de la voie de la Garenne.
> Aucun accès ne pourra être créé sur la route de Villefagnan.
> Sécuriser l'accessibilité des constructions existantes situées en second rideau le long de la route de Villefagnan.
> La desserte actuelle de deux constructions sur la route de Villefagnan devra constituer une liaison douce.
> Conforter la liaison douce reliant la zone à la rue de Lattre de Tassigny.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports soclaires.
> Les espaces situés sous l'axe de la ligne électrique à 90 kV sont réservés à la réalisation de coulées vertes et/ou voiries destinées aux circulations douces. La végétation basse arbustive devra y être privilégiée.

Patrimoine bâti et végétal :
> Veiller à une insertion paysagère du nouveau quartier dans son environnement naturel et bâti, notamment en créant une bande végétalisée entre les constructions existantes et les nouvelles.
> Encourager la plantation de haies végétales le long de l'ensemble des liaisons viaires et douces.
> Préserver la haie existante le long de la liaison douce à créer.
> Le porteur de projet devra réaliser un diagnostic écologique approfondi.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 2 - Secteur de Lattre de Tassigny

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUC
Surface : 1,65 ha
Vocation actuelle de la zone : prairies / parcelle en friche et ancien terrain de tennis
Propriété : maîtrise privée

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Assainissement des eaux usées : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Gestion des eaux pluviales : gestion sur la zone.
- La défense incendie devra être assurée sur la zone.

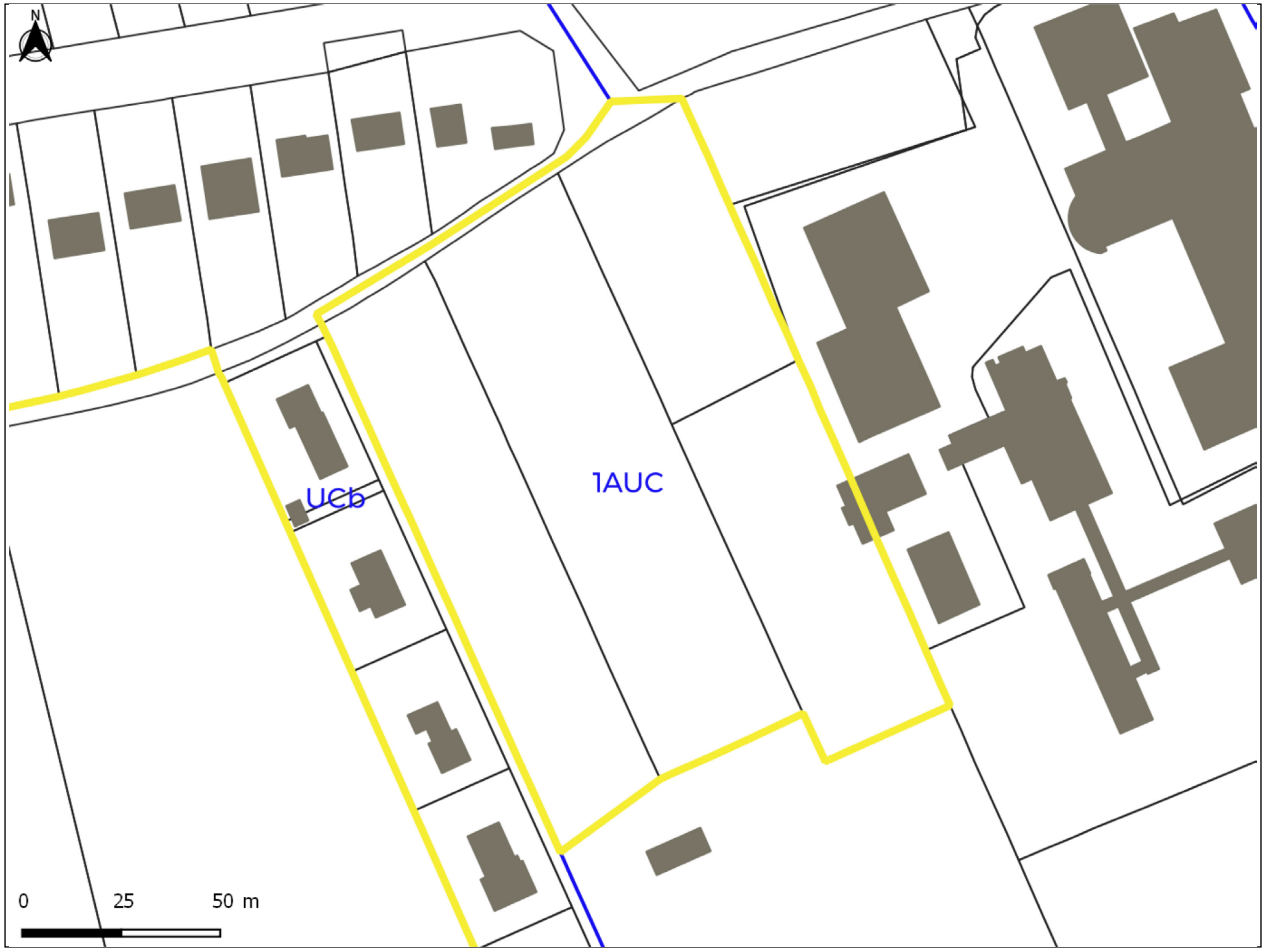
Autres :
/

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation de ce coeur d'îlot, à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune de Ruffec.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PADD.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement de l'offre d'équipements.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.

OAP 2 - Secteur de Lattre de Tassigny

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

Zonage du PLU

Secteur de l'OAP

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles ainsi qu'un équipement sportif au sud de la zone
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logts / ha, soit 18 logements
Mixité sociale : /
Forme(s) urbaine(s) : habitat individuel et/ou intermédaire
Programmation : secteur secondaire : l'ouverture à l'urbanisatioin de ce secteur sera accordée dès l'urbanisation effective de 70% des zones prioritaires (OAP1 et OAP3).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Relier le nouveau quartier aux équipements publics existants.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports soclaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Veiller à une insertion paysagère du nouveau quartier dans son environnement naturel et bâti, notamment en créant une bande végétalisée entre les constructions existantes et les nouvelles.
> Encourager la plantation de haies végétales le long de l'ensemble des liaisons viaires et douces.
> Préserver la haie existante.
> Le porteur de projet devra réaliser un diagnostic écologique approfondi.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3 - Secteur Garenne Métallos

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUC
Surface : 1,29 ha
Vocation actuelle de la zone : Prairie
Propriété : maîtrise privée

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Assainissement des eaux usées : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Gestion des eaux pluviales : gestion à la parcelle.

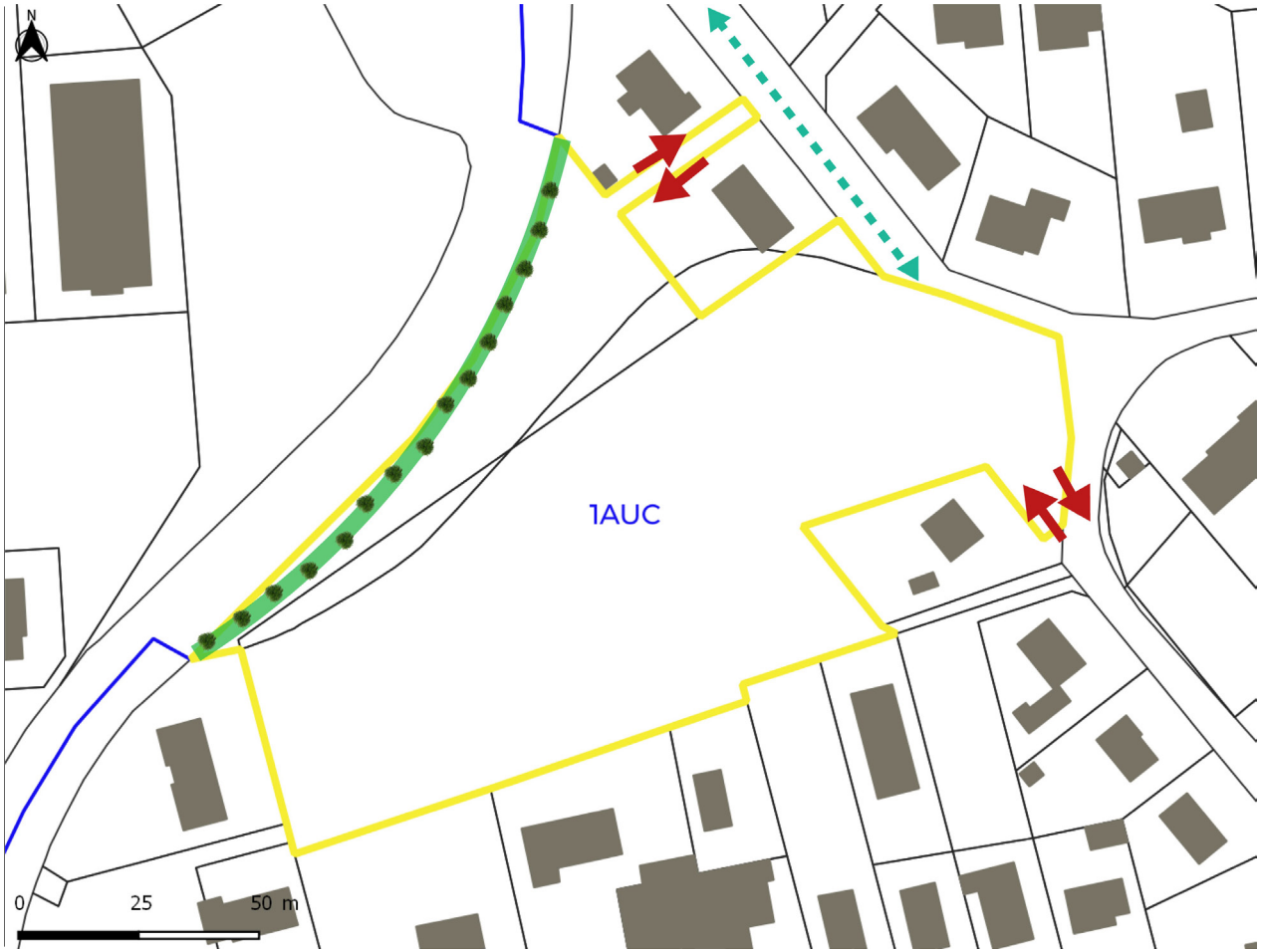
Autres :
/

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation au sein d'un ilôt constituant une dent creuse.
> Le développement de l'habitat en densifiant le tissu existant à proximité du centre-bourg, des équipements et des commerces.
> Une offre de logements à diversifier.
> Le renforcement des liaisons inter-îlots.
> L'intégration de l'opération dans son environnement urbain.

OAP 3 - Secteur Garenne Métallos

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

Orientations

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- Accès
- Espaces extérieurs paysagers à créer
- Liaison douce à conforter et valoriser

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logts / ha, soit 18 logements
Mixité sociale : créer 10 logements à loyer modéré
Forme(s) urbaine(s) : habitat individuel et/ou intermédaire
Programmation : secteur prioritaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Les accès s'effectueront sur le chemin des Métallos.
> Aucun accès ne pourra être créé sur la voie de la Garenne.
> Eviter la réalisation d'un lotissement organisé autour d'une raquette.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports soclaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Veiller à une insertion paysagère du nouveau quartier dans son environnement naturel et bâti, notamment en créant une bande végétalisée entre les constructions existantes et les nouvelles.
> Réaliser un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes.
> Encourager la plantation de haies végétales le long de l'ensemble des liaisons viaires et douces.
> Le porteur de projet devra réaliser un diagnostic écologique approfondi.

Opération d'aménagement d'ensemble.

OAP 4 - Secteur Gare

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- Elément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : UB
Surface : 2,54 ha
Vocation actuelle de la zone : Bâtis à réhabiliter
Propriété : maîtrise privée

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Assainissement des eaux usées : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Gestion des eaux pluviales : gestion à la parcelle.

Autres :
/

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La reconquête du secteur de la Gare.
> L'engagement d'opérations de renouvellement urbain sur les îlots présentant un véritable potentiel de mutation et nécessitant une restructuration.
> Le développement de l'habitat en densifiant le tissu existant à proximité du centre-bourg, des équipements et des commerces.
> Une offre de logements à diversifier.
> Le renforcement des liaisons inter-îlots.

OAP 4 - Secteur Gare

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

Orientations

- Voiries à requalifier
- Espaces publics à végétaliser (plantation d'arbres, noues paysagères, etc)
- Ouvertures visuelles vers les coeurs d'îlots à créer
- Places à aménager
- Liaisons douces à créer / à conforter
- Localisations préférentielles des constructions
- Développement d'équipements, commerces et services

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles (équipements, commerces, services, ...)
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logts / ha, soit 35 logements
Mixité sociale : /
Forme(s) urbaine(s) : habitat intermédaire et/ou collectif

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Intégrer l'aspect multimodal à l'aménagement des places.
> Réaliser des liaisons douces inter-îlots et en accompagnement de la trame viaire. La priorité devra être donnée aux circulations douces (piétons, vélos, ...).

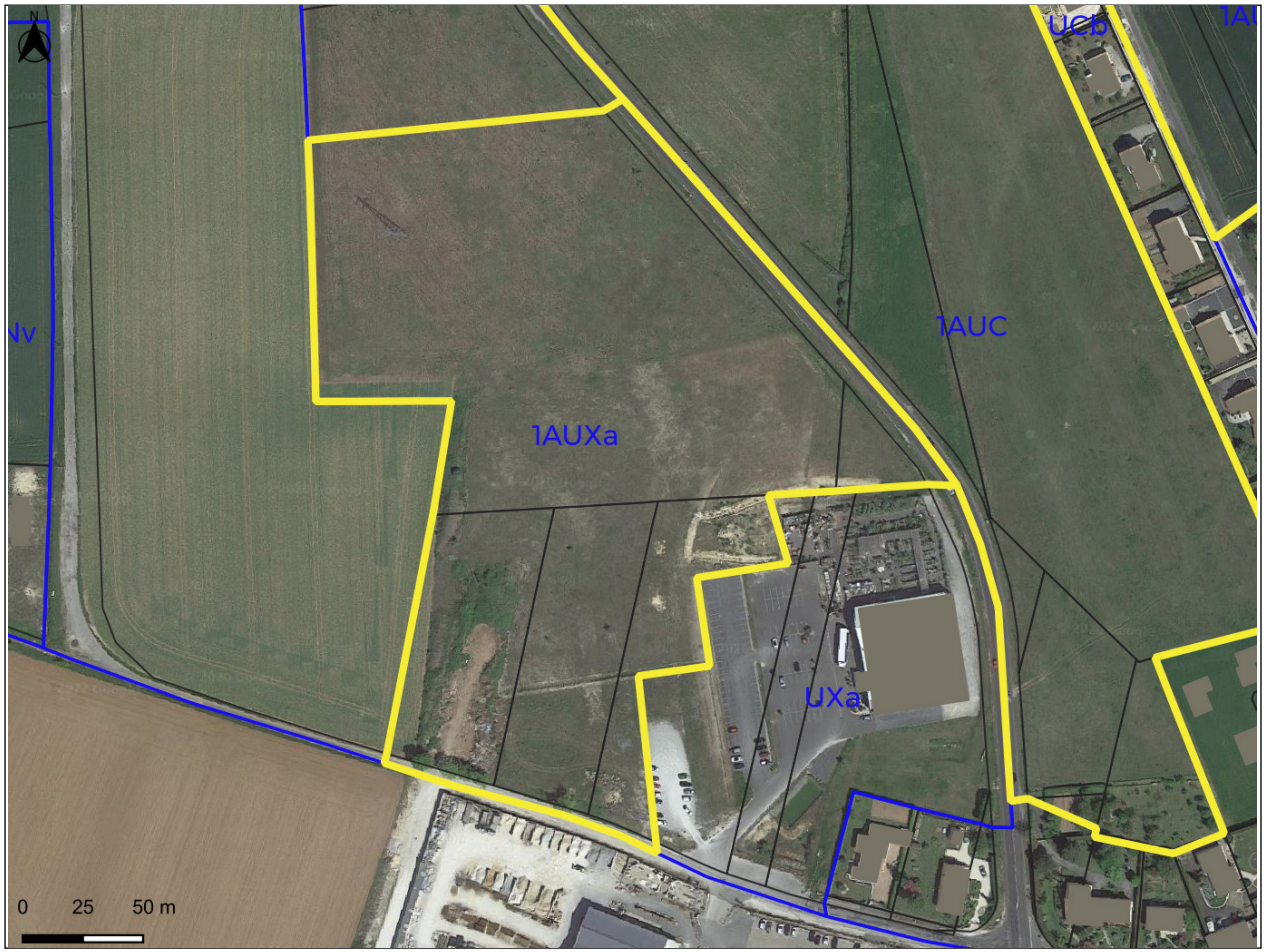
Organisation de l'urbanisation :
> Intégrer les formes urbaines à l'existant.
> Vers une plus grande mixité des usages et des fonctions.

Patrimoine bâti et végétal :
> Compacité des formes urbaines pour maintenir d'avantage d'espaces libres.
> Végétaliser l'espace public.
> Créer des ouvertures visuelles vers les coeurs d'îlots.
> Créer des jardins privatifs.
> Maintenir le caractère architectural des bâtiments historiques remarquables.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone.

OAP 5 - Zone d'activité commerciale de la Garenne

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- I4 - Electricité, ligne électrique haute tension

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUXa
Surface : 4,49 ha
Vocation actuelle de la zone : Friche agricole
Propriété : maîtrise privée

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Assainissement des eaux usées : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Gestion des eaux pluviales : gestion à la parcelle.
- La défense incendie devra être assurée sur la zone.

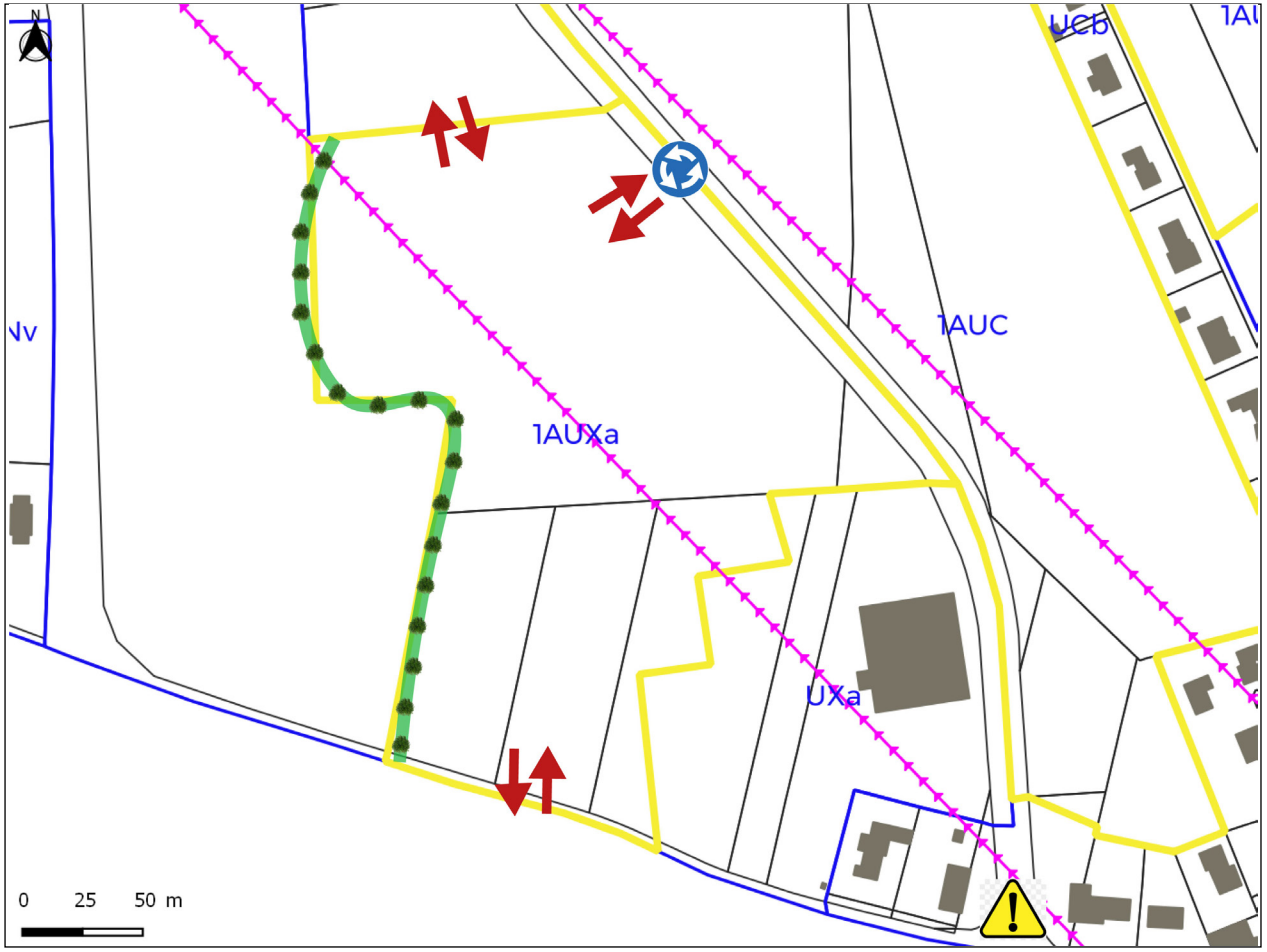
Autres :
- Présence de la SUP I4 (lignes électriques haute tension)

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Conforter l'offre commerciale sans pour autant dévitaliser les commerces implantés au sein du centre-bourg, participant à la dynamique de la centralité. Il sa'git alors de permettre l'accueil de nouveaux commerces (hors commerces de proximité répondant à une consommation quotidienne ou très fréquente).
> Le développement de nouvelles activités en continuité de l'existant.
> L'intégration du projet dans son environnement.

OAP 5 - Zone d'activité commerciale de la Garenne

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

Orientations

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- Accès
- Espaces extérieurs paysagers à créer
- Rond-point
- Intersection dangereuse
  Porter une attention particulière au flux de circulation supplémentaire engendré par l'implantation de nouvelles activités

PROGRAMME

Vocation principale : activités économiques commerciales
Une attention particulière devra être portée au caractère non concurrentiel des nouvelles activités économiques commerciales au regard des commerces implantés en centre-bourg.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Créer un accès où s'effectueront les entrées et les sorties de la zone sur la voie de la Garenne, à partir du nouveau rond-point programmé à échéance 2021 par le Conseil Départemental.
> L'entreprise Lidl, siutée au nord de la zone, devra être desservie par le nouveau rond-point programmé à échéance 2021 par le Conseil Départemental, sur la voie de la Garenne.
> Créer un accès supplémentaire au sud de la zone à partir du Chemin des Meuniers.
> Aucun accès ne pourra être créé sur la route de Villefagnan.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :
> L'aménagement de la zone et les premières constructions devront s'implanter le long de la voie de la Garenne, sur la partie est de la zone.
> Les espaces situés sous l'axe de la ligne électrique à 90 kV sont réservés à la réalisation de coulées vertes et/ou voiries destinées aux circulations douces. La végétation basse arbustive devra y être privilégiée.

Patrimoine bâti et végétal :
> Veiller à une insertion paysagère végétale le long de la voie de la Garenne.
> Créer un espace tampon paysager sur la limite ouest de la zone.
> Le porteur de projet devra réaliser un diagnostic écologique approfondi.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone.

OAP 6 - Bouton et Truie

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUXb
Surface : 15,62 ha (1AUXb = 11,85 ha)
Vocation actuelle de la zone : Agricole
Propriété : maîtrise privée : parcelles BD0278, 0292, 0290 / maîtrise publique : parcelles BD0291, 5902, 0030

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone, une attention particulière devra être apportée quant à la capacité en fonction des activités qui souhaiteront s'implanter.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Assainissement des eaux usées : assainissement non collectif.
- Gestion des eaux pluviales : gestion à la parcelle.
- La défense incendie devra être assurée sur la zone.

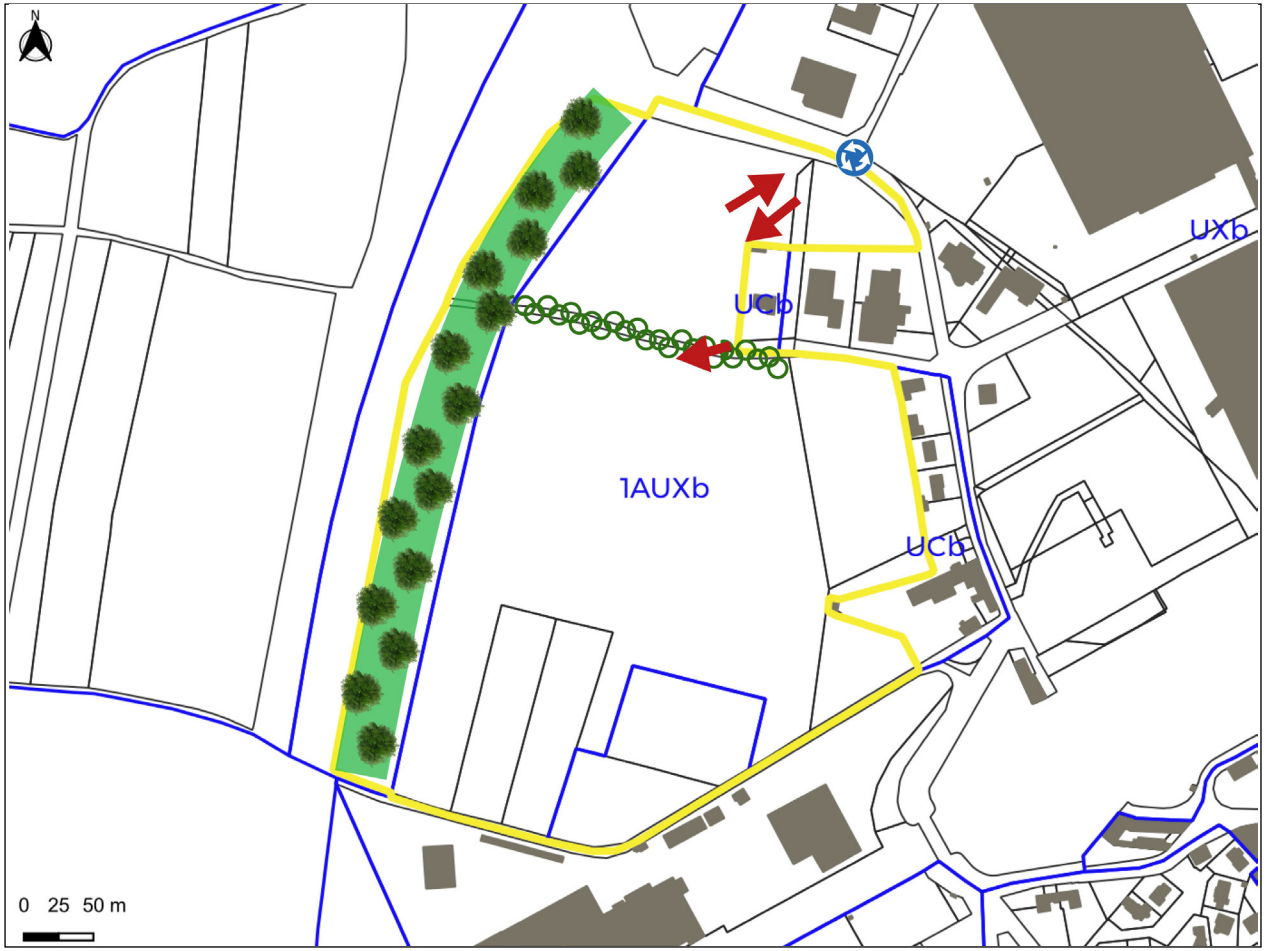
Autres :
- Bande inconstructible de 100 mètres aux abords de la RN10

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Conforter l'offre en foncier à vocation économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire.
> Le développement de nouvelles activités en continuité de l'existant.
> L'intégration du projet dans son environnement.

OAP 6 - Bouton et Truie

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

Zonage du PLU
Secteur de l'OAP
Emplacement réservé

Orientations
Accès
Espaces extérieurs paysagers à créer
Haie arborée à maintenir et renforcer
Rond-point à créer

PROGRAMME

Vocation principale : activités économiques artisanales et industrielles

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Créer un accès, au nord de la zone, où s'effectueront les entrées et les sorties de la zone sur la route de Montjean, à partir du nouveau rond-point. Un emplacement réservé a été défini afin d'assurer cette accessibilité.
> Créer une entrée supplémentaire à l'est de la zone à partir du Chemin de Masquinant.
> Créer une entrée supplémentaire au sud de la zone à partir du Chemin du Treuil.
> Aucun accès ne pourra être créé sur la RN10.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
> Créer une aire de covoiturage à proximité de l'accès Nord du site.

Organisation de l'urbanisation :
/

Patrimoine bâti et végétal :
> Veiller à une insertion paysagère végétale le long de la RN10 au sein de la zone N (bande de 100 mètres inconstructible - Loi Barnier).
> Créer un espace tampon paysager sur la limite ouest de la zone entre les constructions à usage d'habitation et les nouveaux bâtiments d'activités qui vont s'implanter.
> Préserver les haies existantes.
> Le porteur de projet devra réaliser un diagnostic écologique approfondi.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone.

OAP 7 - Zone d'activité Groyes Pérideau

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

Zonage du PLU

Secteur de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUXb
Surface : 2,52
Vocation actuelle de la zone : Agricole, prairie pâturée
Propriété : maîtrise privée

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone,capacité suffisante.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Assainissement des eaux usées : assainissement non collectif.
- Gestion des eaux pluviales : gestion à la parcelle.
- La défense incendie devra être assurée sur la zone.

Autres :
/

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Conforter l'offre en foncier à vocation économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire.
> Le développement de nouvelles activités en continuité de l'existant.
> L'intégration du projet dans son environnement.

OAP 7 - Zone d'activité Groyes Pérideau

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

Zonage du PLU

Secteur de l'OAP

Orientations

Accès

Espaces extérieurs paysagers à créer

Haie arborée à maintenir et renforcer

Noue à maintenir / à créer

PROGRAMME

Vocation principale : activités économiques artisanales et industrielles

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Créer un accès, au sud de la zone.
> Aucun accès ne pourra être créé sur la route de Pérideau.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

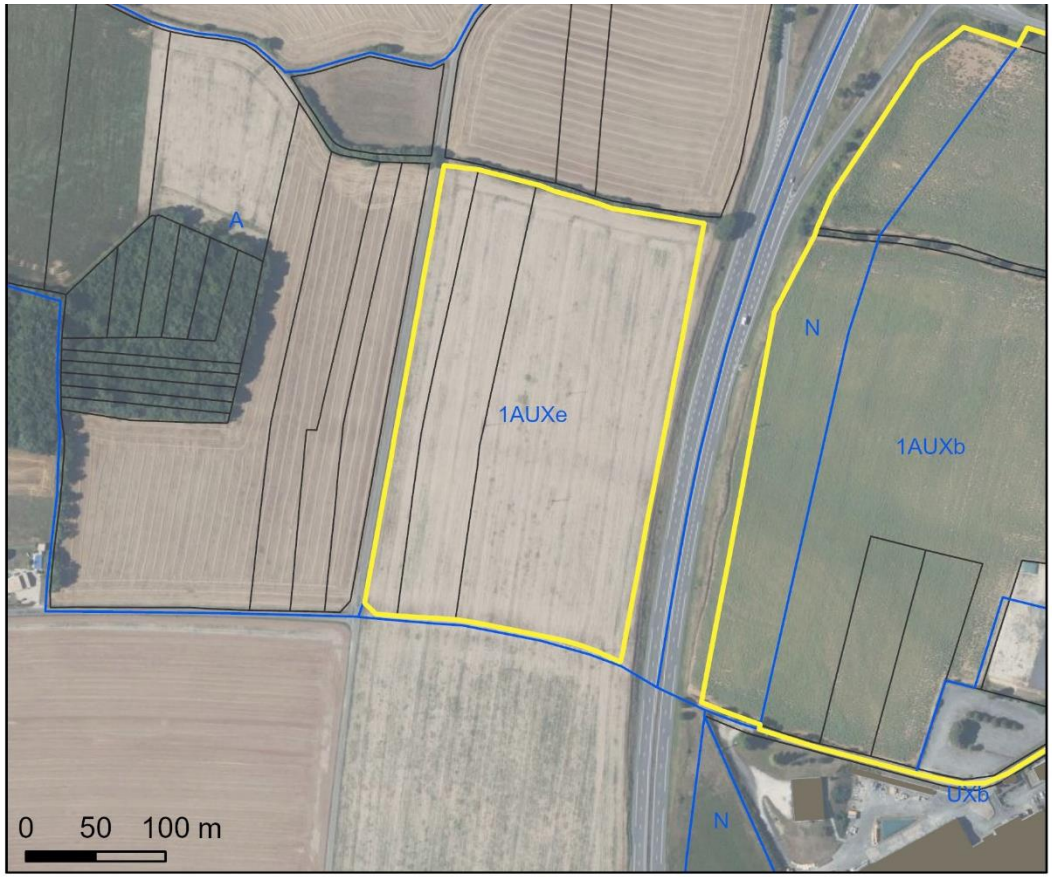
Organisation de l'urbanisation :
> La noue existante devra être préservée et renforcée. En effet, elle contribue au recueil des eaux pluviales.

Patrimoine bâti et végétal :
> Veiller à une insertion paysagère végétale le long de la route de Pérideau ainsi qu'au nord de la zone afin de traiter de manière qualitative l'interface entre la zone agricole et la zone d'activité économique.
> Maintenir les haies arborées existantes (à l'ouest et au sud-ouest de la zone).
> Le porteur de projet devra réaliser un diagnostic écologique approfondi.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone.

OAP 8 - Secteur Poste électrique Gallais-Rampeau

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUXe
Parcelles : BD32, BD33, BD34
Surface : 6 ha
Vocation actuelle de la zone : parcelles agricoles
Propriété : maîtrise privée

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Proximité avec le poste électrique de LONGHCHAMP (RTE, Enedis, SNCF) et les liaisons aériennes s'y raccordant

- Gestion des eaux pluviales : gestion à la parcelle

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

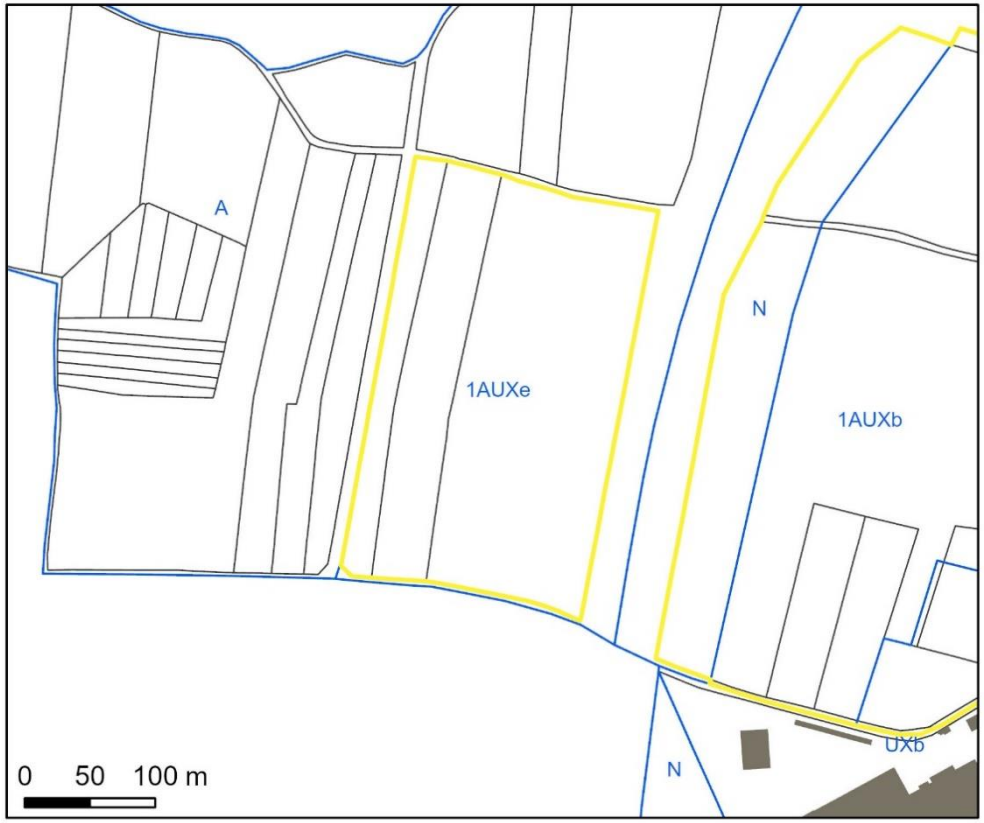
> Accueillir les constructions des installations nécessaires au service public de l'électricité

> Implantation d'un poste électrique et des équipements nécessaires à son exploitation

> Renforcement du réseau électrique afin de permettre le raccordement d'énergies renouvelables

OAP 8 - Secteur Secteur Poste électrique Gallais-Rampeau

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

PROGRAMME

Vocation principale : équipements relatifs aux services publics de l'électricité – création d'un poste de transformation électrique en zone à urbaniser

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Emprise du futur poste desservie par la Rue du Rampeau.
> En limite immédiate de la RN10.
> Une distribution interne est prévue afin de desservir l'ensemble des équipements électriques et bâtiments.
> Stationnement prévu aux abords des bâtiments.

Patrimoine bâti et végétal :

> Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère du futur poste.
> Le futur poste sera végétalisé et entretenu sans produits phytosanitaires.
> Secteur en dehors des zones à vocation d'habitats

OAP 9 - Secteur Pissard

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende :

- Zonage du PLU
- Secteur de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUE
Surface : 0,98 ha
Vocation actuelle de la zone : Prairie
Propriété : maîtrise privée

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Réseaux :
- Eau potable : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Electricité réseaux présents au droit de la zone, une attention particulière devra être apportée quant à la capacité.
- Assainissement des eaux usées : réseaux présents au droit de la zone, capacité suffisante.
- Gestion des eaux pluviales : gestion à la parcelle.

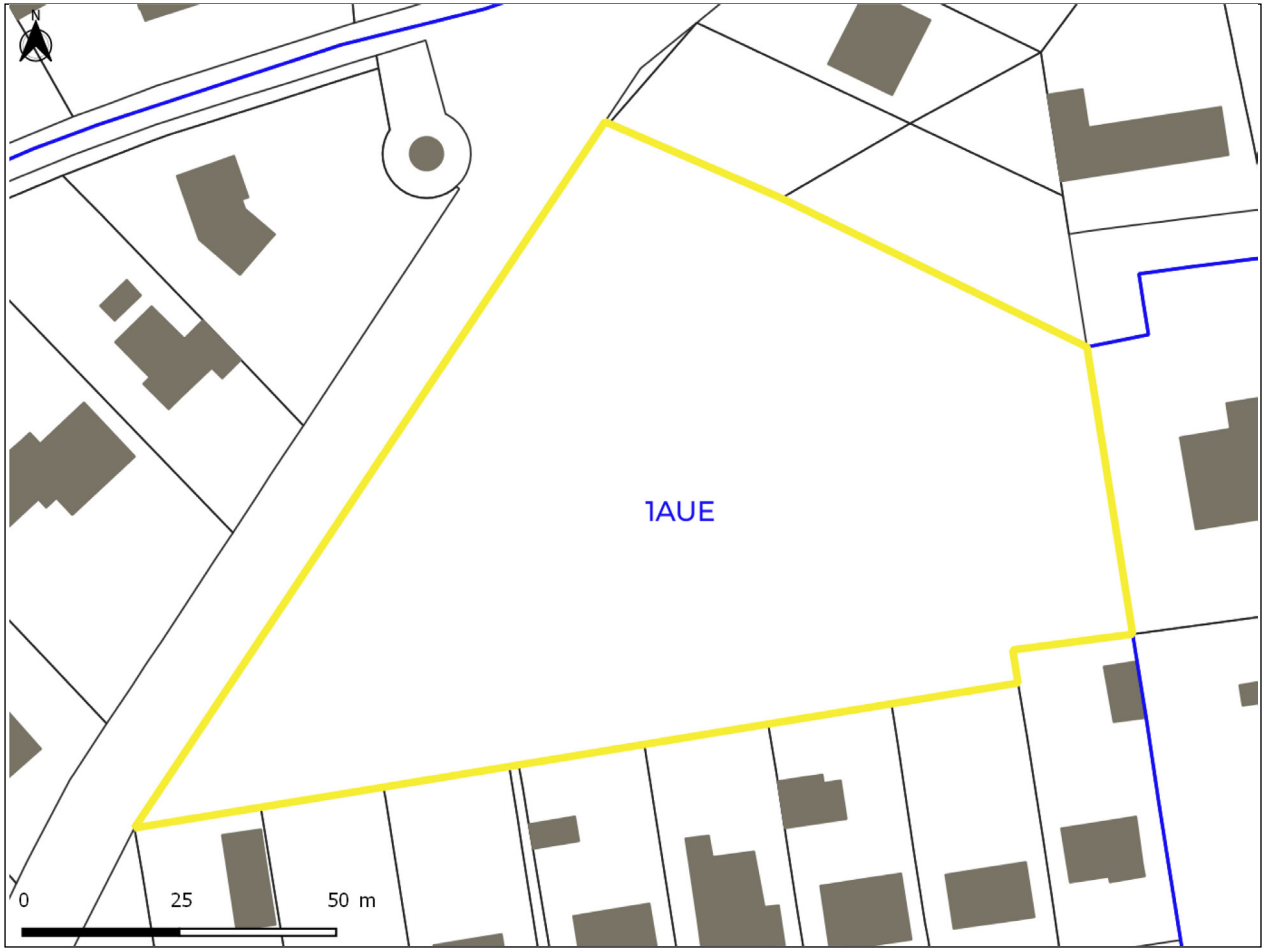
Autres :
/

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le maintien d'une offre d'équipements et de services satisfaisants à l'ensemble de la population.
> L'implantation d'équipement(s) au plus près des usagers, accessible(s) au plus grand nombre.
> L'intégation du/des futur(s) équipements de manière à ne pas créer de nuisances vis-à-vis des habitations situées à proximitée.

OAP 9 - Secteur Pissard

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :

Zonage du PLU

Secteur de l'OAP

PROGRAMME

Vocation principale : équipements - projet de salle culturelle

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> La desserte de la zone se fera par la rue du Dr Ernest Pissard.
> Une liaison avec les équipements attenantes pourra être créée.

Organisation de l'urbanisation :
/

Patrimoine bâti et végétal :
> Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des futurs bâtiments notamment au regard des habitations existantes à proximité.
> Réaliser une bande végétalisée entre les constructions d'habitation existantes et le nouveau projet d'aménagement.
> Le porteur de projet devra réaliser un diagnostic écologique approfondi.

Opération d'aménagement d'ensemble.

OAP thématique : la Trame Verte et Bleue.

1_Rappel du contexte :

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil qui a pour objectifs d'identifier la fonctionnalité écologique d'un territoire pour tenter d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels en raison de leur isolement/fragmentation. La TVB a notamment pour objet de maintenir la possibilité de connexions (corridors écologiques) entre les réservoirs de biodiversité.

La présente OAP s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

2_Les orientations :

> **Respecter la topographie des sites :** les projets doivent éviter de modifier la topographie par apport/export de remblais. Favoriser les projets qui s'adaptent à la topographie existante.

> **Limiter l'imperméabilisation des sols :** les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabililisation des sols.

> **Encourager les plantations et espaces verts en milieux urbains.**

> **Proscrire la plantation d'espèces exotiques envahissantes** et mettre en œuvre des actions pour détruire ces espèces invasives.

> **Améliorer la perméabilité des clôtures :** les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles…).

> **Limiter les sources de pollution lumineuse :** les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.

> **Limiter les constructions au sein des réservoirs de biodiversité :** à l'intérieur des réservoirs de biodiversité, les projets doivent favoriser les aménagements les plus neutres du point de vue environnemental.

> **Encourager la réalisation de passages pour la faune :** au niveau des infrastructures routières traversant des réservoirs de biodiversités ou situées au sein de continuités écologiques, les voiries créées ou réaménagées pourront être équipées de passages pour la faune.

> **Favoriser les projets de création/restauration de haies :** identifier les espaces propices entre les réservoirs de biodiversité, choisir des essences locales et privilégier les haies multi-strates, planifier des actions de restauration.

> **Favoriser les projets de création/restauration de vergers :** choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.

> **Etudier la possibilité de réouverture et de renaturation des cours d'eau :** lorsque c'est techniquement et économiquement possible, il conviendra de favoriser la réouverture et larenaturation des cours d'eau.

> **Favoriser la restauration des ripisylves :** les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce types de milieux doivent être privilégiées.

OAP thématique : l'interface entre les espaces privés et les espaces publics, les espaces non bâtis.

1_Rappel du contexte :

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique est un document de référence qui complète le règlement et permet d'expliciter de façon claire et synthétique les souhaits émis par la commune de Ruffec concernant le traitement de l'interface entre les espaces publics et les espaces privés, les espaces non bâtis, notamment au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) en cours d'étude parallèlement à l'élaboration du présent PLU. Les orientations définies ci-après, sont le fruit d'un travail collaboratif avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La présente OAP s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

2_Les orientations :

> L'entretien ou la restitution de la composition paysagère propre aux jardins et espaces urbains remarquables (organisation, plantations, ...) et aux jardins privés doivent être maintenus et garantis.

> La végétation existante (arbres de haute tige, clôtures végétales, ...) doit être, dans la mesure du possible, maintenue.

> Les plantations existantes sur le domaine public doivent être maintenues , entretenues et renouvelées. De plus, au sein du PDA, les effets de taille géométrique des plantations d'alignement doivent être reproduits conformément aux caractéristiques de composition de l'époque de leur création donnée, notamment par des documents figurés anciens (photographies, plans, cartes postales, ...).

> Les rives du Lien et de la Péruze doivent demeurer plantées, les plantes aquatiques y sont protégées.

> Les alignments plantés, les fronts boisés et la biodiversité doivent être préservés.

Jardins privés

> Le confort thermique dans l'espace public et privé doit être l'objetif premier, le couvert végétal et la zéro artificialisation des sols, la règle.

> Une attention particulière sera portée à la qualité des entrées de ville qui seront végétalisées.

> Les revêtements perméables pour la création des voies douces et des parkings seront favorisés.

Jardin de la Rose

Platanes anciens

GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : Lisanne Wesseling
06 49 34 36 88
lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr
www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou

Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études MTDA