

# LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## PRÉAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de ROUGÉ pour les années à venir.

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Positionnée au nord du département de Loire-Atlantique, ROUGÉ s'inscrit dans le dynamisme de développement de l'agglomération castelbriantaise. Historiquement marquée par l'exploitation minière, ROUGÉ a développé les activités artisanales et commerciales et préservé son activité agricole.

Bénéficiant d'une richesse et d'une diversité paysagères et environnementales, la commune se doit d'assurer une dynamique économique et sociale par un développement maîtrisé et équilibré dans l'espace et dans le temps tout en préservant les secteurs naturels sensibles de son territoire.

Ainsi ROUGÉ souhaite poursuivre son développement dynamique, tout en maîtrisant sa croissance, assurant ainsi l'équilibre de son territoire. L'ensemble des opérations et programmes doivent se situer dans un cadre de référence globale et s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule donc autour de trois principes fondamentaux :

- la préservation et l'affirmation de l'identité communale,
- la maîtrise et la densification de l'urbanisation au niveau de la zone agglomérée,
- le confortement de l'activité économique.

## **PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LE CADRE DE VIE COMMUNAL**

Le développement du territoire doit tenir compte de l'existence d'un patrimoine naturel tant paysager qu'environnemental, d'un secteur boisé de qualité et d'un caractère agricole fort en terme d'occupation des sols mais aussi de patrimoine bâti.

### **PROTÉGER LES SITES NATURELS SENSIBLES**

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité avec la présence de forêts, de prairies tourbeuses, d'étangs, de marais et de cours d'eau. Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive...), une origine (activité humaine pour les anciennes mines, naturelle pour le façonnement des vallons...) et une richesse écologique (espèces faunistiques rares et menacées, espèces floristiques peu communes en Loire-Atlantique...) variées qui méritent d'être préservés.

La protection et la mise en valeur de ces espaces (en partie assurée par leur recensement au titre des ZNIEFF) sera donc confirmée par leur classement en zone naturelle préservée.

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin versant de la Vilaine et est concerné par le SAGE Vilaine. A ce titre, un inventaire des zones humides a été réalisé et les secteurs recensés seront protégés par un classement en zone naturelle.

### **PROMOUVOIR ET VALORISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET LE MONDE RURAL**

#### **Assurer la préservation des espaces agricoles**

L'économie agricole est particulièrement importante sur la commune de ROUGÉ avec la présence d'activité agricole dans 56 hameaux répartis sur l'ensemble du territoire.

Afin de préserver ces espaces :

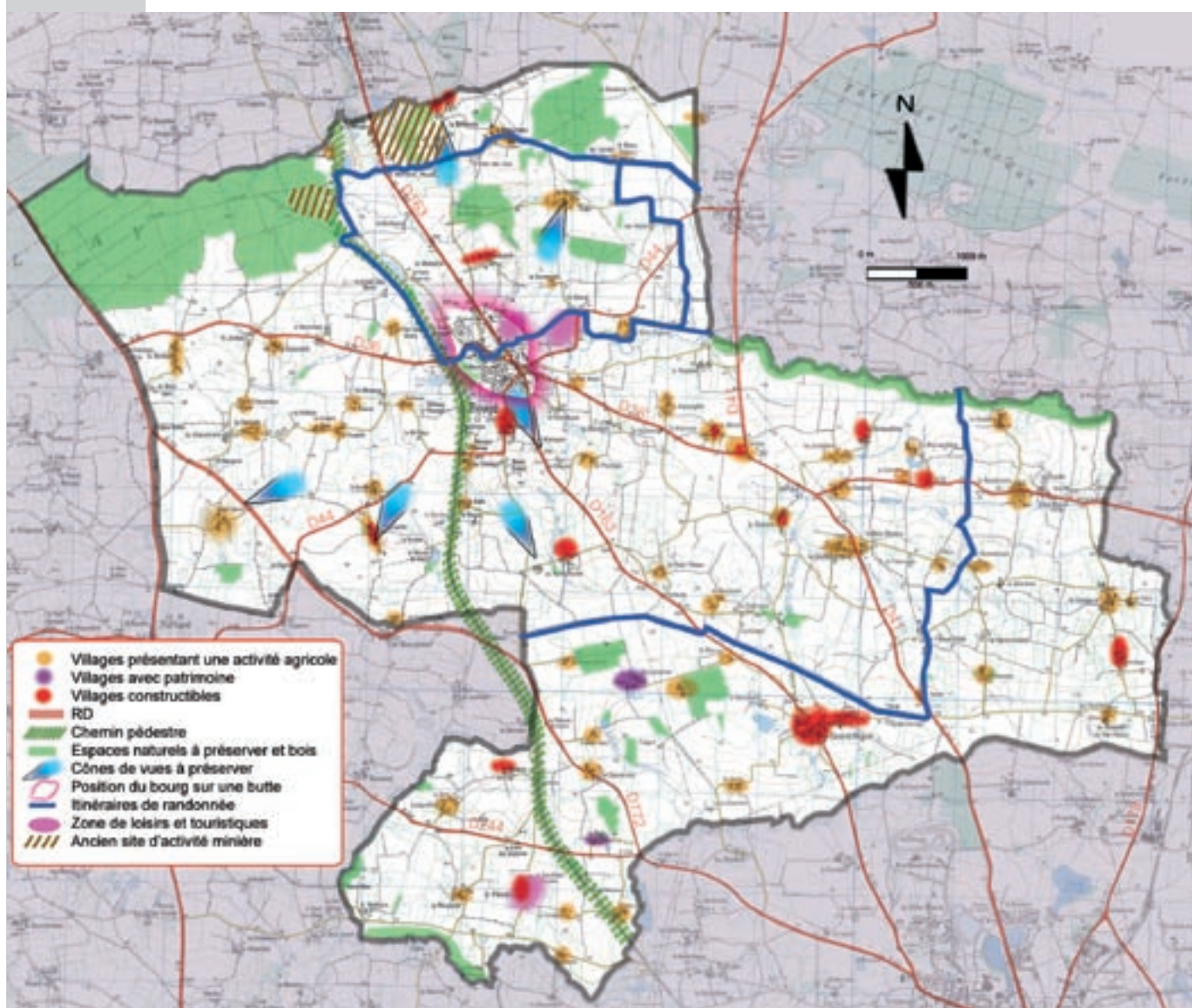
- des secteurs à vocation purement agricole sont maintenus,
- des installations agricoles existantes, proches de la zone agglomérée, sont pérennisées dans leur activité par la préservation des parcelles exploitables les entourant (comme par exemple Taillecou).

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

La commune compte 119 hameaux dont 56 présentent un caractère agricole et 2 un patrimoine architectural particulièrement intéressant. Ces hameaux, de Chamballan et de la Noé sont à préserver.

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 de dent creuse en dehors des périmètres de réciprocité agricoles et ponctuellement en extension de hameau afin de répondre à des autorisations d'occupation du sol déjà accordées.



## **IDENTIFIER ET VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS**

### **Préserver la qualité des paysages et les points de vue représentatifs de l'identité communale**

Le paysage rougéen se caractérise par de multiples atouts que le PLU se doit de mettre en valeur:

- une association de paysages variés,
- une zone agglomérée positionnée sur une butte dont l'église sans clocher et le manoir inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques sont perceptibles depuis de nombreux points de vue,
- un paysage minier résiduel avec la mise en place d'équipements touristiques associés,
- un boisement de qualité,
- des vallées de cours d'eau traversant ou longeant le territoire.

Afin de tenir compte de la sensibilité des secteurs liés aux cours d'eau, le réseau hydrographique fait l'objet d'une protection spécifique.

La qualification des paysages passe alors par le maintien des espaces agricoles les façonnant en limitant le mitage le long des axes de circulation notamment, par la prescription d'une protection particulière sur les boisements de la commune dont la forêt de Teillay et les haies encadrant la Voie Verte ainsi que la modification et l'adaptation du périmètre de protection du Monument Historique.

### **Favoriser la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble de la commune et en lien avec les communes limitrophes**

Le développement du maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire doit permettre une mise en valeur des espaces naturels, de loisirs de la commune.

L'allée verte de Châteaubriant à l'Ille et Vilaine sera donc maintenue et les chemins pédestres existants, classés ou non au PDIPR seront préservés.

### **Gérer les paysages spécifiques d'entrée de ville**

Les routes départementales 163, 44, 36 sont autant de points d'entrée dans la ville où une attention particulière est portée sur la sensibilité de la qualité paysagère en raison de la position surélevée de la zone agglomérée.

Le projet favorise sur la RD 163, axe principal de circulation, la prise en compte de la qualité des paysages naturels et urbains par la préservation d'axes visuels spécifiques sur la zone urbaine et le maintien de panoramas ouverts sur les espaces naturels et agricoles.

### **Assurer la protection des éléments remarquables du patrimoine bâti**

La qualité du patrimoine bâti de ROUGÉ tient à sa typologie rurale caractéristique de la région. La commune s'attachera donc à renforcer les actions de valorisation en direction de son patrimoine par des opérations d'amélioration des espaces publics, des réhabilitations ponctuelles de l'habitat ancien.

De plus, le manoir de l'Orgerais, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, fait l'objet d'une étude de modification de son périmètre de protection. Tenant compte de la topographie locale, des perceptions existantes, ce périmètre répond aux exigences de protection tout en s'adaptant à la réalité du site.



# MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU NIVEAU DE LA ZONE AGGLOMÉRÉE

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

- contribuer à conserver le bâti de qualité et le patrimoine architectural,
- contribuer à redonner une forme urbaine cohérente,
- 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.

## STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN FAVORISANT LE DIALOGUE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

### Organiser l'urbanisation en relation avec la morphologie paysagère du bourg

Le paysage et les sites naturels interviennent dans le projet de ROUGÉ comme les vecteurs de la qualité du cadre de vie. Ils déterminent à ce titre les grands axes de développement de la commune :

- la morphologie urbaine du bourg s'appuie sur sa topographie marquée, en surplomb du cours d'eau de la Brutz. Le développement de l'urbanisation dans ces secteurs tient donc compte de cette particularité qui permet de valoriser la qualité du cadre de vie.
- le développement des futurs secteurs résidentiels seront cadrés par des éléments naturels tels que l'étang de la Gare, la vallée de la Brutz (dialogue entre ensembles bâtis et végétation, coulées vertes...) ou s'appuieront sur une trame végétale en place ou le milieu agricole (gestion de l'interface ville/campagne, préservation des vues et éléments de paysage caractéristiques...).

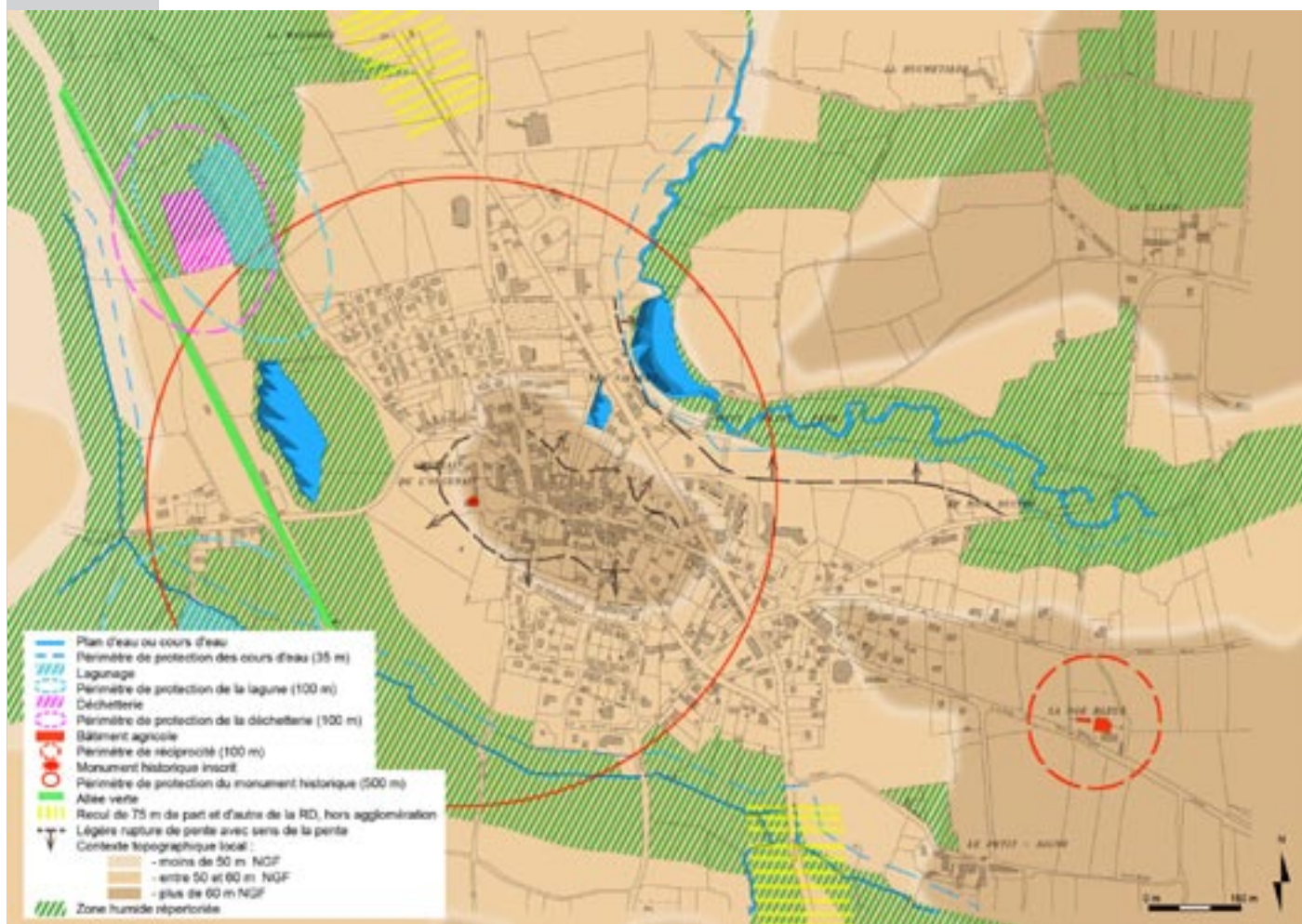
### Maîtriser l'étalement urbain pour préserver la ruralité du bourg

La maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels passent par une meilleure gestion du développement urbain. ROUGÉ souhaite favoriser la densité dans le centre-ville et dans les secteurs ayant des accès sécurisés vers les pôles d'équipements existants. La programmation des opérations nouvelles interviendra par ailleurs dans la continuité du tissu bâti existant afin de limiter les effets de mitage, de préserver l'identité des villages et de protéger les secteurs naturels sensibles recensés.

L'ouverture à l'urbanisation se fait en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation, et de la capacité d'accueil des équipements publics. Le tout contribue à la maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement urbain.

La commune veut maintenir sa capacité d'accueil en terme d'habitat tout en maîtrisant son développement.

La capacité d'accueil de la commune se situe dans le logement réhabilité et dans la construction neuve. L'objectif est de créer en moyenne une douzaine de logements par an ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour ROUGÉ.



## **PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ**

### **L'établissement d'une typologie d'habitat**

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de ROUGÉ s'attache à proposer à ses futurs habitants des logements de typologie variée. Le choix de la forme bâtie se fait :

- dans le respect de l'identité et de la spécificité des sites d'implantation qui déterminent notamment les densités et formes urbaines appropriées (logements collectifs, logements individuels, logements groupés...)
- en réponse aux demandes spécifiques de Rougéens désireux de préserver leur cadre de vie « à la campagne ».

Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- en dents creues de la zone agglomérée
- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes d'habitat en petits collectifs ou en individuels groupés dans la zone agglomérée
- sous forme d'opérations d'ensemble de maisons individuelles dans la zone agglomérée et en extension urbaine.

Les différentes localisations et densités doivent assurer la mixité sociale et spatiale de l'habitat.

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- prolonger les formes existantes ;
- conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame) sans pour cela interdire l'innovation ;
- préserver les milieux naturels sensibles en adaptant les projets aux contraintes environnementales répertoriées.

### **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.

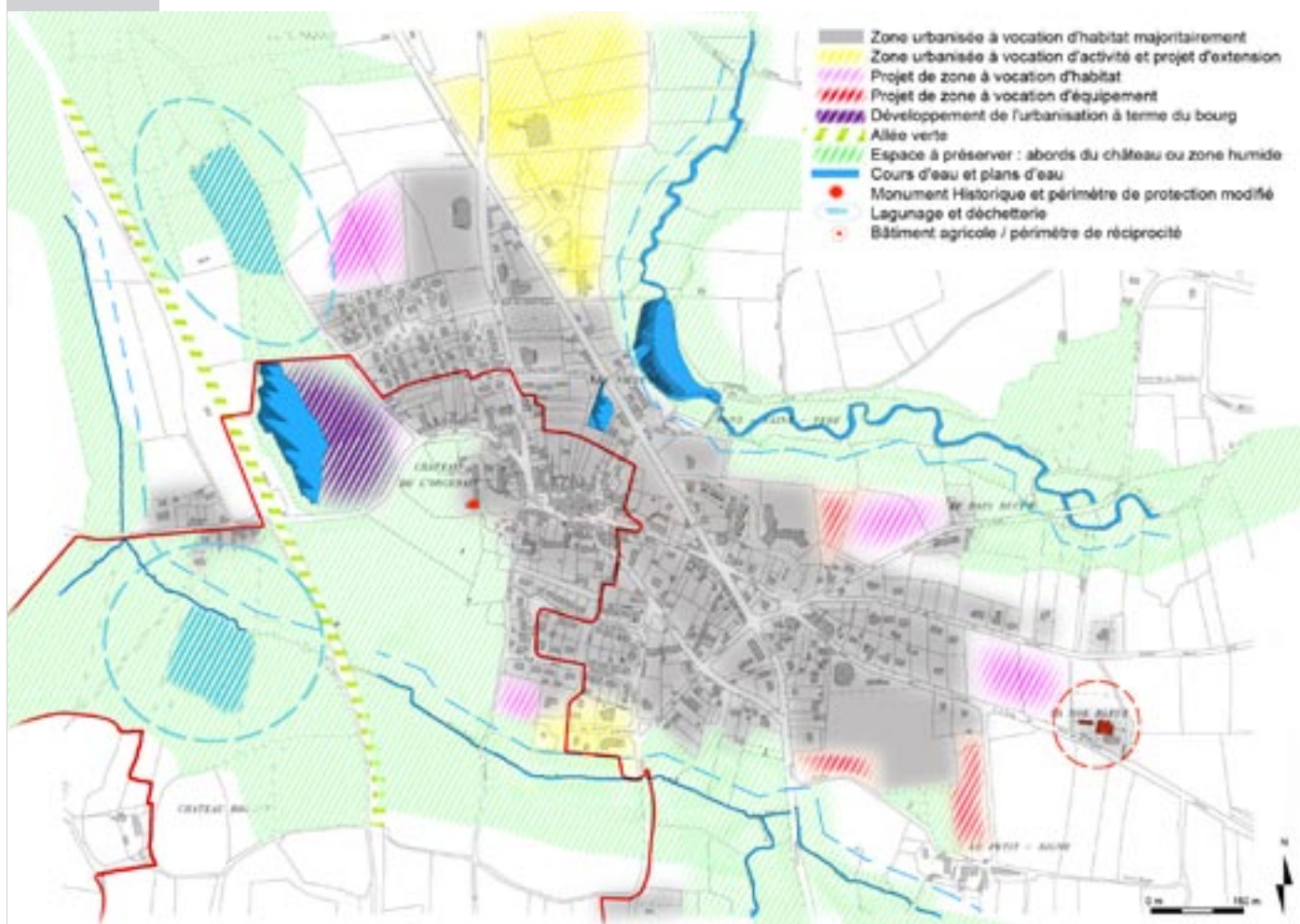
Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :

- la zone rurale doit accueillir l'activité économique agricole, les habitations anciennes dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles,
- la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales,
- un regroupement de certaines fonctions se fait afin :
  - de respecter la répartition actuelle des fonctions,
  - de respecter les obligations et contraintes propres aux fonctions,
  - d'assurer une bonne cohabitation des fonctions entre elles ; ainsi toute activité non compatible avec l'habitat pour raison de nuisances ou de sécurité doit être localisée dans un secteur spécifique.
- la mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services compatibles avec l'habitat.



La mixité sociale de l'habitat doit être assurée à différentes échelles du territoire par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,
- la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.





## CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### ASSURER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

#### **Promouvoir de nouvelles zones d'accueil pour les activités**

La zone d'activité au nord du bourg constitue le site principal d'accueil d'activités à ROUGÉ. Elle ne présente plus que quelques disponibilités foncières pour l'accueil de nouvelles entreprises. Ainsi, une extension de cette zone est prévue afin de permettre le développement de l'activité économique en lien avec le bourg. Le maintien d'une bande tampon en zone agricole au nord de cette extension assurera une gestion de l'interface entre activité et habitat (hameau de La Colombière).

#### **Veiller au maintien de l'activité agricole**

ROUGÉ est une commune où l'activité agricole joue un rôle important. Afin de faire perdurer cette activité, qui par ailleurs qualifie les paysages communaux, la commune souhaite favoriser le maintien sur place et les reprises d'exploitations existantes. Dans cette perspective, la commune s'engage à la préservation des terres agricoles pérennes.

### PRÉSERVER L'ATTRACTIVITÉ DU BOURG

#### **Préserver l'attractivité commerciale du centre-ville**

La préservation de la vie du bourg passe par une protection accrue et le maintien sur place des petits commerces existants. Les mesures liées au stationnement, au réaménagement des espaces publics, aux circulations et liaisons douces de quartiers sont à prévoir afin de devenir des facteurs de dynamisation.

Dans cet objectif, les commerces alimentaires ne seront pas autorisés dans la zone d'activité.

#### **Renforcer l'offre en équipements et améliorer l'accessibilité des équipements existants**

L'attractivité du centre-ville et des quartiers d'habitat périphériques dépend essentiellement de l'offre en équipements et services. Le maintien sur place des équipements existants et leur extension ou réaménagement répondant à une population en croissance continue constitue l'un des objectifs de la politique rougéenne.