

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
<b>ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE.....</b>	<b>9</b>
I. Rougé : à l'interface entre Loire-Atlantique et Ille-et-Vilaine.....	9
1. <i>Relief et hydrographie</i> .....	9
2. <i>Trame viaire</i> .....	10
II. Diversité de paysages.....	11
1. <i>Usage des sols</i> .....	11
2. <i>Variété des paysages</i> .....	13
3. <i>Une urbanisation variée</i> .....	19
III. Un bourg étiré.....	22
1. <i>Typologie urbaine</i> .....	22
2. <i>Entrée de bourg</i> .....	29
IV. Un bourg marqué par des contraintes fortes.....	34
1. <i>Un bourg en point haut</i> .....	35
2. <i>Une identité communale forte</i> .....	36
V. Les enjeux d'aménagement et de développement .....	38
<b>LES DIVERSES CONTRAINTES ET PARAMETRES TOUCHANT LA COMMUNE.....</b>	<b>39</b>
I. Les servitudes d'utilité publique .....	39
II. Les contraintes environnementales .....	40
III. Les circulations .....	42
IV. Autres informations.....	45
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : DIAGNOSTIC.....</b>	<b>49</b>
<b>ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>50</b>
I. La population communale .....	50
II. Le parc de logements .....	54
III. La population active.....	57
IV. La situation agricole.....	58
<b>LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.....</b>	<b>61</b>
I. Les équipements de la commune.....	61
II. Les déplacements intercommunaux.....	63
III. La réputation .....	63
IV. L'assainissement .....	64
1. <i>L'assainissement collectif actuel du territoire</i> .....	64
2. <i>Les puits</i> .....	64
3. <i>Le zonage d'assainissement</i> .....	64
V. L'eau potable .....	65
VI. Les eaux pluviales.....	65
<b>AUTRES PARAMETRES .....</b>	<b>66</b>
<b>BESOINS COMMUNAUX .....</b>	<b>67</b>
I. Projections socio-démographiques .....	67
II. Besoins en espace .....	67
<b>LES CONTRAINTES.....</b>	<b>69</b>
I. Les contraintes du bourg .....	69
II. Les contraintes du territoire.....	71
<b>LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION .....</b>	<b>72</b>
I. Les projets communaux en matière d'habitat.....	72
1. <i>Au niveau du bourg</i> .....	72
2. <i>Hors du bourg</i> .....	74
II. Les autres projets communaux.....	75

1. En matière économique.....	75
2. En matière d'équipements .....	75
3. En zone rurale .....	76
4. En matière touristique.....	76
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE : LE PROJET DE PLU.....</b>	<b>77</b>
<b>LE POURQUOI DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU .....</b>	<b>78</b>
I. Equilibre des fonctions et mixité sociale .....	78
II. Préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain .....	81
<b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>	<b>82</b>
I. Les zones urbaines .....	82
1. La zone Ua.....	82
2. La zone Ub.....	84
3. La zone Uea .....	86
4. La zone Uec .....	88
II. Les zones à urbaniser AU.....	89
1. La zone 1AUa .....	89
2. La zone 2AU .....	90
III. Les zones agricoles A.....	91
IV. Les zones naturelles N.....	93
1. La zone Ne.....	93
2. La zone Nh1.....	93
3. La zone Nh2.....	96
4. La zone Nl.....	99
5. La zone Ns .....	101
V. Les autres éléments graphiques .....	103
VI. Les emplacements réservés.....	103
VII. Le droit de préemption urbain .....	104
VIII. Tableau des superficies approximatives des zones .....	104
<b>INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>105</b>
I. Protection des espaces naturels de qualité et des zones humides .....	105
II. Préservation de certains boisements et haies remarquables .....	105
III. Reconnaissance de la zone agricole .....	105
IV. Limitation de l'impact des constructions neuves sur l'environnement.....	105

## *PREAMBULE*

---

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. » (Article L.110 du Code de l'Urbanisme)

### ▪ **L'objet du Plan Local d'Urbanisme**

Le PLU traduit une organisation du territoire communal en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et régit l'utilisation des sols de la commune.

Par la délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2006, les élus de ROUGE ont opté pour l'élaboration d'un PLU, transformant ainsi leur POS en PLU.

### ▪ **Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

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 ;
- 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.»

## ▪ Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Selon l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, **le rapport de présentation** :

- expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 ;
- analyse l'état initial de l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (R.123-3 du Code de l'Urbanisme)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

## **Les orientations d'aménagement**

Ce document facultatif tel que précisé dans la Loi Urbanisme et Habitat et indépendant du PADD détermine dans les secteurs AU, les principes d'aménagement qui auront une valeur de compatibilité opposable aux futurs aménageurs privés.

## **Le règlement (article R.123-4 du Code de l'Urbanisme)**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

## **Les plans de zonage**

Ils identifient graphiquement les différents secteurs du territoire ainsi que les contraintes éventuelles (emplacements réservés, sites archéologiques, continuités piétonnes...)

## **Les documents annexes (articles R.123-13 et R.123-14)**

Ils indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- les secteurs sauvegardés délimités en application des articles L. 313.1 et suivants ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir ;
- les périmètres de développement prioritaires ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement ;
- les périmètres miniers ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné des carrières ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées ;



- le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers ;
- les zones agricoles protégées.

#### ▪ **Préambule**

Le Conseil Municipal a prescrit, par délibération du Conseil Municipal du 7 décembre 2006, la présente procédure d'élaboration du PLU qui s'inscrit dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

#### ▪ **Les objectifs du projet de PLU**

Aujourd'hui, le POS ne correspond plus aux évolutions en matière d'urbanisme.

Les objectifs pour l'élaboration du PLU sont donc :

- Redéfinir les zones à urbaniser
- Pérenniser l'activité économique
- Protéger les espaces agricoles et naturels
- Préserver le cadre de vie.

#### ▪ **Les modalités de la concertation**

- 2 réunions publiques annoncées dans le bulletin municipal
  - Réunion publique du 8 janvier 2008 : présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, puis débat avec la salle.
  - Réunion publique du 5 mai 2009 : présentation des évolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du projet de zonage - règlement du PLU, puis débat avec la salle.

Chacune de ces réunions a été suivie d'un débat entre les orateurs et l'assemblée.

- Un registre ouvert en mairie tout au long de la procédure, permettant à tout un chacun d'y inscrire ses observations et remarques
- Une exposition présentant les différentes phases de l'étude et les évolutions du projet en fonction de l'intégration de nouveaux éléments
- Affichage des documents de travail de zonage en mairie pendant un mois
- Articles dans le bulletin communal et la presse
- 2 réunions en présence des Personnes Publiques Associées
  - Réunion du 13 décembre 2007 : présentation du diagnostic communal, des éléments du Porter à Connaissance et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puis débat avec la salle.
  - Réunion du 21 avril 2009 : présentation des évolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de la traduction réglementaire (zonage et règlement) puis débat avec la salle.

# ***1<sup>ERE</sup> PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT***

## INTRODUCTION

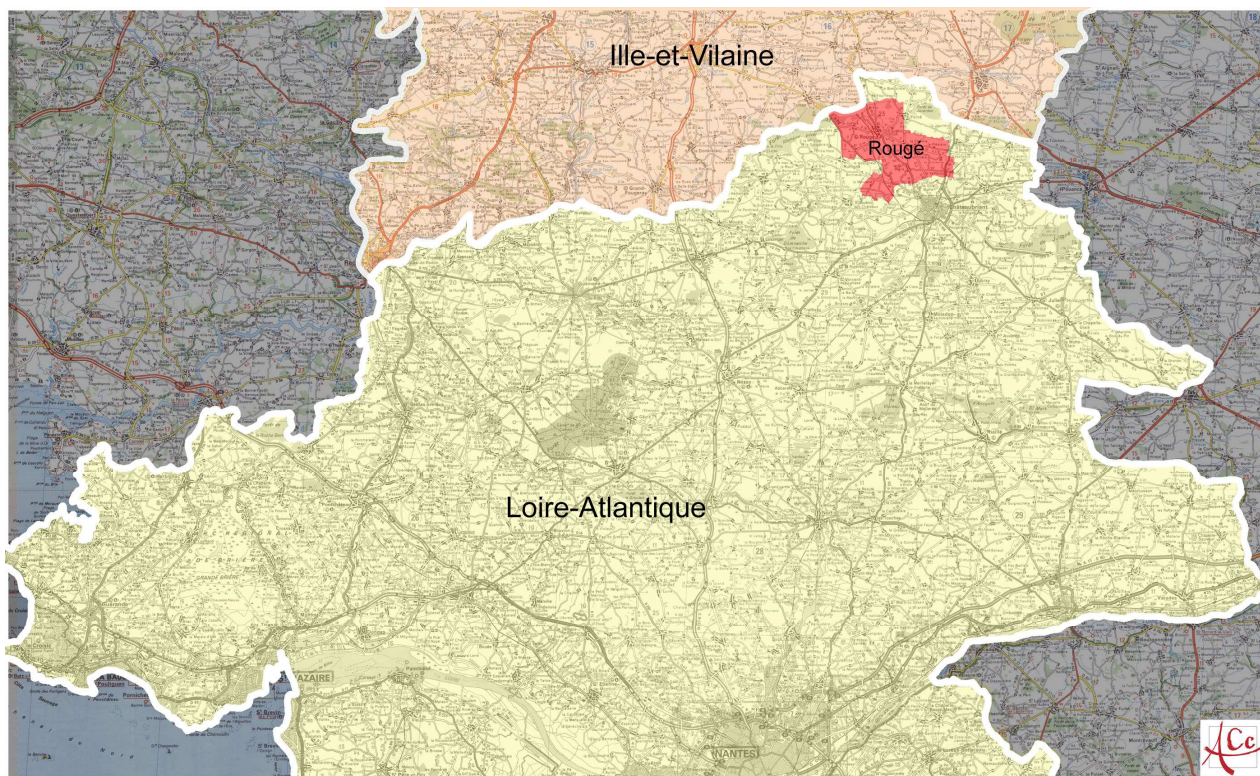
### ■ Présentation et positionnement géographique

ROUGE présente un vaste territoire de plus de 5 600 hectares situé à la pointe nord-est du département de la Loire-Atlantique, en limite du département de l'Ille-et-Vilaine. La commune possède une position centrale par rapport aux préfectures de chaque département l'entourant : 46 kilomètres au sud de Rennes, 82 kilomètres au nord-ouest d'Angers et 76 kilomètres au nord de Nantes.

Son territoire partage des limites avec les communes de Soulvache, Fercé, Noyal sur Brutz, Soudan, Châteaubriant, Saint Aubin des Châteaux et Ruffigné, côté Loire-Atlantique et la commune de Teillay, côté Ille-et-Vilaine.

Ainsi, ROUGE bénéficie d'une position géographique stratégique, à l'interface entre deux voire quatre départements (Loire-Atlantique, Ille-et-Vilaine, Mayenne, Maine-et-Loire). Si administrativement, ROUGE appartient au département de la Loire-Atlantique, le département d'Ille-et-Vilaine a aussi participé au développement de la commune en offrant parfois des emplois à la population locale. L'organisation du territoire communal répond donc à cette position et à cette relation historique avec ses voisins.

*Carte de localisation du territoire de ROUGE à l'échelle du département*



ROUGE fait partie de la Communauté de Communes du Castelbriantais. Cette Communauté de Communes comprend 19 communes :

- |                              |                    |                              |
|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| - La Chapelle-Glain,         | - Châteaubriant,   | - Erbray,                    |
| - Fercé,                     | - Grand Auverné,   | - Issé,                      |
| - Juigné-les-Moutiers,       | - Louisfert,       | - La Meilleraye-de-Bretagne, |
| - Moisdon-la-Rivière,        | - Noyal-sur-Brutz, | - Petit-Auverné,             |
| - ROUGE,                     | - Ruffigné,        | - Saint-Aubin-des-Châteaux,  |
| - Saint-Julien de Vouvances, | - Soudan,          | - Soulvache,                 |
| - Villepôt.                  |                    |                              |

ROUGE fait aussi partie de différents syndicats intercommunaux :

- ❑ Syndicat Mixte du Pays de Châteaubriant
- ❑ Syndicat Départemental d'Energie de Loire-Atlantique
- ❑ Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Pays de la Mée
- ❑ Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Région de Châteaubriant
- ❑ Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du Bassin Versant de la Chère
- ❑ Syndicat Intercommunal du Bassin Versant du Semnon
- ❑ Syndicat Intercommunal des Transports Collectifs

#### ▪ **Histoire de ROUGE**

« C'est à la couleur de son sol que Rougé doit son nom, nom du minerai de fer exploité par les Celtes puis les Gallo-Romains. Une voie romaine traversait le bourg. La famille de Rougé, l'une des plus anciennes de la commune est attestée depuis au moins le XII<sup>ème</sup> siècle.

Les Rougéens sont fiers de leur patrimoine : les manoirs de l'Orgeraie (classé), de Chambellan, du Haut Beauvais, les vestiges du Château Fort du Rouvre sont en effet évocateurs ».

#### ▪ **Historique du POS**

Le Plan d'Occupation des Sols a été arrêté en 1982, modifié en 1985, révisé en 1988. Une révision a été ensuite approuvée le 14 septembre 2000.



## I. ROUGE : A L'INTERFACE ENTRE LOIRE-ATLANTIQUE ET ILLE-ET-VILAINE

### 1. Relief et hydrographie

Appartenant au bassin versant de la Vilaine, le territoire de ROUGE est marqué par deux formations topographiques distinctes qui divisent la commune : la vallée de la Brutz au nord et la vallée de la Chère au sud.

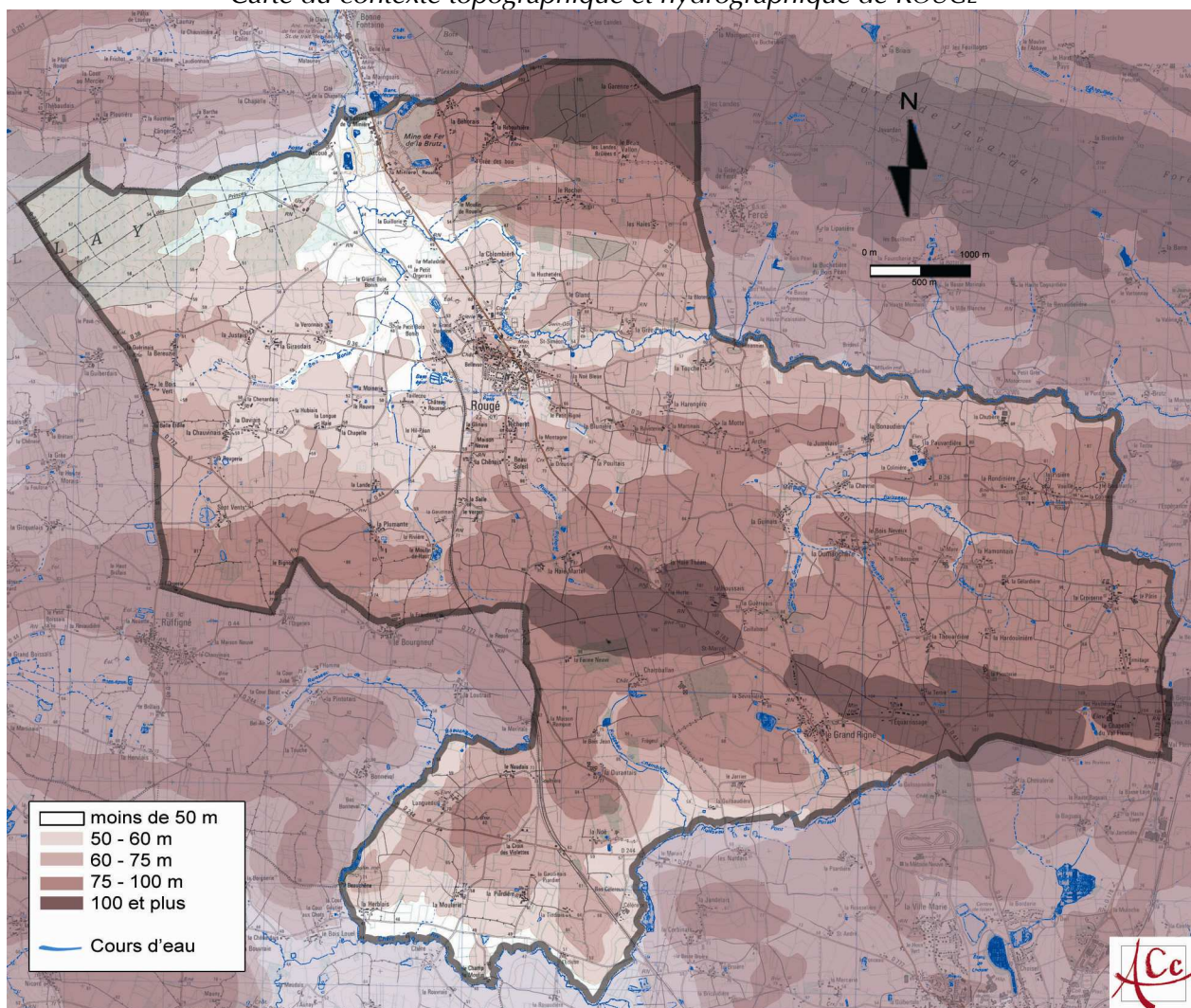
Ces deux cours d'eau, peu encaissés, sont séparés par des reliefs parallèles participant au découpage paysager et physique du territoire rougeén avec :

- une vallée au sud,
- un plateau à l'est,
- une plaine au nord-ouest.

La succession des points les plus hauts, à près de 110 m NGF, forme des lignes de crêtes parallèles, sur la commune de Fercé en limite nord de ROUGE et traversant ROUGE dans sa partie sud.

Dans la plaine de ROUGE, la Brutz serpente d'est en ouest jusqu'au bourg puis du sud vers le nord, détournée par la butte du bourg, culminant à près de 75 m NGF.

Carte du contexte topographique et hydrographique de ROUGE





## 2. Trame viaire

En raison de sa situation géographique, ROUGE possède un réseau développé et complexe de routes départementales.

La zone agglomérée est desservie en étoile par 3 routes départementales :

- la RD 163, ancienne route nationale, relie Rennes à Châteaubriant ;
- la RD 44 relie Fercé (et par extension Martigné-Ferchaud en Ille-et-Vilaine) à Ruffigné ;
- la RD 36 relie Noyal sur Brutz à Teillac.

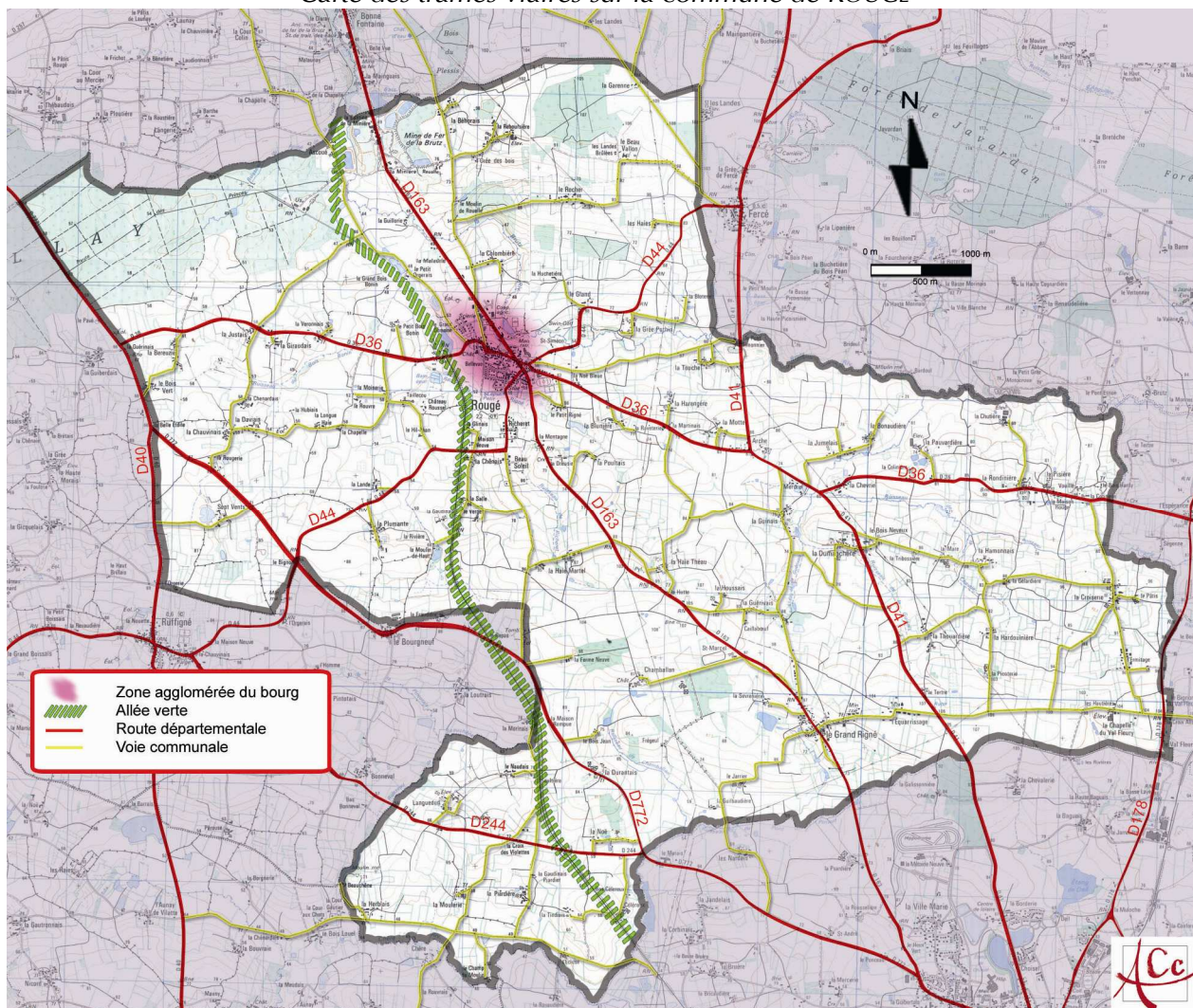
L'ensemble du territoire est ensuite parcouru par d'autres axes routiers importants, reliant toujours la Loire-Atlantique à l'Ille-et-Vilaine, avec :

- la RD178 à l'est relie Nantes à Vitry ;
- la RD 41, dans la partie est, relie Châteaubriant à Fercé (et par extension à Retiers en Ille-et-Vilaine) ;
- la RD 772 relie Châteaubriant à Bain de Bretagne ;
- la RD 40 à l'ouest relie Saint Julien de Vouvantes à Teillac.

De nombreuses voiries communales assurent enfin une desserte locale et complètent les liaisons avec les communes limitrophes.

De plus, l'ancienne voie ferrée reliant Châteaubriant à l'Ille-et-Vilaine a été réaménagée en voie verte avec pour projet de rejoindre Ploërmel. Ainsi, un axe piéton et cycle traverse la commune du sud vers le nord offrant une autre manière de parcourir le territoire.

Carte des trames viaires sur la commune de ROUGE





## II. DIVERSITE DE PAYSAGES

### 1. Usage des sols

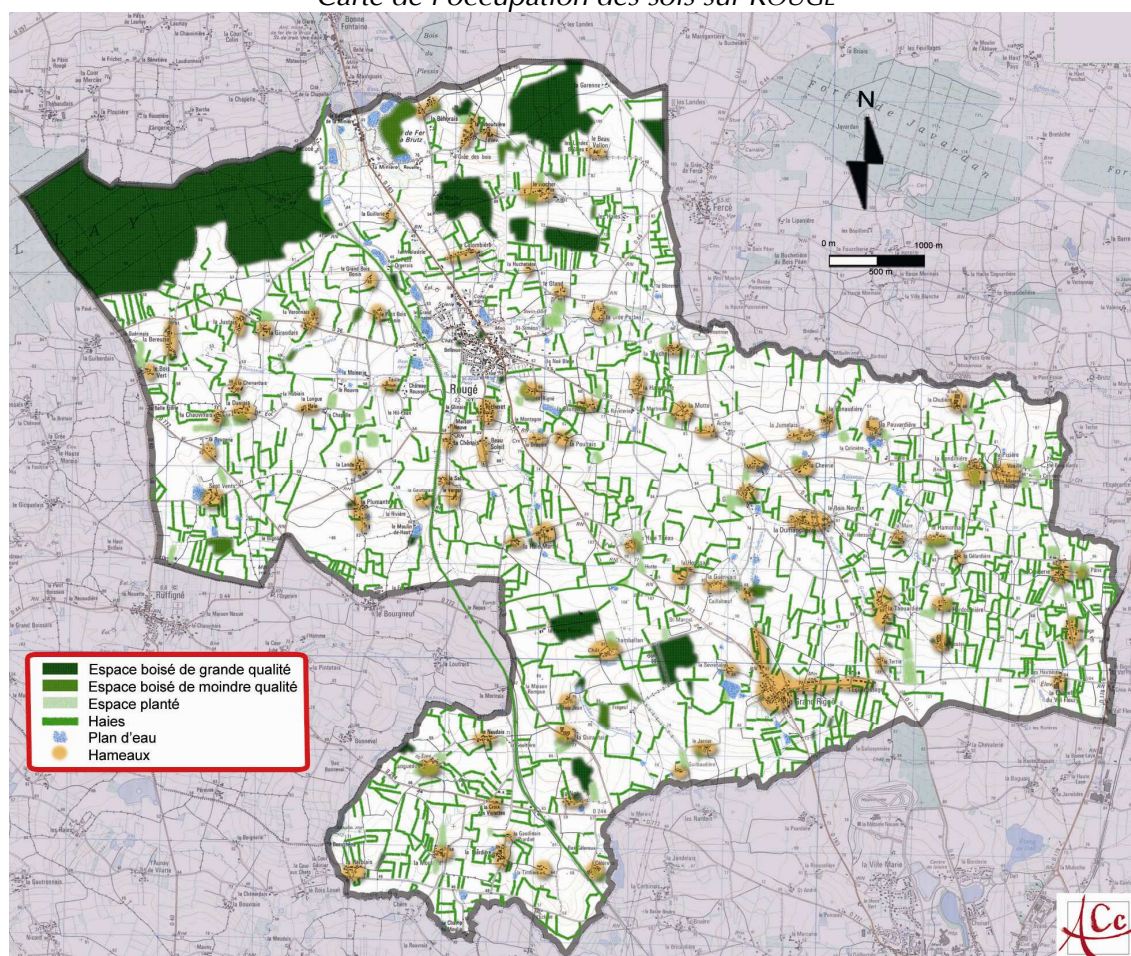
La commune de ROUGE a une grande histoire agricole avec près de 76 % de sa surface utilisée à des fins agricoles.

L'absence de remembrement officiel explique la densité, encore apparente aujourd'hui, du maillage bocager en place. Certains secteurs toutefois présentent un réseau de haies moins important en raison d'échanges de parcelles entre exploitants. L'activité agricole dominante et l'importance de la châellenie de ROUGE dans la société féodale ont permis à de nombreuses fermes de s'installer sur la commune ce qui a assuré le développement actuel des hameaux, diffusés sur la totalité du territoire.

La seigneurie s'est aussi accompagnée du maintien de boisements, comme la forêt du Teillay, dans lesquels les seigneurs pouvaient chasser. Ces bois et forêts sont plus nombreux au nord du territoire, à proximité des mines, qu'au sud où ils accompagnent plutôt les manoirs de Chamballan et de la Noé.

L'importance des boisements au nord s'explique aussi par le développement des activités liées à l'utilisation du sous-sol. En effet, si ROUGE possède une richesse agronomique certaine, elle s'est aussi développée grâce à sa richesse géologique. Sa terre, particulièrement riche en minerais de fer, lui a d'ailleurs valu son nom. Exploitées depuis la période des Celtes, les mines ont connu un réel essor au début du XXème siècle. Mais auparavant déjà, de nombreux verriers installés à Fercé profitaient de cette richesse du sous-sol et utilisaient les boisements dans le cadre de leur activité. Aujourd'hui, les activités minières et de verrerie ont périclité mais les vestiges demeurent : boisements, mines...

Carte de l'occupation des sols sur ROUGE





*Secteur de la Colombière*



*Secteur de l'Orée du Bois*



*Secteur de la Harangère*

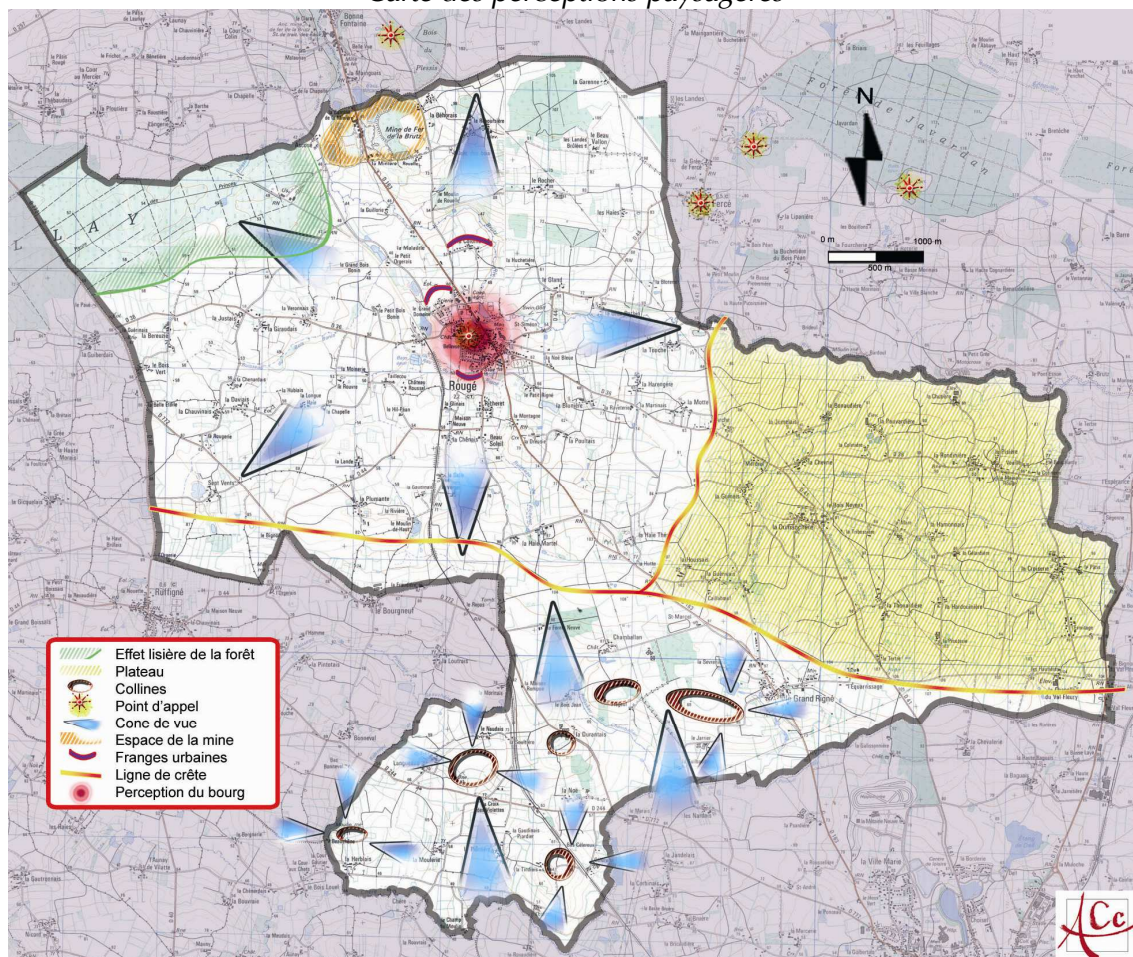


## 2. Variété des paysages

Cet usage des sols, qu'il résulte d'une activité passée ou actuelle, associée à la végétation en place et au contexte topographique, façonne le paysage local qui prend alors des formes diverses assimilables à trois unités paysagères distinctes.

Basées sur une structure agricole commune, composées de vastes parcelles cultivées ou pâturées, délimitées par des haies bocagères, ces trois unités paysagères se distinguent par les associations de perceptions visuelles et paysagères et s'appuient sur les lignes de crête traversant le territoire.

*Carte des perceptions paysagères*



*Paysage agricole, secteur sud du Jarrier*

### ▪ **Paysage de collines, tourné vers Châteaubriant**

Le sud du territoire correspond au versant nord de la vallée de la Chère. Le paysage, toujours caractérisé par une activité agricole dominante, offre pourtant une variété de perceptions et de micro-paysages en raison de divers éléments :

- abaissement général des terrains vers le sud et existence de la ligne de crête au nord : perceptions lointaines vers Châteaubriant et ses environs et absence de perceptions vers le reste du territoire de ROUGE ;
- largeur importante du lit majeur de la Chère avec existence de zones humides formant un paysage relativement plat au niveau du cours d'eau permettant des vues en profondeur ;
- successions d'éléments topographiques ponctuels formant des collines et créant une dispersion des perceptions visuelles ou une intimité de certains secteurs en fonction de la présence végétale.

Ce secteur sud semble donc, paysagèrement, coupé du territoire de ROUGE et participe plus au fonctionnement du paysage castelbriantais.



*Secteur sud du Champ du Moulin*



*Secteur sud de Beauchêne*



#### ▪ **Paysage de plateau, tourné vers Fercé**

L'est de la commune est constitué d'un plateau agricole surplombant la vallée de la Brutz. Cette unité paysagère se caractérise par une ouverture vers le nord, en direction de Fercé et par une topographie moins marquée que sur l'ensemble du territoire rougéen.

Certains éléments lointains, situés sur le territoire de Fercé, forment alors des points d'appel : clocher, carrières...

Ce secteur de la commune ne se rattache pas réellement au reste du territoire en raison de l'absence de perceptions lointaines vers l'ouest et le sud.



*Secteur est, vue sur Fercé*



*Secteur est, vue sur la carrière de Fercé*

#### ▪ **Paysage de la plaine de ROUGE**

Le secteur nord du territoire communal présente un paysage de plaine agricole surplombé par la zone agglomérée de ROUGE. Traversée par la vallée de la Brutz, particulièrement importante au niveau du bourg, cette unité paysagère est globalement tournée vers la zone urbaine, avec de larges percées visuelles sur l'église.

En effet, celle-ci, bien que sans clocher, impose sa masse au sommet d'une butte centrale supportant l'urbanisation. Ainsi, le bourg offre une présence importante dans le paysage, créant une identité rougéenne et induisant un sentiment d'appartenance à la commune plus fort que sur le reste du territoire.

Le site d'exploitation minière, intégré à cette unité paysagère, reste toutefois un espace fermé, confidentiel, peu lié à son environnement.



*Secteur nord, vue sur le bourg depuis le Rocher*



*Secteur nord, vue sur la Colombière*



*Secteur nord, vue depuis la Béhorais*



*Secteur nord, vue depuis la Plumante*

- **Paysage de la plaine de ROUGE, effet lisière des boisements**

La plaine de ROUGE est aussi caractérisée par la présence de boisements de grande superficie. Liés à l'histoire communale, ces bois offrent une variation dans le paysage avec la création d'effet lisière bloquant les perceptions au-delà de la première ligne arborée.

La forme et la position de la lisière assurent ensuite une diversité de profondeur des perceptions mais les boisements restent cependant des coupures physiques et visuelles importantes.



*Secteur nord, forêt du Teillay*



*Secteur nord, du Rocher vers le boisement de la Garenne*



- **Paysage de la plaine de ROUGE, rayonnement du bourg et première perception**

La position en point haut du bourg de ROUGE, sur une butte implantée au cœur de la plaine, et le relief l'encadrant, tant au sud qu'au nord, induisent de nombreuses perceptions depuis les axes de circulation conduisant notamment au bourg.

Ainsi, les entrées en zone agglomérée sont reportées bien en amont des entrées réelles grâce aux vues plongeantes sur les différents éléments urbains : église, frange urbaine...

Ces ouvertures visuelles ponctuelles sont d'autant plus importantes qu'elles conditionnent l'image que les rougéens et les visiteurs peuvent se faire de la commune. La gestion des franges urbaines, la position des urbanisations futures et leur intégration dans leur environnement, le travail sur l'interface milieu rural / milieu urbain, représentent donc des questions essentielles au maintien de la qualité du cadre de vie sur ROUGE et pas seulement dans sa zone agglomérée.



*Secteur nord, perception de la zone agglomérée par la route de Châteaubriant*



*Perception de paysage communal depuis la Haie Martel*

### *3. Une urbanisation variée*

#### ▪ **Une architecture traditionnelle**

Sur l'ensemble de son territoire, ROUGE offre une richesse architecturale mêlant fermes traditionnelles et manoirs ou châteaux.

Plusieurs manoirs et châteaux, Chamballan, L'Orgerais, Haut Beauvais, La Noé et vestiges du Rouvre, retracent l'histoire de la Châtellenie de ROUGE et marquent de leur présence l'importance de cette seigneurie dans la société féodale.

Plusieurs hameaux se distinguent ainsi par un cœur bâti de qualité, que ce soit d'anciennes granges ou de l'habitat. Répartis sur l'ensemble du territoire, ces bâtisses dénotent de l'histoire communale agricole développée.



*Hameau de Rouelle*



*Hameau de la Gré Pothin*

#### ▪ **Intégration des extensions récentes**

Le développement communal s'est accompagné d'une extension de l'urbanisation au niveau du bourg mais aussi dans les villages.

La typologie d'habitat de la zone agglomérée est variée (voir chapitre suivant). Toutefois, la zone urbaine s'est étendue au pied du cœur de bourg, prenant le pas sur le milieu agricole. L'architecture des dernières années, très différente de l'architecture ancienne, crée des contrastes importants surtout en terme de couleurs avec le milieu environnant.

Ainsi, les limites de la zone urbaine sont clairement définies en raison de ces fortes différences et ces nouvelles constructions, ces nouveaux quartiers doivent faire l'objet de réflexion d'intégration, par le végétal notamment, afin de diminuer ces contrastes.



*Lotissement nord du bourg*

De même, le développement de l'urbanisation sur le territoire a entraîné des extensions plus ou moins importantes de certains hameaux comme le Grand Rigné et la Croiserie. Ces extensions, caractérisées par une très faible densité urbaine, ont offert la possibilité aux habitants de bâtir de grandes maisons sur de vastes parcelles.

Cette urbanisation crée des formes architecturales nouvelles en rupture avec l'architecture rurale traditionnelle présente dans le cœur de ces hameaux. Elle a aussi apporté une typologie d'aménagement très urbaine (gazon, haies de thuyas...) en opposition et non en intégration, avec la diversité écologique du milieu naturel.



*Hameau du Grand Rigné*



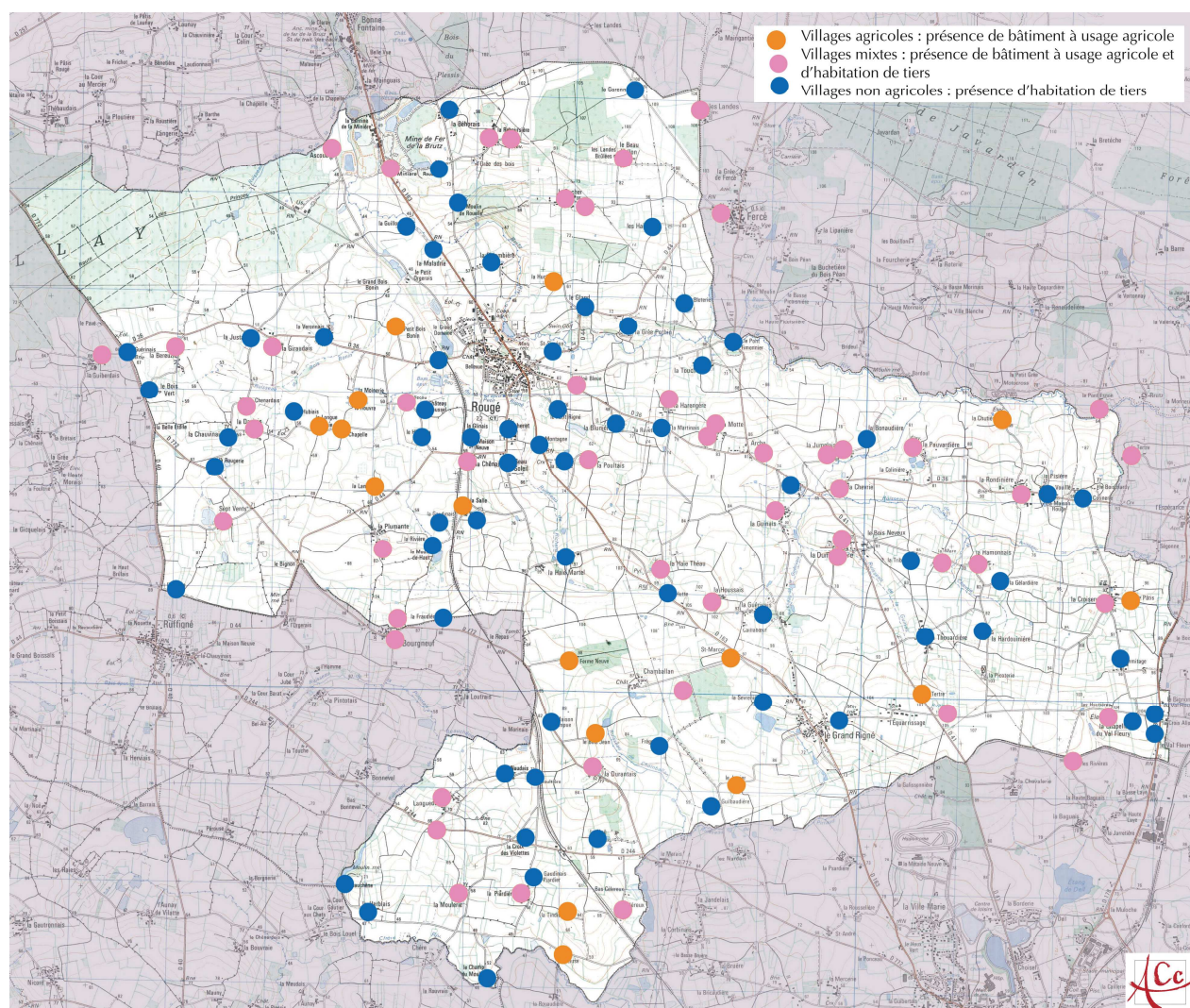
## ■ Une forte présence agricole

Comme précisé précédemment, la commune est riche d'une histoire agricole forte et ancienne qui façonne son territoire et ses paysages. Aujourd'hui, cette activité transparaît aussi au travers de l'urbanisation diffuse sur la surface communale : près de la moitié des hameaux rougéens sont constitués de bâtiments à usage agricole.

Ces bâtiments présentent des architectures variées :

- Grange en pierre, architecture rurale traditionnelle,
- Stabulation en bardage acier ou bois, architecture agricole moderne,
- Hangar en tôle et parpaing, architecture fonctionnelle mais peu qualitative.

Un inventaire des constructions existantes sur le territoire a distingué les bâtiments agricoles des habitations et a permis leur localisation précise. Ainsi, plus de 75 % des hameaux comprenant des bâtiments à usage agricole comprennent aussi des constructions à usage d'habitation occupées par des personnes extérieures au monde agricole.









*La rue du Haut Beauvais*



*La rue de la Gare*



*La rue de la Mathaudais*



### ▪ Le phénomène de conurbation

Le bourg s'est progressivement étendu le long des voies d'accès jusqu'à rejoindre des constructions éloignées. Ces bâtisses présentent une typologie architecturale et urbaine sensiblement identique, avec notamment un alignement des façades sur la voie. Formant anciennement des fermes, ces constructions sont aujourd'hui incluses dans la zone agglomérée. Ce phénomène dit de « conurbation » a surtout concerné le nord du bourg mais se reproduit aujourd'hui à l'est avec les extensions linéaires de l'urbanisation.



*La rue de la Croix Barbot*



*La rue d'Ascoué*



*La route de Saint Joseph*

### ▪ Les extensions urbaines

En effet, de nombreuses extensions de l'urbanisation se sont succédées modifiant progressivement l'aspect et la forme de la zone agglomérée. Ces nouveaux quartiers présentent une typologie architecturale et urbaine totalement différente de celle existant en centre bourg. Le tissu urbain est beaucoup plus lâche avec une discontinuité des constructions implantées au centre de parcelles beaucoup plus larges et moins profondes. Les habitations sont positionnées en retrait par rapport à la voie et les jardins entourent complètement les constructions.

L'architecture, beaucoup moins riche que l'architecture ancienne, tend vers une banalisation des formes, couleurs et matériaux.

L'urbanisation a été réalisée sous forme soit de lotissement, organisé autour de voiries internes avec aménagement de l'espace public, soit d'extensions linéaires, le long d'un axe de circulation existant, d'entrée de bourg.



*La rue de l'Oriage*



*La rue des Hirondelles*

Toutes ces extensions linéaires présentent à l'est de la RD 163 engendrent des difficultés en terme d'aménagement de l'espace public, de sécurisation des flux, notamment piétons et de gestion des liaisons entre le cœur de bourg, les équipements et les nouveaux quartiers.



*La route de la Touche*



*La route de la Touche*

#### ▪ **Les équipements collectifs**

La commune de ROUGE est riche de plusieurs équipements collectifs concentrés dans le bourg. Les équipements scolaires et administratifs sont regroupés en cœur de bourg alors que les équipements de loisirs, salle des fêtes, terrains de sport, gourmands en surface sont, au contraire, excentrés et situés en limite de zone agglomérée.



*La salle de l'Herminette*





*La salle de l'Herminette*

ROUGE a su profiter de son cadre naturel qualifiant (vallée de la Brutz) pour implanter ou aménager des équipements communaux. Ainsi, la Maison de Retraite bénéficie d'une ouverture visuelle particulièrement valorisante sur la vallée et les abords de l'étang ont été aménagés afin d'accueillir une aire de loisirs.



*La maison de retraite*



*L'espace de loisirs*

### ▪ La zone d'activité et les commerces

Si l'activité agricole représente une part importante de l'activité économique de la commune, ROUGE a développé et conservé d'autres sources d'activité comme l'artisanat, les services et le commerce. Il existe deux zones à vocation artisanale sur la commune :

- la première, constituée de 5 lots, situés au sud du bourg, est quasiment intégrée à la zone d'habitat voisine ;
- la seconde, de plus grande surface et constituée de 10 lots, est située au nord du bourg, légèrement à l'écart des habitations.

Ces deux zones concentrent la majorité des activités artisanales de la commune même si certains artisans sont implantés dans d'autres secteurs du bourg ou dans certains hameaux.



*L'ancienne usine de recyclage de pneus*

Les activités commerciales et de services sont concentrées dans le bourg participant au développement du lien social en zone urbaine.



*La rue du Vieux Rougé*



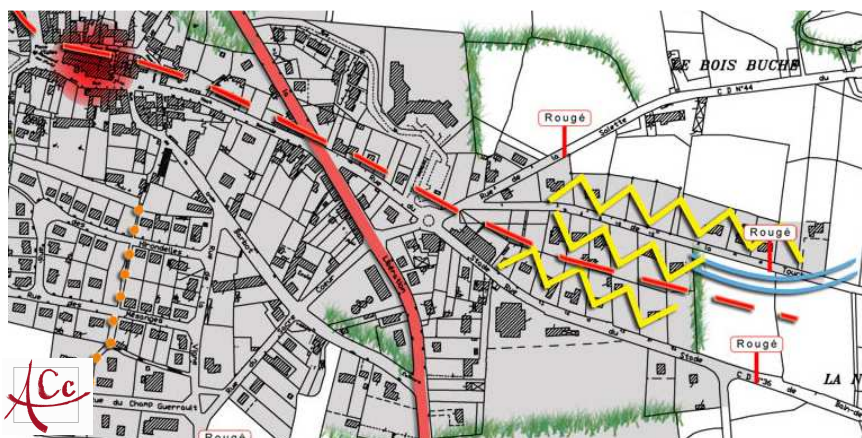


*La rue du Haut Beauvais*

## **2. Entrée de bourg**

Le bourg de Rougé est caractérisé par une organisation en étoile des routes départementales le desservant, créant autant d'entrées en zone agglomérée.

### ▪ Les entrées est



Depuis l'est du bourg, l'arrivée en zone agglomérée s'effectue soit de façon progressive par la RD 36, avec une densification croissante et une vue sur l'Église, soit de façon plus brutale par la RD 44, avec la traversée de la Brutz qui crée une coupure physique franche entre le milieu rural et le milieu urbain.



*Depuis la RD 44*

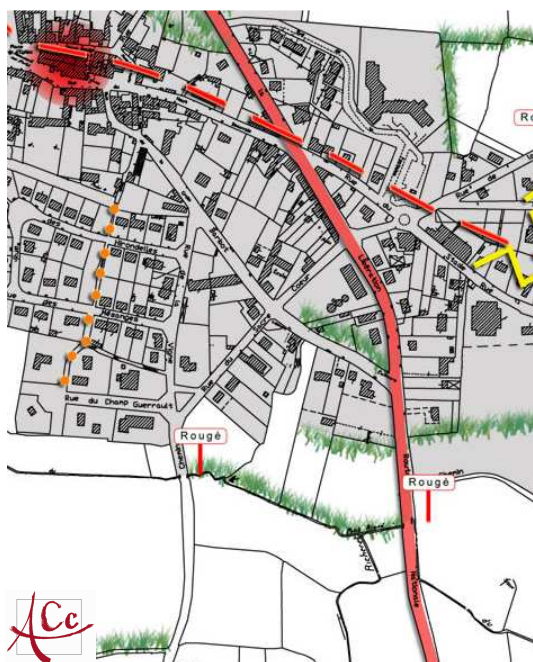


*Depuis la RD 36*



*L'entrée en zone agglomérée*

#### ▪ Les entrées sud



Depuis le sud du bourg, l'arrivée sur la zone agglomérée que ce soit par la RD 44 ou 163, s'effectue de façon progressive en partie grâce à des perceptions lointaines.

En effet, la topographie communale offre de larges ouvertures visuelles sur le bourg depuis le hameau du Richeret et le Calvaire de la Dreuzie.

Si le centre bourg est excentré par rapport au tracé de la RD 163, celui-ci reste très présent en raison du point d'appel que crée l'église dans le paysage local.





*Depuis la RD 163*



*Depuis la RD 44*

#### ▪ Les entrées ouest



Depuis l'ouest de la commune, l'entrée en zone agglomérée s'effectue soit par une première perception des franges urbaines (par la route communale) soit par une arrivée franche sur le centre bourg (par la RD 36).

Contrairement aux entrées de ville, il n'y a pas de perceptions lointaines sur l'église ou sur les versants urbanisés de la butte. En revanche, un accompagnement végétal qualifiant (haies bocagères de qualité) marque ces entrées.



*Depuis la RD36*



*Depuis la route d'Ascoué*

### **L'entrée nord**



Depuis la RD 163 au nord, la perception de l'arrivée en ville s'effectue de façon franche en raison d'une inter-face peu intégrée entre milieu urbain et milieu rural.

De plus, la RD 163 est un axe linéaire important avec de multiples accroches vers le centre bourg.



*Depuis la RD 163*

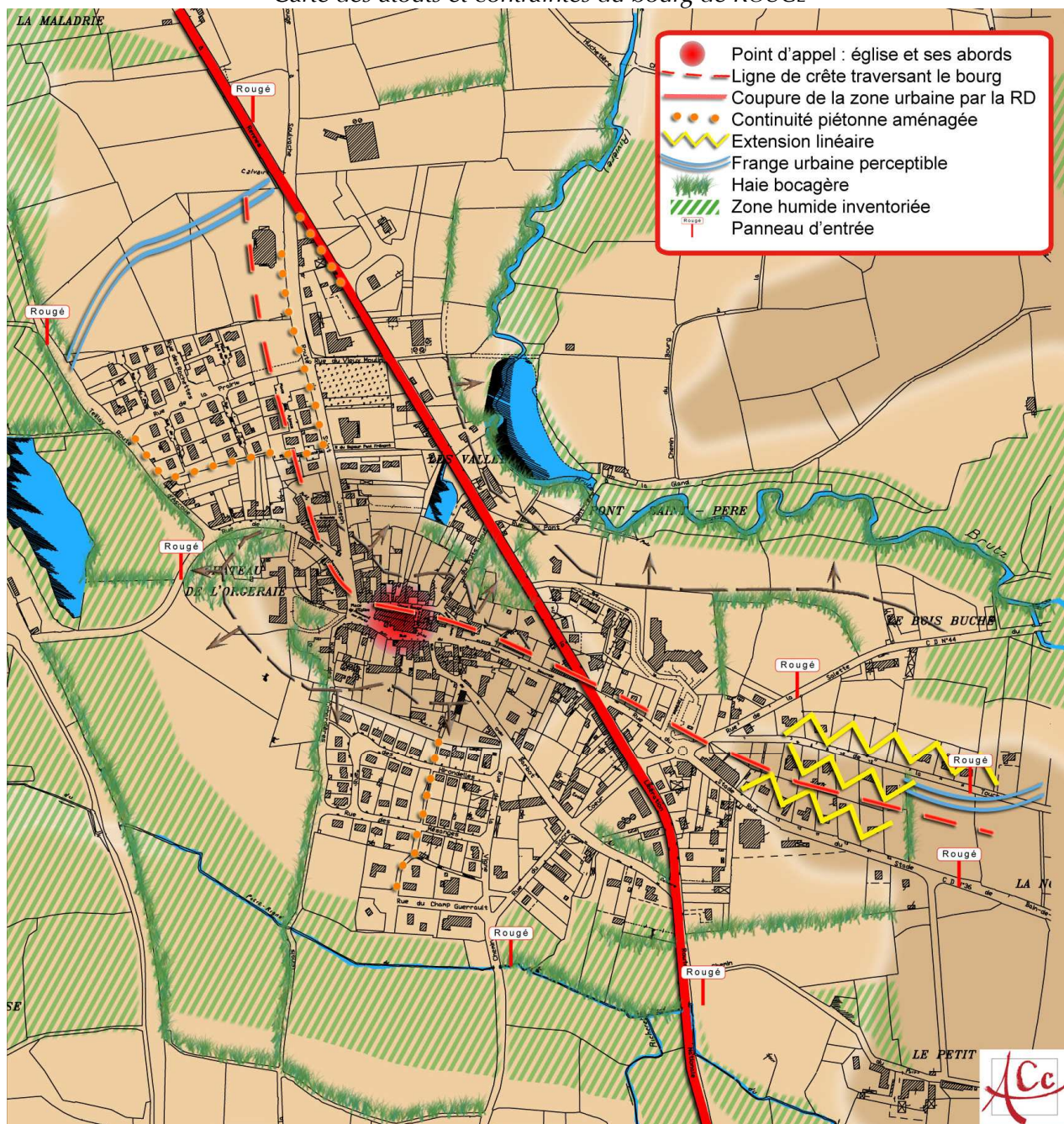


#### IV. UN BOURG MARQUE PAR DES CONTRAINTES FORTES

Le bourg de ROUGE a connu un développement important prenant en compte les nombreux atouts et contraintes de son environnement. Ainsi, la trame végétale existante a, en grande partie, été conservée et facilite l'intégration paysagère des franges urbaines. De même, les éléments paysagers de qualité comme la vallée de la Brutz ont été préservés et mis en valeur par leur aménagement en lien avec la zone urbaine.

La traversée de la zone agglomérée par la RD 163 a créé un déséquilibre de l'urbanisation qui tend aujourd'hui à se résorber avec le développement de nouveaux quartiers à l'est de cet axe.

### Carte des atouts et contraintes du bourg de ROUGE





S'inscrivant dans le SAGE Vilaine, la commune a réalisé un inventaire des zones humides de son territoire. Certaines ont été inventoriées aux abords de la zone agglomérée engendrant des contraintes pour le développement de celle-ci. Ainsi, les limites ouest et sud sont marquées par de vastes surfaces à préserver à ce titre. Seules de nouvelles formes urbaines pourraient être imaginées sur ces terrains afin de respecter leur importance écologique.

### *1. Un bourg en point haut*

Ce bourg est principalement caractérisé par sa topographie marquée qui engendre d'importantes ouvertures visuelles tant vers l'extérieur que depuis l'extérieur. Ces perceptions peuvent être qualifiantes ou utilisées pour mettre en valeur des éléments patrimoniaux (manoir de l'Orgerais, église...) mais peuvent aussi créer des contraintes supplémentaires en terme d'aménagement et d'urbanisation (intégration, accès, terrains inconstructibles...).

Le bourg est traversé par une ligne de crête partageant la zone urbaine en terme de perceptions. La position en point haut du centre bourg et l'importance visuelle de l'église participent à la création d'une identité communale.



*Le manoir de l'Orgerais*



*Le chemin des Tanneries*



*La rue du Puits Neuf*



*La rue de la Croix Barbot*

## *2. Une identité communale forte*

Bien que le développement urbain linéaire et la qualité architecturale actuelle des constructions tendent à banaliser et homogénéiser les zones urbaines à l'échelle nationale, le bourg de ROUGE a su conserver une identité forte qui se répercute à l'échelle communale grâce, notamment, à l'implantation et aux caractéristiques de son église (massive, en point haut et sans clocher).



*Vue sur l'église depuis le nord*





*Vue sur l'église depuis le sud*

De plus, la mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux ainsi que les efforts faits dans les aménagements urbains (qualité du traitement de l'espace public, organisation de continuités piétonnes au travers du bourg et reliant les différents quartiers, respect des cônes de vue existant sur l'église, développement d'équipements collectifs de qualité, réhabilitation de la voie ferrée en allée verte au pied du bourg...) ont permis à ROUGE de conserver un cadre de vie agréable tout en permettant un développement cohérent de la zone urbaine.



*Espace vert – continuité piétonne*

## *V. LES ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT*

### ▪ **Préserver l'identité rurale**

A l'échelle de son territoire, ROUGE est dominé par une identité rurale liée à son histoire et à son activité agricole importante. Aujourd'hui, son paysage est mité par une urbanisation qui, malgré sa limitation dans le Plan d'Occupation des Sols communal, a engendré une perte d'identité dans les hameaux. Afin de conserver la qualité architecturale des constructions traditionnelles, la forme et la densité des hameaux existants, les extensions de ceux-ci doivent être limitées ou maîtrisées. Parallèlement, l'existant doit pouvoir être réhabilité afin de ne pas disparaître du paysage rougéen.

### ▪ **Valoriser les perceptions du bourg**

L'identité communale étant fortement liée à l'image que renvoie la zone agglomérée, il est important que les perceptions du bourg depuis le milieu rural restent qualifiantes. Aussi, les futures zones d'habitat et les quartiers existants devront faire l'objet d'aménagement participant à leur intégration dans le paysage. Cette intégration évitera la création de franges urbaines dénaturant l'environnement. De même, les ouvertures visuelles sur le bourg ou sur l'église seront conservées et mises en valeur dans le cadre d'une urbanisation future.

### ▪ **Reformer le profil du bourg**

Le développement du bourg devra conserver une certaine cohérence et proposer une localisation des futures zones à urbaniser participant à la formation d'un profil urbain concentré. Ainsi, l'étiement du bourg le long de la RD 163 devra être limité et la zone urbaine étoffée avec une densification de l'habitat notamment en cœur de bourg.

### ▪ **Recréer un lien fort entre les différentes parties du bourg**

De même, la localisation des futures zones urbaines devra être réfléchie afin de renforcer les liens entre quartiers, entre quartiers et équipements et devra tenir compte de l'importance de la RD 163.

### ▪ **Limiter l'étalement urbain des hameaux**

Au vu de la richesse architecturale et urbaine du bourg, de la qualité paysagère de ses abords, de la concentration des équipements socio-culturels, scolaires, sportifs et sanitaires, et du dynamisme commercial du centre-bourg, le projet devra favoriser le développement de l'urbanisation en lien avec la zone agglomérée plutôt que sur le reste du territoire. Ceci permettra d'offrir tous ces services, équipements et cadre de vie qualitatif aux nouveaux habitants. Le regroupement des constructions en milieu urbain et la circonscription des constructions en milieu rural limiteront l'étalement urbain des hameaux.

## ***LES DIVERSES CONTRAINTES ET PARAMETRES TOUCHANT LA COMMUNE***

---

Les informations suivantes complémentaires ont été communiquées à la commune de ROUGE au travers du porter à connaissance. Elles ont été prises en compte dans le présent projet de révision du Plan Local d'urbanisme. L'ensemble des détails est donné en annexe du présent document.

### ***I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE***

Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Celui-ci devra tenir compte des servitudes désignées ci-après.

#### **▪ Les cours d'eau**

Servitude concernant les riverains des cours d'eau non domaniaux (A4) :

La Chère, par arrêté préfectoral en date du 5 mai 1966.

#### **▪ Le patrimoine culturel**

Servitude relative aux Monuments Historiques (AC1) :

Menhir dit « Les Pierres Velières » et les abords du Manoir de l'Orgeraie», inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 30 avril 1981.

Manoir de l'Orgeraie, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques le 10 septembre 1986

A l'occasion de cette révision de PLU, l'Architecte des Bâtiments de France propose l'évolution de ces périmètres.

#### **▪ L'énergie**

Servitude relative aux ouvrages de transport d'énergie électrique (I4) :

Ligne Domloup – Louisfert 1 et 2 (400kV)

Ligne Châteaubriant – Louisfert (90kV)

Ligne Louisfert – Le Pas (90kV)

#### **▪ Les télécommunications**

Servitude relative à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications (PT3) :

France Télécom signale que le câble national de Ligne à Grande Distance, LGD n°385/02, posé en pleine terre le long de la route départementale N°163 puis après le passage du bourg, prend la direction du village de « La Béhorais » par la route de la Colombière n'est plus en service.

Cet organisme attire également l'attention sur la vulnérabilité des câbles régionaux RG 44 60 29 et RP 44 60 033 posés pour partie en pleine terre et qui ne sont pas protégés au titre des servitudes PT3.

#### **▪ L'eau potable**

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (AS1) :

Captages de Teillay (arrêté inter préfectoral du 19 septembre 2002).

## II. LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

### ■ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

« Les espaces, ressources et milieux naturels (...), les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (article L. 110-1 du code de l'environnement).

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées ...) et sont souvent de superficie limitée.
- les ZNIEFF de type II définissent les ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie assez importante. »

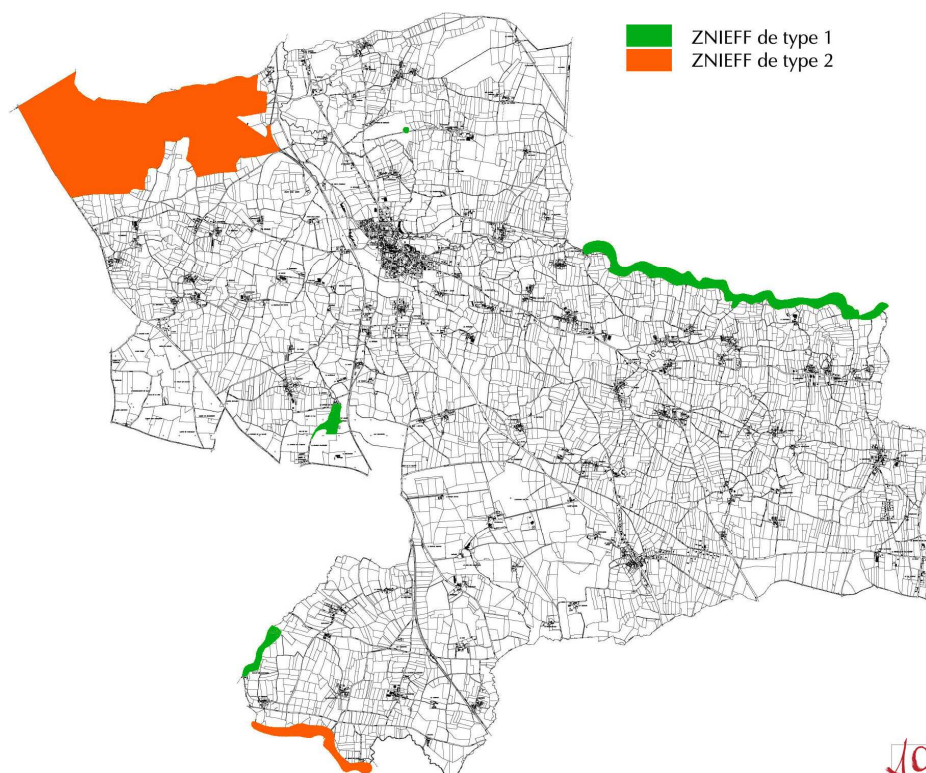
Plusieurs parties du territoire de la commune sont inscrites à l'inventaire du patrimoine naturel en tant que zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

#### Type 1 :

- n°00001099 Galerie des mines de fer près du bois du Plessis et du moulin de Rouelle
- n°00001102 Etang de Beauchêne et ses abords
- n°00001109 Prairies tourbeuses et étang du moulin du haut
- n°00001163 Cours d'eau de la Brutz et abords.

#### Type 2 :

- n° 1044000 Forêt de Teillay
- n° 1096000 Vallée de la Chère à Saint Aubin des Châteaux.



Carte de localisation des ZNIEFF





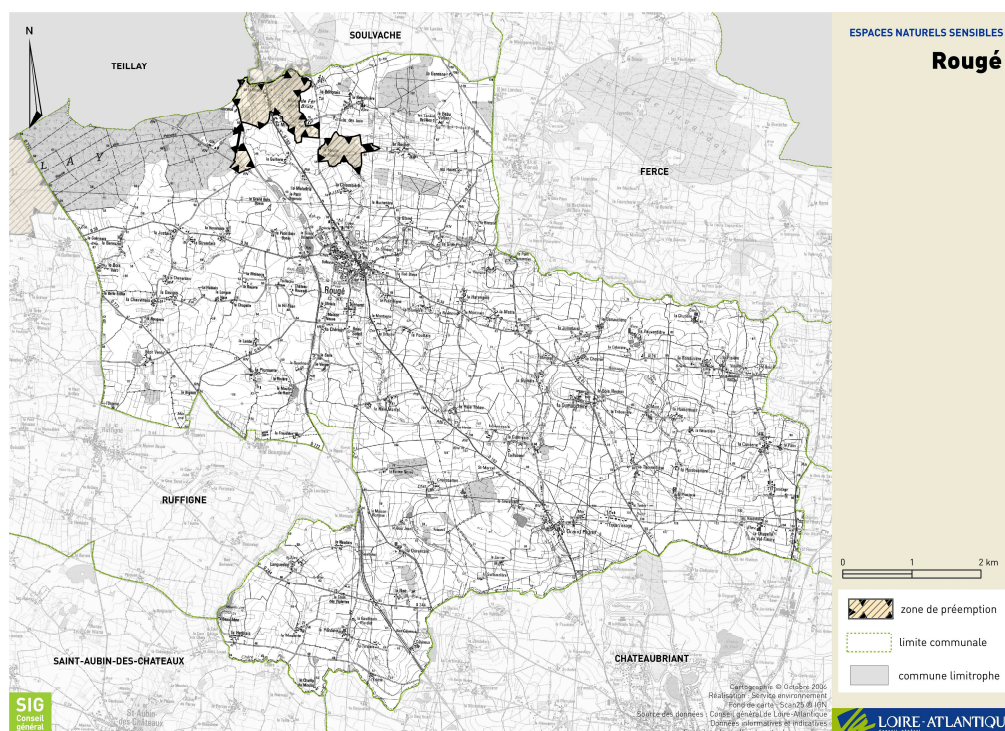
## ▪ Les espaces naturels sensibles

« Les objectifs de la politique Espaces Naturels Sensibles sont de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

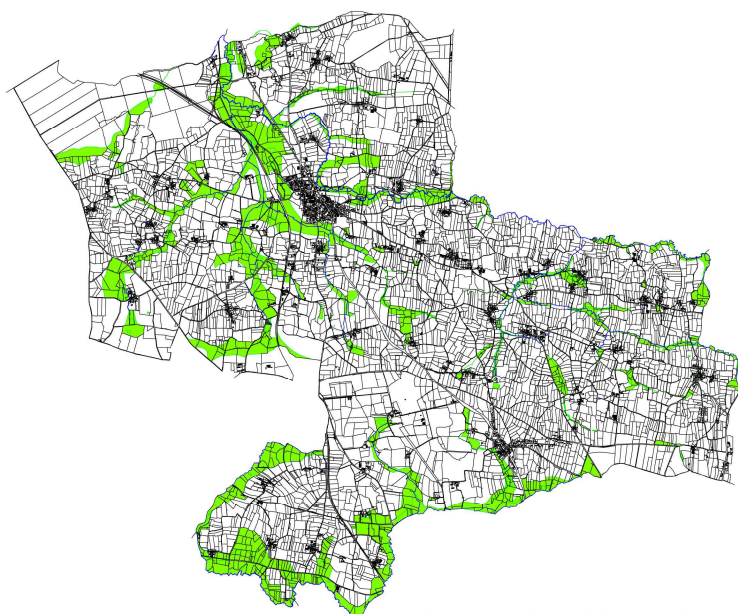
La commune de ROUGE est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ainsi que la commune par substitution.

Cette zone de préemption, située sur les anciens sites miniers, s'étend sur environ 96 ha. A ce jour et à ce titre, le Conseil Général est propriétaire de 13 348 m<sup>2</sup> ». Cette zone comprend également des masses boisées de qualité.

*Carte des zones de préemption du Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles*



## ▪ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine



La commune de ROUGE est couverte par le SAGE de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> avril 2003. A ce titre, un inventaire des zones humides du territoire a été réalisé. Ce document est joint en annexe du PLU.

*Carte des zones humides répertoriées  
(réalisée par la SAFEGE)*

Cartographie réalisée par le bureau d'étude SAFEGE

### III. LES CIRCULATIONS

#### ▪ Le Schéma Routier de Développement

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversifications des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil général de Loire-Atlantique a souhaité révisé son Schéma routier afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Celui-ci a été adopté le 21 mars 2006 et répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- Assurer la desserte des grands équipements ;
- Assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département ;
- Favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des estuaires et la réalisation d'axes est-Ouest ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- S'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable ;
- Inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.

Le Schéma Routier de Développement prévoit une hiérarchisation des liaisons établies à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées.

A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit également par des prescriptions en matière d'urbanisme à observer hors agglomération concernant :

- Le développement de l'urbanisation le long des routes ;
- L'implantation des constructions ;
- Les accès.

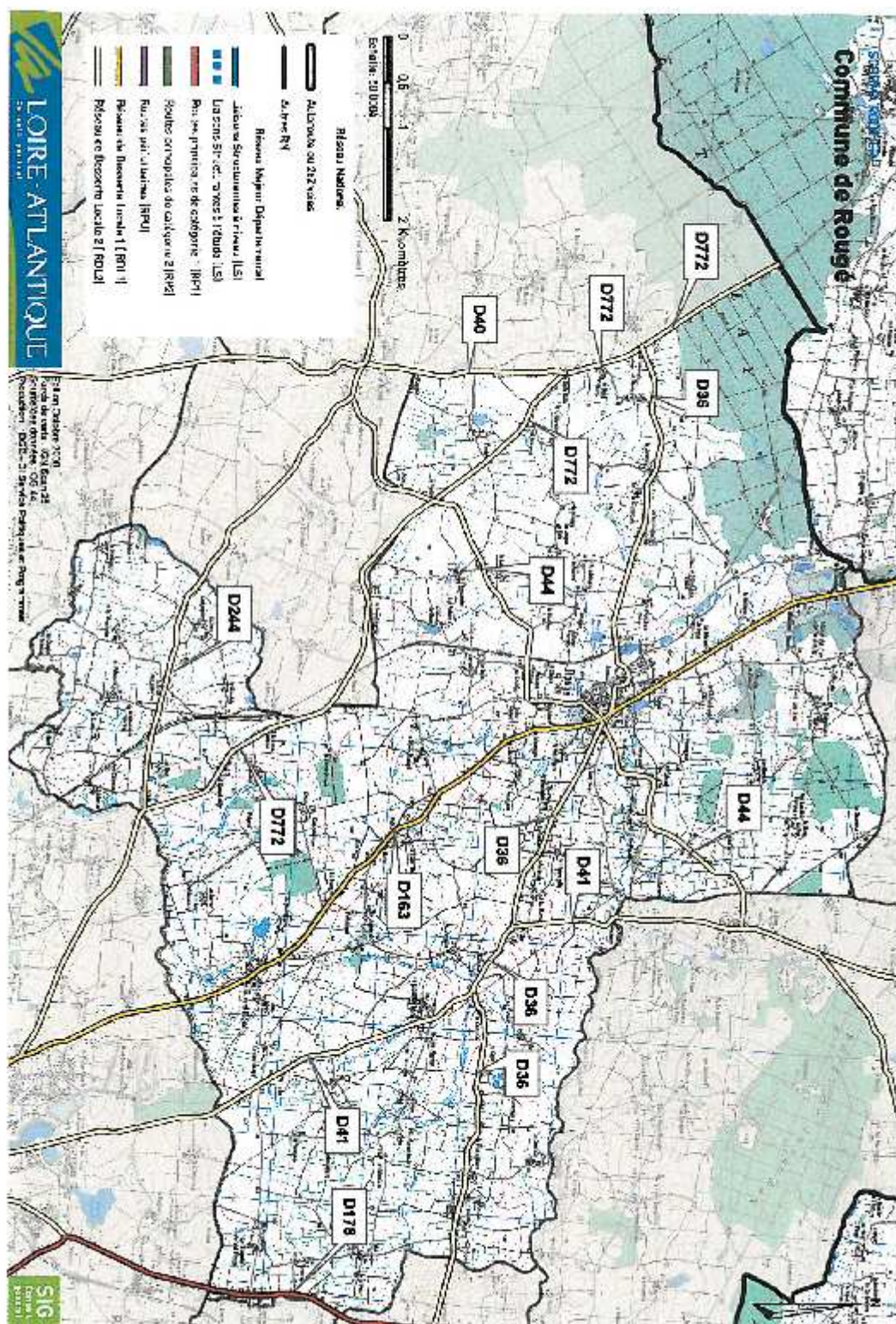
Le SRD a ainsi classé les routes départementales principales traversant ROUGE :

CATEGORIES	ROUTES CONCERNEES	RECU MINIMAL DEMANDE
Route à Grande Circulation	RD 178	50 m
Réseau de desserte Locale (RDL)	RD 36, 40, 41, 44, 163, 244 , 772	25m

Le recul à imposer par rapport à la route est justifié par les nuisances que peut générer la route (bruit, pollution), la protection de l'environnement de la route et la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.



## Carte des routes départementales traversant le territoire de ROUGE



Suite aux échanges entre la commune et la Délégation de l'Aménagement de Blain à Châteaubriant, il s'avère que le carrefour d'entrée d'agglomération entre la voie communale desservant l'espace de « l'herminette » et l'ancienne route de Rennes doit être aménagé en carrefour giratoire.



Le règlement du PLU fait apparaître clairement, quelle que soit la zone concernée et hors agglomération, les marges de recul par rapport à l'axe de la route, conformément aux prescriptions du SRD.

Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route peuvent s'implanter à 10 m par rapport à l'axe des voies de Routes de Desserte Locale.

▪ **Le Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)**

« Selon l'article 56 de la loi N° 83-663 du 22 juillet 1983, le Département établit, après avis des Communes intéressées, un plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Ce dispositif juridique, complété par le décret N°86-197 du 6 février 1986 et la circulaire du 30 août 1988, précise :

Les sentiers du Plan concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés. Le Conseil Général choisit, lors de son élaboration, les types de randonnée qu'il souhaite encourager sur les sentiers ; toute aliénation d'un chemin rural inscrit au PDIPR susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire doit, sous peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution.

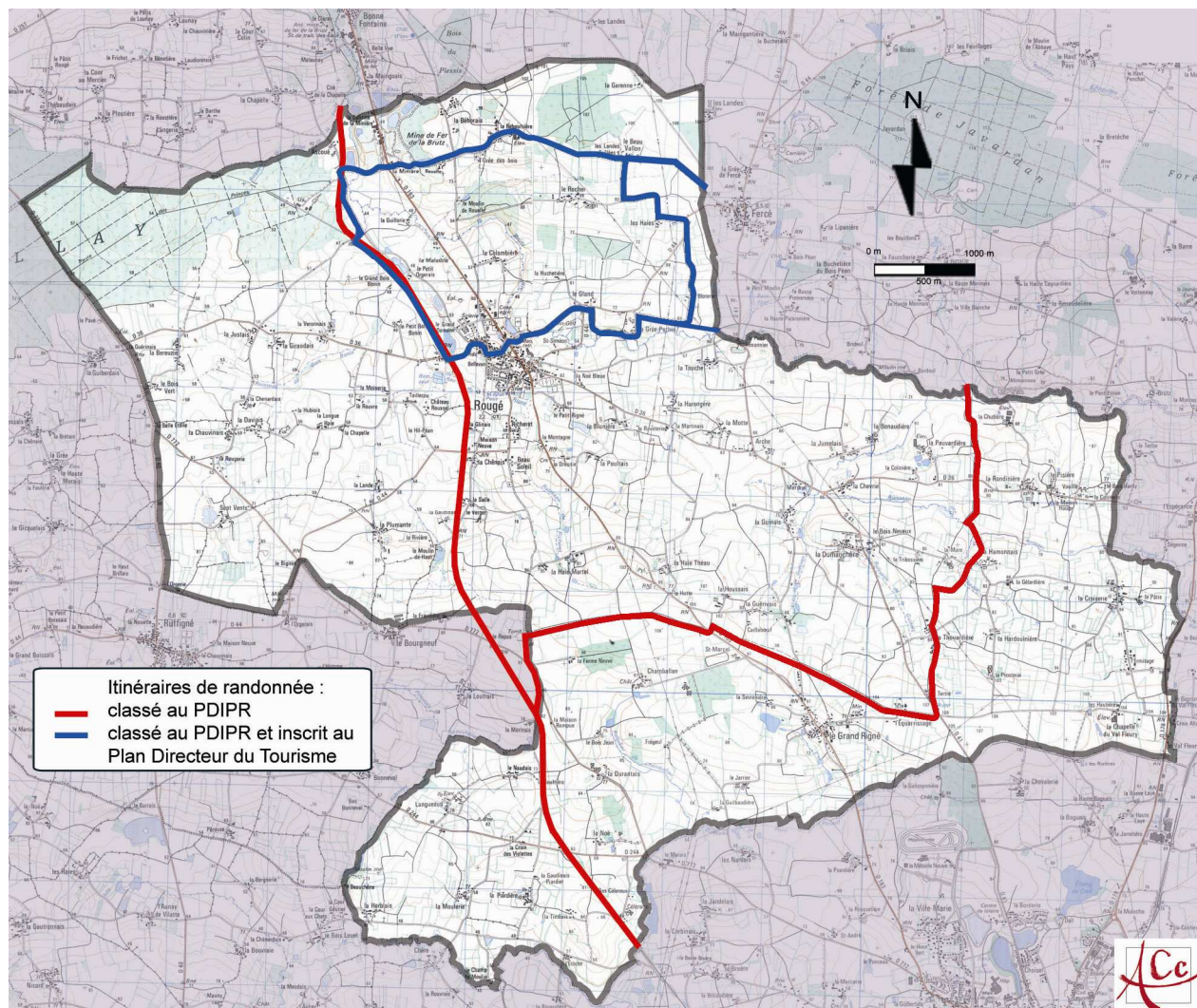
Le PDIPR poursuit deux objectifs principaux :

- La protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps ;
- La valorisation touristique des chemins.

Pour satisfaire à ces deux objectifs, le Conseil Général a défini une politique de soutien financier pour l'aménagement et la gestion des chemins, en application d'une démarche qualité.

Dans ce cadre, la commune de ROUGE a mené, en étroite collaboration avec le Conseil Général, un diagnostic de ses circuits afin d'arrêter un réseau définitif de sentiers à valoriser. Suite à ce travail, un plan de signalétique a été défini et mis en œuvre.»

*Carte des itinéraires de randonnées*



Parallèlement, la Communauté de Communes du Castelbriantais a prescrit l'inscription de sentiers de randonnée d'intérêt communautaire au Plan Directeur du Tourisme. La commune de ROUGE est concernée par l'inscription de son sentier des Pierres Rouges.

#### IV. AUTRES INFORMATIONS

##### ▪ Etat de catastrophe naturelle

La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises ses vingt dernières années :

- Inondations et coulées de boues survenues du 01 au 02 juillet 1993 ;
  - Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain survenus du 25 au 29 décembre 1999 comme l'ensemble du Département (arrêté interministériel du 29 décembre 1999) ;
  - Inondations et coulées de boues survenues le 02 juin 2008.
- Commune de ROUGE - Plan Local d'Urbanisme - Rapport de présentation - 45  
- Agence Citté Claes -

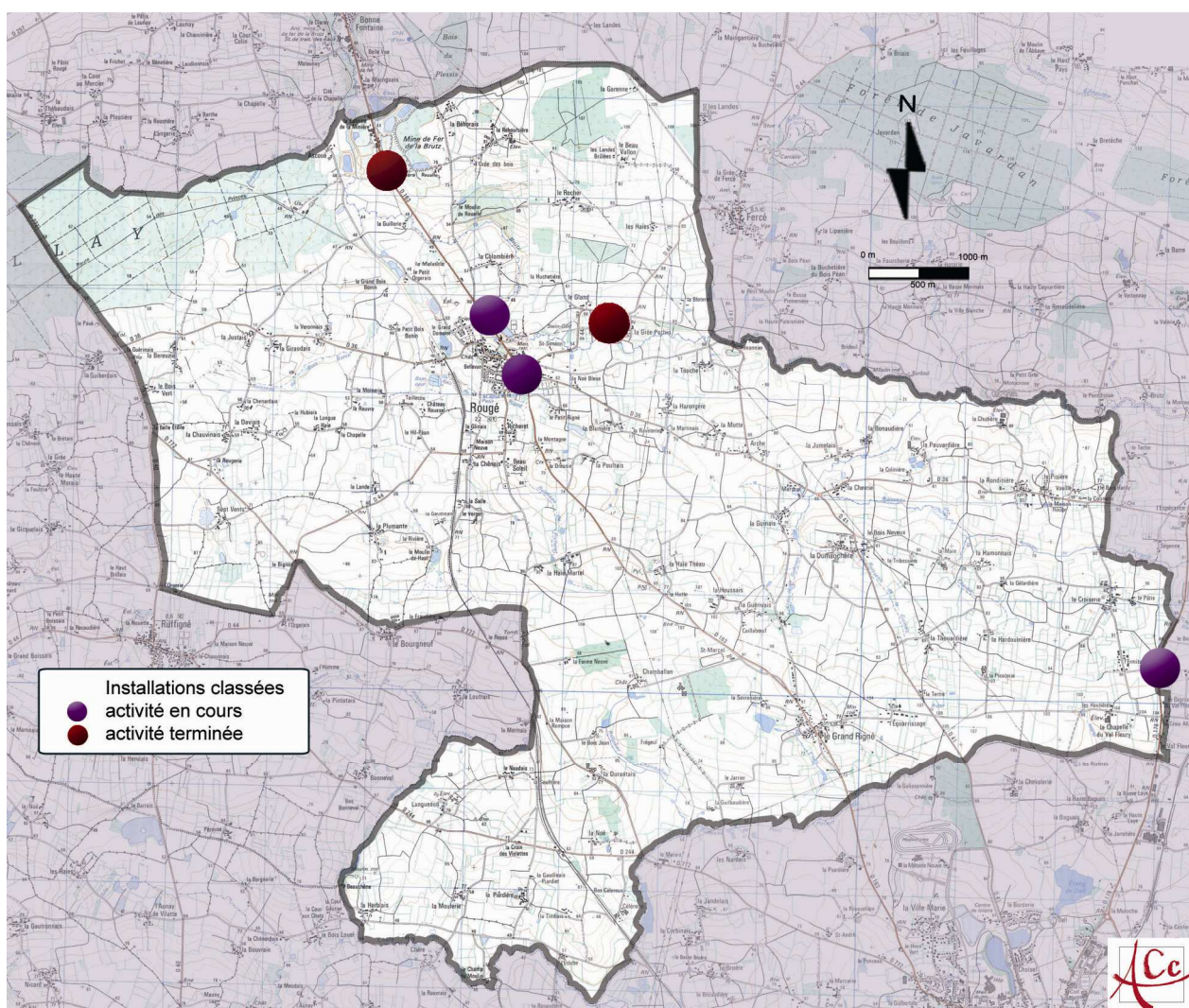


### ▪ Liste des Installations classées sur la commune

La DRIRE recense quelques activités classées sur le territoire de la commune dont une ancienne décharge. En revanche, aucune de ces activités n'engendre de nuisance sonore particulière. La liste de ces activités est présentée et localisée ci-après :

Raison sociale	Etat d'occupation du site	Classement
Plomberie, chauffage électrique	En activité	Soumis à déclaration
Station service	En activité	Soumis à déclaration
Dépôt de produits chimiques	En activité	Soumis à déclaration
Décharge brute	Activité terminée	-
Minière de Rougé	Activité terminée	-

*Carte de localisation des activités classées*



### ▪ Les entités archéologiques

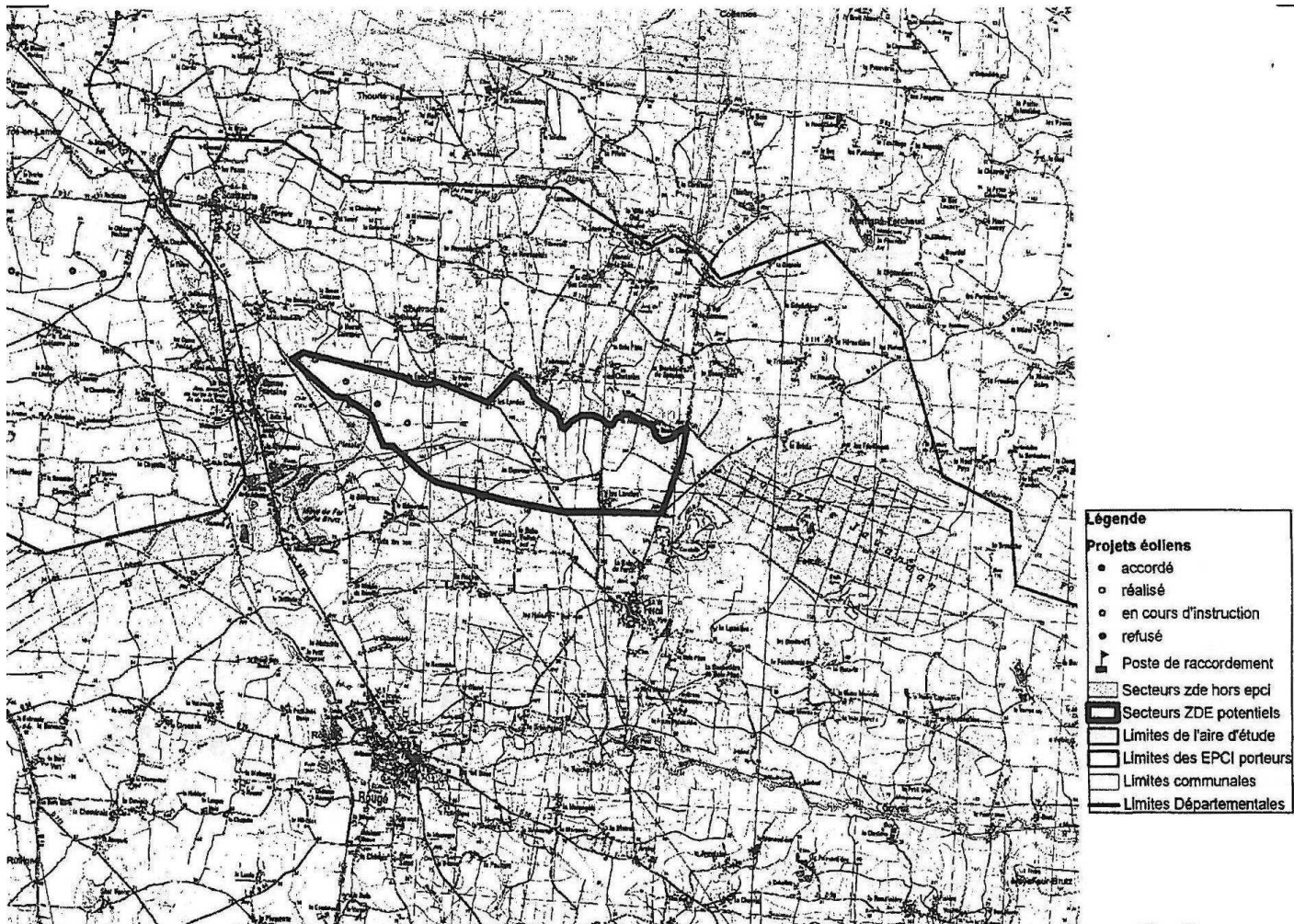
La commune comprend plusieurs sites potentiels archéologiques. Les informations suivantes issues de la DRAC permettent de situer ces derniers. Ils sont également localisés au plan de zonage.



### ▪ Les Energies renouvelables sur le territoire Rougéen

La commune de Rougé ne s'oppose pas à la mise en place d'ensemble d'Energies Renouvelables bien au contraire ; le règlement permet la pose de telles installations.

Parallèlement, des études d'implantation réalisées par le Conseil Général en concertation avec les collectivités locales, ont abouti à un projet de Zone e Développement de l'Eolien (ZDE) situé sur les communes de Soulvache, Fercé et Rougé. Ainsi le territoire communal est concerné sur une petite bande au nord du territoire.

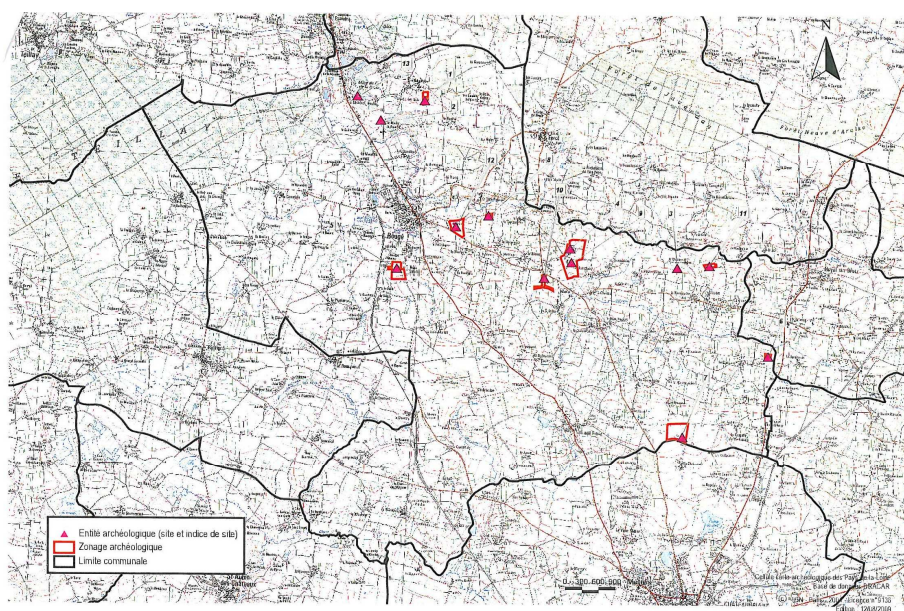


Service régional de l'archéologie des Pays-de-la-Loire, liste des entités archéologiques de la commune de : ROUGE

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	CHRONOLOGIE, VESTIGES,	Coordonnées Lambert	Parcelles
44 146 0001	44146001AP	LES PIERRES VELIERES / LA REBOURSIERE	(Néolithique) menhir	X=316867 Y=2318085	1946 :A1:430:431
44 146 0002	44146002AP	LES FOLLETS DE LA HOUSSAYE /	(Epoque indéterminée) ferrier	X=316073 Y=2317731	localisation approximative
44 146 0003	44146003AP	MENHIR DE LA CHUTIERE / DE LA GREE /	(Néolithique) menhir	X=321437 Y=2315091	localisation approximative
44 146 0004	44146004AH	LA JUMELAIS (3) / LA JUMELAIS	(Age du fer) enclos complexe	X=319504 Y=2315430	1982 : C1: 50, 62, 63, 863, 864, 954 à 960
44 146 0005	44146005AH	LA CHENAIE / LA CHENAIE	(Gallo-romain) bâtiment	X=316375 Y=2315063	1982 : H2 : 337, 340, 343, 443, 444, 441, 709 à 714, 801, 802
			(Gallo-romain) enclos rectilinéaire		
44 146 0006	44146006AH	LE PATIS / LE PATIS	(Age du fer) enclos carré(e)	X=323085 Y=2313496	1982 :D2:448;
44 146 0007	44146007AH	LA PICOTERIE /	(Age du fer) enclos carré(e)	X=321535 Y=2312044	1999 :D3:1078 à 1081
			(Age du fer) fossé circulaire		
44 146 0008	44146001AH	LA TOUCHE / LA TOUCHE	(Epoque indéterminée) enclos curvilinéaire	X=318026 Y=2316012	B5:634;
44 146 0009	44146002AH	LA JUMELAIS (1) / LA JUMELAIS	(Second Age du fer) enclos complexe	X=319526 Y=2315180	1982 : C1 : 30 à 33, 64 à 66, 319, 334, 336, 338 à 346, 840

Ministère de la culture - DRAC Pays-de-la-Loire - Service régional de l'archéologie

Edition du : mercredi 12 août 2009



## ***2<sup>EME</sup> PARTIE : DIAGNOSTIC***

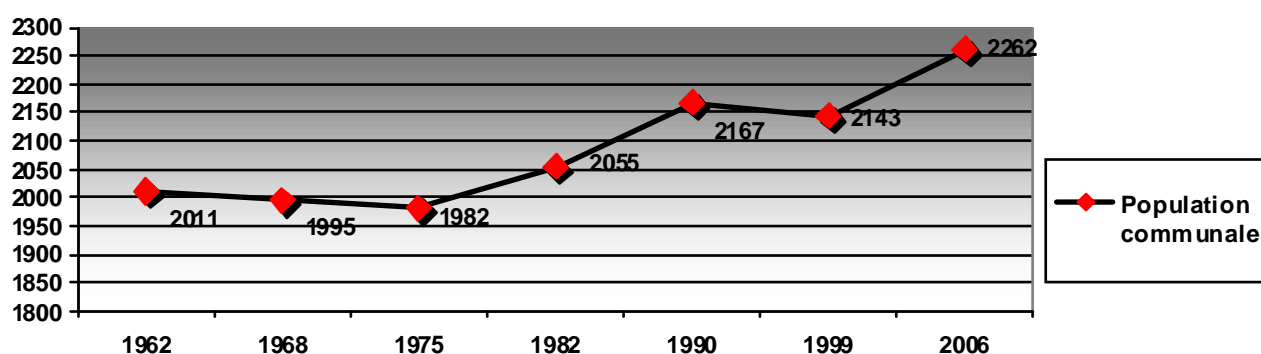


## ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### I. LA POPULATION COMMUNALE

La commune de ROUGE se situe dans le Pays du Castelbriantais. En conséquence, sa photographie démographique est à l'image de ce qui s'est passé sur le secteur depuis quelques années. Entre 90 et 99, le pays de Châteaubriant a connu un ralentissement de sa progression démographique. Cependant, depuis le début des années 2000, la région connaît le même engouement que le reste du département : l'augmentation de population arrivée de l'extérieur et l'augmentation du nombre d'enfants par ménage engendrent une forte progression démographique de l'ensemble des communes du pays. Ceci s'accompagne d'une reprise de l'activité économique dans les divers secteurs.

#### ■ Evolution de la population communale sans double compte



SOURCE : INSEE

L'analyse de l'évolution de la population communale montre une progression du nombre d'habitants à partir de 1975. Entre 1982 et 1999, s'est opéré un fort exode rural vers les pôles d'emplois nantais et rennais. A cette période, le canton de Châteaubriant connaissait une progression négative de -11.6 % de sa population. Vis-à-vis de cette situation difficile, ROUGE a réussi à augmenter sa population entre 82 et 90 et à quasi maintenir celle-ci de 90 à 99. Ceci s'explique, sans doute, par l'existence de deux gros villages attractifs dont le Grand Rigné qui se sont développés au profit d'un foncier très peu onéreux. Cette situation, semble-t-il, à entraîner le développement de ses villages qui a influencé la progression démographique sur cette fin du XX<sup>ème</sup> siècle. Parallèlement, le tissu artisanal se portait relativement bien ce qui peut expliquer également la situation atypique de ROUGE vis-à-vis du canton du castelbriantais.

#### ■ Variation intercensitaire de la population entre 1990 et 1999

Commune	-1.10
Arrondissement	0.94
Département	7.80

SOURCE : INSEE

Depuis 1999, la population communale a fortement progressé : cette évolution se situe dans la tendance départementale de croissance démographique. Cependant, des efforts importants ont été réalisés au sein de l'Intercommunalité vis-à-vis notamment de l'emploi. En effet, différentes actions ont permis d'attirer un certain nombre de ménages sur le secteur. Parallèlement, la commune a toujours possédé un prix du foncier très attractif et a également mis l'accent sur la dynamique des services communaux et privés offerts à la population. Ainsi, entre 1999 et 2006, la commune connaît une progression démographique de +8% entre ces deux périodes de recensement.

La progression de la population peut s'analyser au travers de deux facteurs :

- Le solde naturel : différence entre les naissances et les décès du territoire

- Le solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs de population du territoire. L'analyse de ces taux donnent une idée de la manière dont le territoire progresse et du profil des ménages composant sa population.

#### ▪ Variation des taux annuels de la commune

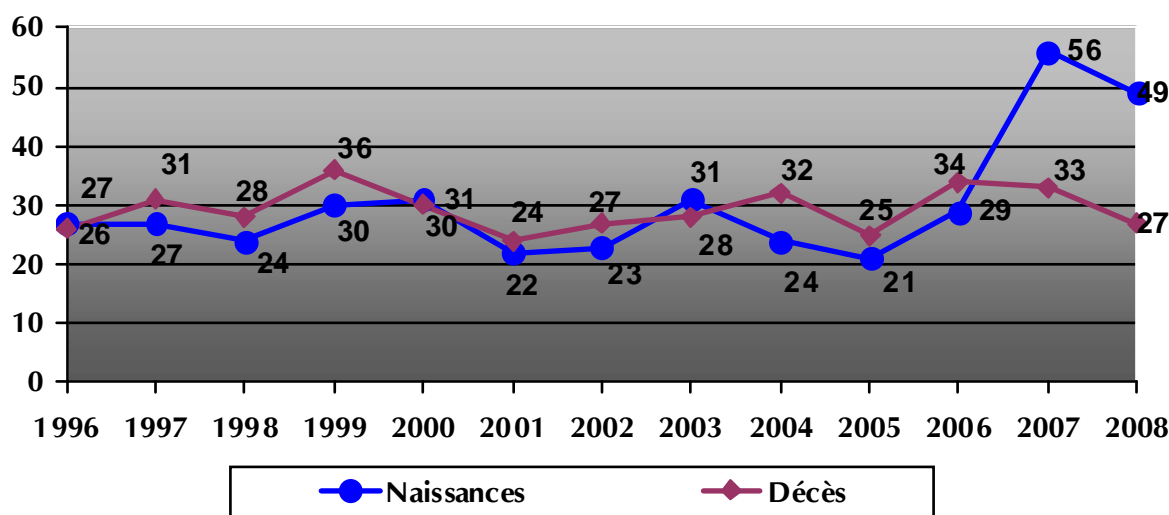
	Population	Naturel	Migratoire
	Taux annuel	Taux annuel	Taux annuel
Commune 1975-1982	+0.5%	+0.4%	+0.1%
<b>Commune 1982-1990</b>	<b>+0.68%</b>	<b>+0.46%</b>	<b>-0.22%</b>
Canton 1982-1990	-0.89%	+0.44%	-1.33%
<b>Commune 1990-1999</b>	<b>-0.12%</b>	<b>+0.01%</b>	<b>-0.13%</b>
Canton 1990-1999	-0.57%	+0.23%	-0.79%
<b>Commune 1999-2006</b>	<b>+0.8%</b>	<b>-0.1%</b>	<b>0.8%</b>

SOURCE : INSEE

Depuis 1982, il est intéressant d'observer que la commune de ROUGE a été moins touchée que le canton par le phénomène démographique. En effet, entre 1982 et 1990, elle perd de la population comme le canton mais dans des proportions beaucoup moins importantes. De même, entre 90 et 99, son solde naturel est plus faible que celui du canton mais son solde migratoire est lui aussi plus faible que celui du canton. Ceci explique que le ralentissement démographique de la commune de ROUGE est moins important que sur le reste du secteur. Parallèlement, il est intéressant de noter que la baisse de population du canton est essentiellement due à sa fuite de population, confirmation du départ des actifs vers des pôles économiques importants que sont Nantes et Rennes (rappelons que ROUGE se situe à mi distance entre ces deux villes urbaines d'importance).

La progression de la commune entre 99 et 2006 est donc essentiellement due à un solde migratoire relativement fort. Cependant, une analyse fine des naissances tend à montrer que le solde migratoire progresse depuis les années 2006.

#### ▪ Evolution des naissances et des décès

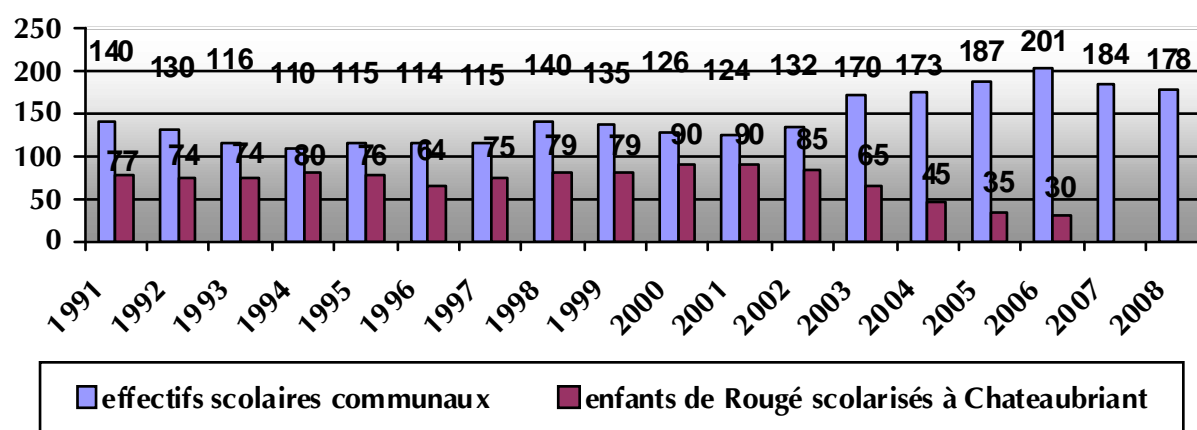


SOURCE : MAIRIE

Entre 96 et 2006, la courbe des naissances est très parallèle à celle des décès. Cependant, cette courbe des décès n'est pas tout à fait représentative de la population rougéenne. En effet, sur les 60 lits que compte la maison de retraite, seuls 10 à 12 lits sont utilisés par des rougéens. Ainsi, les décès sur la commune sont à rattacher à une population de la maison de retraite qui n'était pas sur la commune précédemment.

Le taux de natalité a baissé depuis 1968 (18.5‰ entre 68 et 75 et 12.4‰ entre 99 et 2006). Le relevé des naissances et décès en mairie montre que 2006 marque un tournant dans cette progression du taux de natalité : celui-ci double quasiment en 2007 et 2008. Ce phénomène est la conséquence de l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire communal entre 99 et 2006, familles s'installant sur la commune et donnant naissance à un ou plusieurs enfants.

Les effectifs scolaires de ROUGE indiquent également le nombre d'enfants de ROUGE scolarisés à Châteaubriant. Jusqu'en 2003, la commune comptait une seule école privée ce qui engendrait une forte scolarisation des élèves dans des écoles publiques à l'extérieur de la commune. Face à une demande pressante des parents d'élèves scolarisés dans le privé, la commune a construit une école publique pour la rentrée 2003. Cet établissement a accueilli des écoliers qui étaient, grâce à des dérogations, scolarisés hors commune. En contrepartie, la commune payait une participation, pour chaque enfant scolarisé, aux communes extérieures. Ainsi à la rentrée 2003, cette nouvelle école a accueilli une soixantaine d'enfants dont quarante venait de l'école privée. Ceci explique l'augmentation forte et brutale des effectifs scolaires entre 2002 et 2003. Au vu de la croissance du nombre des naissances sur le territoire à partir de 2007, il est possible d'envisager une augmentation des effectifs scolaires pour les années 2009 et 2010.



SOURCE : MAIRIE

Depuis quelques années, la commune de ROUGE attire des ménages venant s'installer sur son territoire pour fonder une famille. En conséquence, le nombre de naissances augmente ainsi que les effectifs scolaires. Preuve en est donnée par l'indice jeunesse communal. Cet indice fait le rapport entre les personnes âgées de 19 ans et moins par rapport aux personnes âgées de 60 ans et plus. En 2006, cet indice est de 1.48 ce qui veut dire qu'il y a 1 ½ jeune pour 1 personne de plus de 60 ans. Entre 90 et 99, cet indice avait largement chuté. Il correspondait à une période de solde migratoire c'est-à-dire un départ de ménages ayant des enfants mineurs. Ceci avait influencé cet indice jeunesse par la diminution forte des 0/19 ans.

#### ▪ Evolution indice jeunesse

SOURCE : INSEE

	Commune
1990	1.59
1999	1.15
2006	1.48

L'analyse de la population par tranche d'âge montre un certain vieillissement de la population entamé depuis plusieurs années. Depuis 1999, l'arrivée de ménages engendre une nette progression de la part des 40/59 ans et un ralentissement de la diminution de la part des 20/39 ans. Parallèlement, on constate également une légère diminution globale des plus de 60 ans (23% en 1999, 18% en 2006).

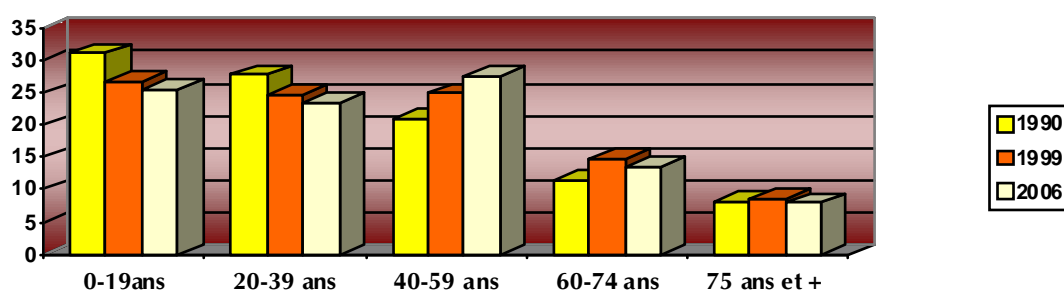


	2006	%
<b>Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :</b>	<b>2109</b>	<b>100%</b>
Le même logement	1539	73%
Un autre logement de la même commune	135	6.4%
Une autre commune du même département	281	13.3%
Un autre département de la même région	27	1.3%
Une autre région de France métropolitaine	114	5.4%
Un Dom	0	0%
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	13	0.6%

SOURCE : INSEE, RP 2006 EXPLOITATION PRINCIPALE.

Le tableau précédent illustre la part de la population migrante sur le territoire. En effet, 20% de la population en 2006, n'habitait pas la commune en 99. 13% de cette population résidait déjà dans le même département.

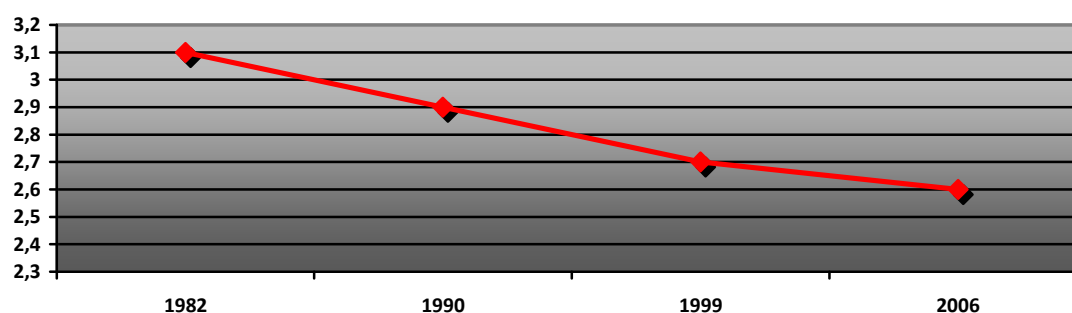
#### ▪ Evolution communale par tranches d'âge



SOURCE : INSEE

Depuis 1982, la taille moyenne des ménages diminue pour passer de 3.1 en 82 à 2.6 en 2006.

#### ▪ Evolution de la taille des ménages communaux : nombre moyen de personnes par ménage



Cette diminution traduit le profil d'une commune rurale qui commence à subir un phénomène issu de l'arrivée de population urbaine. En effet, la part des ménages d'une personne ne cesse d'augmenter depuis 1982 pour atteindre 23.2% en 2006. La majorité de la population de ces ménages est composée à part égale d'hommes seuls ou de femmes seules. Par contre, elle est à plus de 40% composée de personnes de plus de 80 ans. Cependant, entre 1999 et 2006, la moyenne d'âge des personnes vivant seules a rajeuni. Ainsi, en 2006 il y a un petit peu plus de personnes seules ayant entre 20 et 24 ans, entre 40 et 56 ans et entre 65 et 79 ans. Parallèlement, il y a une très forte chute des plus de 80 ans. Ceci tend à prouver que les ménages d'une personne sont essentiellement occupés par des personnes de plus de 60 ans avec cependant une part qui diminue au profit de jeunes ménages constitués de jeunes adultes démarrant leur vie professionnelle. Entre 82 et 2006, la part des ménages de deux personnes progresse de plus de 10% (pour atteindre

36.8% en 2006). La progression de ceci illustre l'augmentation du nombre de couples sans enfant sur le territoire notamment entre 99 et 2006. Ceux-ci s'installent dans des logements communaux et ont des enfants à ROUGE (ce qui influe le nombre des naissances depuis 2006).

Cette tendance à la diminution du nombre des ménages de plus de 3 personnes et à l'augmentation des ménages d'une personne est commune au canton et au département dans des proportions plus fortes. Même si la part des ménages de trois personnes et plus diminue, l'analyse de détail montre cependant une progression des ménages de 4 personnes, ménages ayant eu leur 2<sup>ème</sup> enfant sur le territoire communal ou ménages constitués de famille recomposée.

## II. LE PARC DE LOGEMENTS

Si la taille des ménages a tendance à diminuer, parallèlement la taille des logements ne cessent de progresser depuis 1990 (880 en 1990, 890 en 1999, 986 en 2007).

### ■ Taux d'occupation des logements et taille des ménages

	Nbre moyen de pièces/logement	Nbre moyen de personnes/ménage
1990	3.97	2.9
<b>1999</b>	4.28	2.7
<b>2006</b>	4.6	2.6

Ce phénomène est commun à l'ensemble du territoire français. En effet, les conditions de confort et les moyens des ménages progressant, de plus en plus de logements se retrouvent sous-occupés ou surdimensionnés. Ce phénomène est essentiellement dû à l'ancienneté des ménages dans leur logement. En effet, plus de 60% de ces ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans. Or l'évolution de la cellule familiale a constitué en un phénomène de desserrement des habitants. Celui-ci s'appelle communément le phénomène de décohabitation : les ménages arrivés sur la commune avec un certain nombre d'enfants voient ceux-ci quitter la résidence principale, familiale pour s'installer soit en couple, soit dans des logements d'étudiants sur la commune ou plus souvent à l'extérieur de la commune d'appartenance.

### ■ Décomposition des résidences principales en 1999

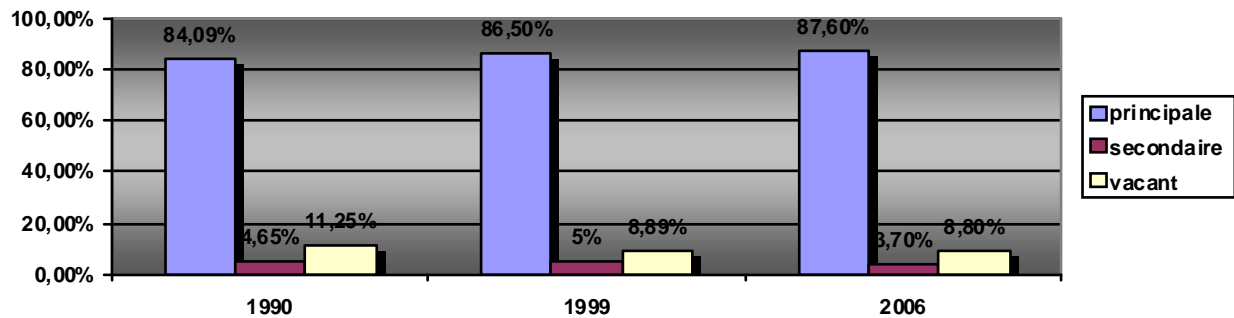
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1990	3.10 %	12.56 %	18.10 %	28.91. %	37.29 %
<b>1999</b>	1.82%	7.93 %	16.77 %	27.04 %	46.42 %
<b>2006</b>	1%	6.8%	15.1%	28.4%	48.8%

SOURCE : INSEE

Le phénomène de décohabitation s'accompagne également d'un phénomène de recomposition des familles qui engendre une augmentation du nombre de pièces des logements. Ces pièces ne sont pas toutes occupées tout au long de l'année. Souvent, le logement comprend un nombre de chambres suffisants pour accueillir la famille recomposée au grand complet de manière épisodique. Ceci explique pourquoi les logements de 5 pièces et plus ne cessent d'augmenter depuis 15 ans (48.8% des logements en 2006). Parallèlement, le nombre de logements de 4 pièces a tendance à se stabiliser.

Depuis 1999, l'augmentation du nombre de logements se fait dans les mêmes proportions que l'augmentation du nombre d'habitants. En effet, ces deux paramètres connaissent une progression d'environ 8% entre 1999 et 2006. Ceci atteste que le phénomène de décohabitation connu les années précédentes a tendance à ralentir même si, au sein même de la composition des logements le desserrement de population est effectif.

## Evolution du parc de logements



SOURCE : INSEE

Depuis de nombreuses années le parc de logements ne cesse de progresser au profit de la résidence principale. Ceci représente plus de 87% du parc. Parallèlement, la part du logement vacant est constante avec, en valeur réelle une diminution du nombre de ceux-ci entre 90 et 99 et une légère progression entre 99 et 2006 (100 logements vacants en 90, 70 en 99, 85 en 2006). L'existence de ces logements vacants correspond à la présence sur le territoire de petites bâtisses dans des hameaux sans terrain. Ces constructions ne sont donc pas occupées car elles coûtent trop chères à réhabiliter et ne sont pas vraiment intéressantes du fait de l'absence de jardins potentiels autour. Parallèlement, il y a une dizaine d'années, une population anglo-saxonne est venue acheter massivement du petit patrimoine rural qui a ainsi été réhabilité. Or aujourd'hui, ces personnes sont reparties dans les îles anglo-normandes et vendent leurs biens avec une plus-value importante. Ces biens ne correspondent pas au prix du marché actuel local. Ceci explique l'existence de cette part importante de logements vacants. Cependant, ce nombre a diminué entre 90 et 99 suite à une opération d'OPAH ayant eu un certain succès au niveau des habitations. Celle-ci a également eu des actions très positives au niveau du cœur de bourg puisqu'elle a permis à un certain nombre de commerces d'être repris.

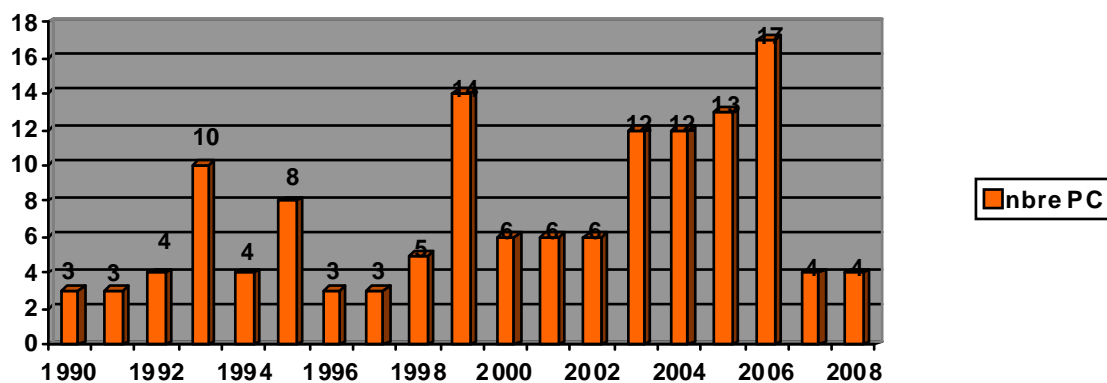
Le parc des résidences principales est essentiellement composé de propriétaires (78.8% en 2006). Cette part a progressé depuis 99 au détriment des locations. En 2006, celles-ci représentent 20% du parc avec une trentaine de logements sociaux. Seul 1% du parc correspond à des personnes hébergées gratuitement. Le recensement de 2006 a montré qu'en moyenne les propriétaires occupaient leurs logements depuis 21 ans alors que les locataires occupaient en moyenne leurs logements pendant 7 ans (6 ans pour le logement social). Ceci tend à prouver que le parc locatif est peu sujet au changement fréquent d'occupants et démontre l'attractivité du territoire.

Le parc des résidences principales est composé à 45% de logements construits avant 1949. Seuls 14% des logements ont été achevés depuis 1990. Cette relative ancienneté du parc se traduit par un niveau de confort des constructions relativement moyen puisque 31% des logements n'ont ni chauffage collectif, ni chauffage individuel, ni chauffage électrique. Par contre, 96% de ces logements possèdent une salle de bains avec douche ou baignoire.

La situation rurale de la commune de ROUGE explique la forte proportion de la population ayant au moins une voiture (90.6% en 2006). Il est cependant important de constater que seuls 75.6% des ménages possèdent un emplacement dévolu au stationnement sur leur propriété. Les logements n'offrant pas de parking sont essentiellement localisés dans le cœur du bourg mais également, ponctuellement, au sein des hameaux où le bâti ancien dense à l'alignement n'offre pas forcément ce type de possibilité.



## Nombre de permis de construire pour logements neufs



SOURCE : MAIRIE

A divers moments, depuis 1990, des opérations de constructions de logements sociaux ont vu le jour dans le cœur du bourg :

- 6 pavillons par l'OPAC rue de la Fontaine en 1993
- 3 pavillons par l'OPAC rue de la Fontaine en 1995
- 6 pavillons par Loire Atlantique Habitation (LAH) rue du Pasteur Paul Frémon en 1999

Au total, la commune comprend 6 logements sociaux communaux, 9 logements gérés par l'OPAC et 12 par LAH.

Il existe également trois opérations en faveur du logement social. Deux se situent au niveau du presbytère et accueilleront des populations différentes (jeunes et moins jeunes) : la réhabilitation et l'extension du Presbytère créeront 4 logements environ ; un autre projet permettra la construction d'environ 7 logements de plain pied destinés aux personnes âgées. Un troisième projet se fera dans l'ancienne Maison Paroissiale pour réaliser 2 logements communaux environ.

Une étude de ces permis de construire sur ces dernières années a permis de montrer l'évolution en dents de scie du nombre de permis. Ceux-ci sont étroitement liés à la mise sur le marché de terrains constructibles par le biais d'opérations de lotissements. Parallèlement, le hameau du Grand Rigné a vu un nombre considérable de permis de construire ces dernières années. Ce village totalise près de 250 personnes ce qui pose des problèmes de services et de lien avec le centre bourg. Or ce hameau est très proche de Châteaubriant et ne participe que peu à la vie communale du centre de ROUGE.

	commune	Limitrophe	extérieur	SHON	Terrain	Nbre moy de log/an
<b>Moyenne</b>	49%	24%	27%	139.10 m <sup>2</sup>	1847 m <sup>2</sup>	10

SOURCE : MAIRIE

Depuis ces dernières années, 32% des permis de construire ont été déposés dans le cadre d'une procédure de lotissement. Ceux-ci se sont pour la plupart localisés au Grand Rigné où les surfaces de terrains étaient relativement importantes. En effet, la surface moyenne des permis de construire réalisés en lotissement représente une surface de 1300m<sup>2</sup> environ. La surface moyenne des terrains en lotissement et hors lotissement est, quant à elle, 2850m<sup>2</sup> environ. Le lotissement a donc tendance à réduire la taille des terrains même si ceci n'est pas très significatif sur la commune.

50% des pétitionnaires de permis de construire sont déjà des habitants de la commune. Ils déposent des permis de construire pour des résidences principales en accession à la propriété. Ainsi aucun permis n'a été demandé pour de la location ces 5 dernières années. Les rougéens viennent habiter sur la commune en location, ont une première accession à la propriété puis font ensuite construire leur logement « définitif » dans des secteurs qui leur semblent attrayants. Le reste des pétitionnaires est à 25% originaire des communes limitrophes et à 25% de communes plus éloignées comme la région nantaise par exemple.

La taille moyenne des logements est de 139m<sup>2</sup> avec une tendance à la diminution de cette surface en l'espace de 5 ans (198m<sup>2</sup> en moyenne en 2002 contre 133m<sup>2</sup> en moyenne en 2006). Parallèlement le nombre de pièces par logement est de 5 pièces. Ces logements sont construits dans le centre bourg pour seulement 40%. 40% d'entre eux sont construits dans les écarts et notamment au Grand Rigné.

### III. LA POPULATION ACTIVE

La population rougéenne est essentiellement une population active ayant un emploi. En effet, presque 43% de la population totale est employée dans une entreprise. Cette part a augmenté depuis 1999. De même, la part de la population active a également augmenté. Ceci s'explique par l'augmentation de la tranche d'âge des 25/49 ans.

	1999		2006	
Population active	936	43.7%	1046	44.8%
Actifs ayant un emploi	39.5%		42.9%	
Salariés	31%		34%	
Non salariés	8.2%		7.6%	
Chômeurs	4.3%		3.6%	

SOURCE : INSEE

La structure de la population par catégorie socio-professionnelle montre une augmentation de la part des ouvriers sur le territoire (24.5% en 2006). Ont également progressé de quelques points la part des agriculteurs exploitants, celle des retraités et celle des professions intermédiaires.

Cette décomposition s'explique par la structure de l'activité économique locale constituée essentiellement d'entreprises du secondaire et du tertiaire.

	2006	1999
Agriculteurs exploitants	+ 7.1%	5.7%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2.7%	3.5%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1.8%	2.9%
Professions intermédiaires	+ 8.9%	6.9%
Employés	12.5%	13.7%
Ouvriers	+ 24.5%	21.3%
Retraités	+ 29.3%	26.6%
Autres personnes sans activité professionnelle	13.1%	19.5%

La population des 15/24 ans est majoritairement une population d'ouvriers. Parallèlement, la tranche des 25/54 ans est majoritairement composée d'ouvriers également (38% de la population de cette tranche d'âge) alors que 20% sont des employés et seuls 16% sont des professions intermédiaires. Si la part des commerçants, artisans et chefs d'entreprises a baissé entre 99 et 2006, elle ne représente que 4.5% de la population âgée de 25 à 54 ans. Aucun ne se situe en dessous des 24 ans. Ceci pose la question de la transmission de l'outil dans les années à venir.

#### IV. LA SITUATION AGRICOLE

La commune de ROUGE comprend 4373 ha utilisés par l'activité agricole (SAU), pour 5632 ha de territoire ; la part des exploitations extra-communales présentes sur le territoire de ROUGE reste donc très marginale. Depuis 2000, cette SAU a d'ailleurs progressé de 2%. Cet espace agricole, composé de cultures et de prairies, est accompagné d'un bocage entretenu. Il y a peu de friches, dénotant d'une agriculture locale dynamique. L'élevage bovin et la vache allaitante sont les principales activités recensées sur la commune (68 exploitations ayant des bovins et 39 ayant des vaches allaitantes en 2000).

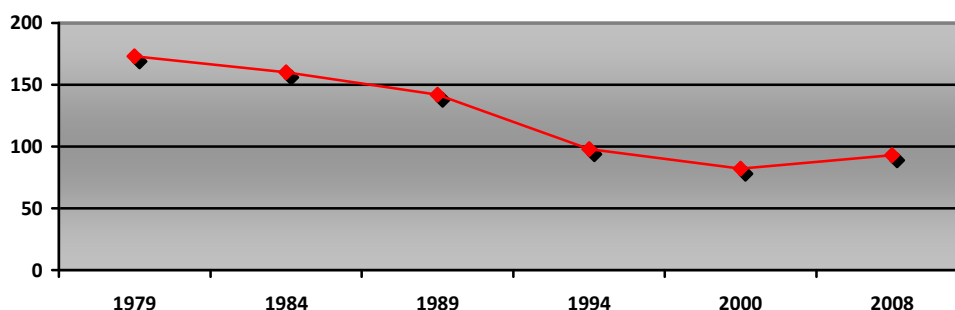
Superficie agricole utilisés (SAU)	4373 ha en 2000	4283.2ha en 2000
Terres labourées	3671 ha	
Superficie en herbe	699 ha	
Nombre de vaches	2640 têtes de bétails	

En 2000, la superficie des GAEC est supérieure à la moyenne départementale alors que celle des exploitations individuelles est comparable.

##### ▪ Evolution du nombre d'exploitations

	1994	2000	2008
Exploitations professionnelles	-	65	59
Toutes exploitations	98	82	93

Après une forte chute du nombre d'exploitation entre 1989 et 1994, la diminution du nombre d'exploitation s'est ralentie pour progresser positivement pour ce qui est des exploitations non professionnelles. Ceci peut sans doute s'expliquer par une augmentation des retraités agricoles. En revanche, la superficie moyenne utilisée par les exploitations professionnelles a augmenté d'une 15aine d'hectares environ en 10 ans.



L'activité agricole est très fortement représentée sur le territoire communal. En effet, celle-ci représente 7.1% des catégories socio-professionnelles en 2006 contre 5.7% en 99. La part de ces exploitants a augmenté mais également leur nombre réel puisqu'il passe de 97 personnes actives en 99 contre 128 en 2006. Cependant, 10% de la population totale âgée de plus de 15 ans est exploitante agricole et 4.7% ont plus de 55 ans. Cette faible part d'exploitants agricoles arrivant à l'âge de la retraite laisse penser que la situation socio-démographique de la profession sera relativement stable dans les 10 années à venir.

Nombre d'exploitations	93
dont exploitations professionnelles	59
Nombre de chefs exploitants (es)	111
Nombre d'actifs familiaux (équivalent temps plein)	163
Nombre total d'actifs	114

En 2000, sur les 82 exploitations, 65 sont sous forme individuelle. La part des structures sociétaires est donc faible avec seulement 6 GAEC et 5 EARL.



Il est intéressant de noter qu'entre 1994 et 2000, la part des conjoints a fortement chuté : en effet la conjoncture a sans doute poussé ceux-ci à travailler à l'extérieur pour améliorer la situation du ménage. Notons également la faible part de la main d'œuvre salariée.

▪ **La population agricole active**

	<b>1994</b>	<b>2000</b>
Chefs d'exploitation	113	93
Conjoints actifs	43	27
Actifs familiaux	6	6
Salariés permanents	6.5	5

▪ **Evolution de l'âge des exploitants et co-exploitants**

	<b>1994</b>	<b>2000</b>
Moins de 40 ans	35	33
40 à moins de 55 ans	40	42
55 ans et plus	38	18
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>93</b>

Le nombre des moins de 40 ans est stable entre 1994 et 2000. La diminution du nombre d'exploitants est surtout effective au niveau des plus de 55 ans. Ainsi la population agricole des chefs d'exploitation a rajeuni, situation intéressante pour la stabilité de cette population depuis 2000 et pour les années à venir.

Comme le montre la carte suivante, l'ensemble du territoire de la commune est ponctuée par la présence d'activité agricole. Seule la limite nord du territoire est peu occupée du fait de l'existence de la forêt de Tremblay. Sur les 119 hameaux et lieux-dits de la commune, 57 sont concernés par la présence d'une activité agricole.



Carte de situation des exploitations agricoles sur le territoire de ROUGE





## ***LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE***

---

### ***I. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE***

La commune de ROUGE offre à ses habitants un certain nombre d'équipements. De même, de nombreuses associations regroupent les habitants autour d'activités diverses :

- **Beaucoup d'associations variées, Sportives et Culturelles :**

- ☐ ACPG -CATM
- ☐ Amicale des Donneurs de Sang
- ☐ Amicale des sapeurs Pompiers
- ☐ Amicale des Amis de saint Joseph
- ☐ Association Loisirs jeunesse
- ☐ Comité des Fêtes
- ☐ Comité Hippique
- ☐ Club de l'Amitié des Retraités
- ☐ Equipe Z
- ☐ Espérance Sportive de Rougé (Football et volley)
- ☐ Office Intercommunal des Sports
- ☐ Section Cycliste
- ☐ Société de Chasse
- ☐ Tennis-Badminton Loisirs Rougéen
- ☐ Théâtre ZIG-ZAG
- ☐ Vivre à Rougé
- ☐ Les mines de la Brutz
- ☐ Villages et patrimoine entre Loire et Vilaine.

La commune dispose d'un espace appelé « Espace herminette » pour les banquets, foires commerciales, mariages, réceptions.

- **Loisirs - Environnement - Accueil**

- ☐ Swin golf des Grées (privé)
- ☐ Ferme équestre de la Piardière
- ☐ Plan d'eau aménagé sur la zone de loisirs des Vallées avec projet de camping
- ☐ Inscription de chemins de multi randonnées (pédestres, équestres, cyclistes)
- ☐ La voie verte reliant ROUGE à Châteaubriant.

- **Liste des services sur la commune**

- ☐ Centre de soins infirmiers
- ☐ Service des transports collectifs (scolaires et particuliers)
- ☐ Service Aide Ménagère
- ☐ Service Portage repas à domicile
- ☐ Service Téléassistance (téléalarme)
- ☐ 1 association de maintien à domicile
- ☐ 1 maison de retraite

- **Hébergements touristiques**

- ☐ 1 gîte rural
- ☐ 1 gîte d'étape
- ☐ 2 chambres d'hôtes



▪ **Equipements sportifs**

- ❑ 1 salle omnisports
- ❑ 2 terrains de football en herbe.

▪ **Equipements scolaires**

- ❑ 1 école primaire et maternelle publique
- ❑ 1 école primaire et maternelle privée

▪ **Transports scolaires**

- ❑ Pour les primaires et maternelles scolarisés sur la commune
- ❑ Pour les collégiens et lycéens en direction de Châteaubriant

▪ **Liste des Artisans**

- ❑ 2 plombiers
- ❑ 1 garage automobile
- ❑ 1 station service
- ❑ 4 électriciens/plombiers
- ❑ 1 électricien
- ❑ 4 menuisiers
- ❑ 1 auto-école
- ❑ 2 entreprises de maçonnerie
- ❑ 4 peintres dont un décoration d'intérieur
- ❑ 1 tapissier/matelassier
- ❑ 2 entreprises de plâtrerie
- ❑ 2 négociants en agriculture
- ❑ 2 entreprises de motoculture/élagage
- ❑ 3 entrepreneurs de travaux agricoles
- ❑ 1 chenil
- ❑ 1 transporteur d'animaux
- ❑ 1 artiste peintre
- ❑ 1 vétérinaire
- ❑ 1 ambulancier
- ❑ 1 chambre funéraire
- ❑ 1 swing golf
- ❑ 1 centre équestre

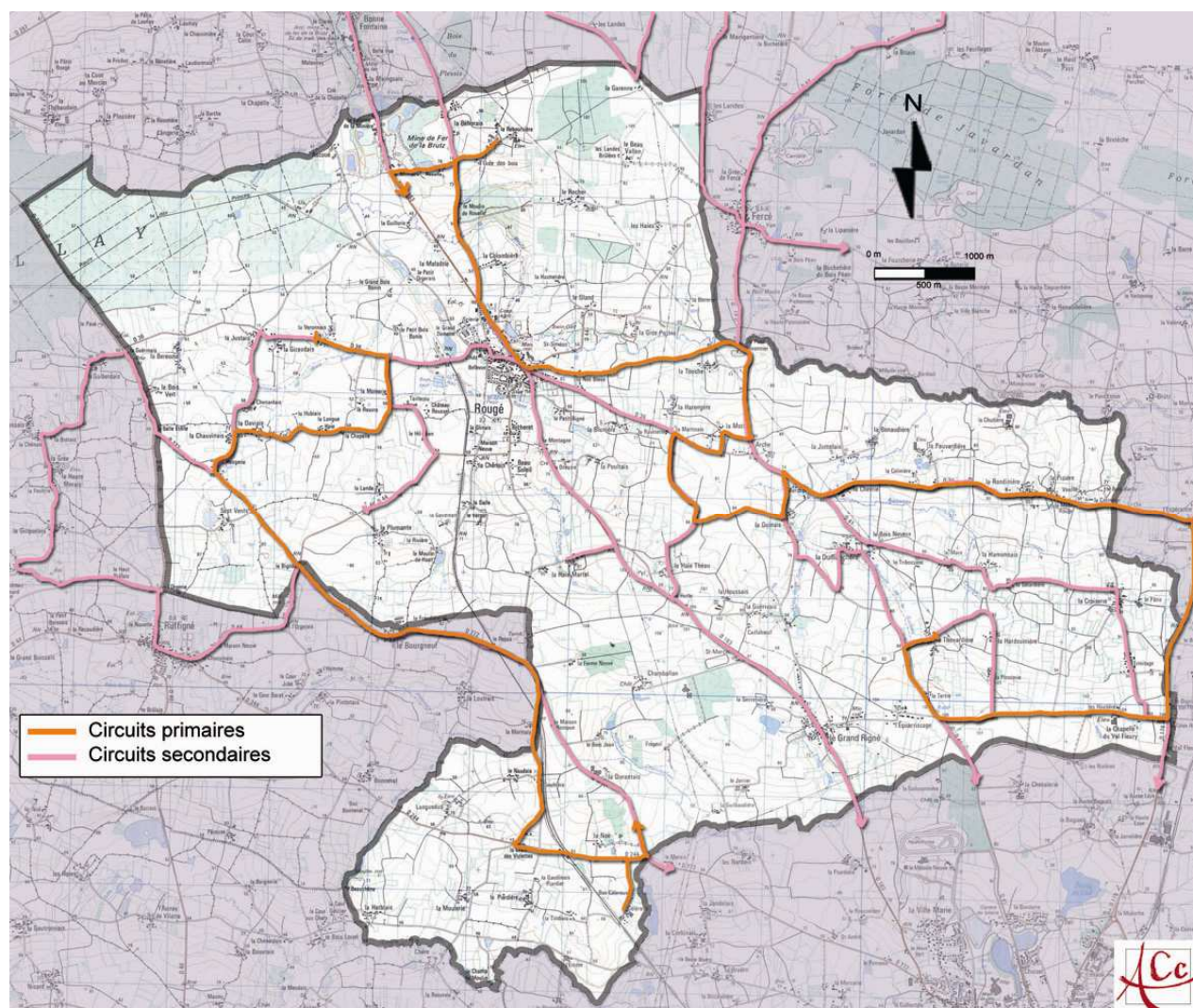
▪ **Liste des commerçants**

- ❑ 2 boulangeries/pâtisseries
- ❑ 1 boucherie charcuterie/traiteur
- ❑ 1 bar/tabac/presse
- ❑ 1 café/PMU
- ❑ 2 salons de coiffure
- ❑ 1 vival épicerie
- ❑ 1 pharmacie
- ❑ 1 masseur/kinésithérapeute
- ❑ 2 médecins
- ❑ 1 centre de soins infirmiers
- ❑ 1 notaire
- ❑ 1 maître d'œuvre
- ❑ 1 correspondant quotidiens locaux

## II. LES DEPLACEMENTS INTERCOMMUNAUUX

Le service de transport Lila du Conseil Général dessert la commune de Rougé uniquement par le biais de son service Lila à la demande. Les voyageurs peuvent aussi emprunter les transports scolaires si ceux-ci sont encore disponibles.

*Carte des parcours de transports collectifs*



## III. LA REPURGATION

La collecte est gérée par le SICTOM (Service Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) qui gère 19 communes et comprend :

- Un service de collecte des ordures ménagères et emballages ménagers
- 4 déchetteries : Châteaubriant, ROUGE, Soudan et Petit Auverné.
- Le service de répurgation (ordures ménagères et tri sélectif) passe une fois par semaine à ROUGE.
- Sur la commune, il y a 5 endroits de déchetterie et points d'apports volontaires : rue Champ Guérault, La Motte, La Moulvie, La Croiserie et le Grand Rigné. A ROUGE, la déchetterie se situe route d'Ascoué et est ouverte trois fois par semaine au public.

« Le PDEDMA (Plan Départemental d'Élimination des Déchets ménagers et Assimilés) révisé de Loire-Atlantique élaboré par le Conseil Général, a été approuvé définitivement le 22 juin 2009.

Ses priorités fondamentales sont :

- La réduction à la source et la prévention des déchets ;
- La non délocalisation du traitement des déchets produits.

Les autres enjeux majeurs sont :

- L'amélioration des performances des collectes séparatives et la valorisation des déchets ;
- La maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement »

#### *IV. L'ASSAINISSEMENT*

##### *1. L'assainissement collectif actuel du territoire*

La commune est actuellement équipée d'un double système d'assainissement collectif (un sur chaque bassin versant). Elle possède deux stations d'épuration (STEP) de type lagunage naturel.

- La station d'épuration du Petit Orgerais a été mise en service en 1984. Prévue pour une capacité de 680 équivalents Habitant, elle reçoit aujourd'hui les effluents de 315 habitants. Cette station a fait l'objet d'une réhabilitation en 2006. Elle rejette ses effluents dans le ruisseau du Petit Rigné.
- La station d'épuration de Château-Roussel a été mise en service en 1992. D'une capacité de 770 équivalents Habitant, elle reçoit aujourd'hui les effluents de 572 habitants. Elle rejette ses effluents dans le ruisseau du Petit Rigné. Cette station a fait l'objet d'une étude complémentaire ayant démontré l'apport d'eaux parasites d'infiltration et pluviales.

Le système d'assainissement collectif est constitué d'un réseau de collecte et de transfert des eaux usées de type séparatif. Le réseau et les stations sont exploitées par la commune de ROUGE et suivis par les services du SATESE de la Loire Atlantique.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été créé mais les diagnostics n'ont pas encore été réalisés.

##### *2. Les puits*

L'eau souterraine circulant, à faible profondeur dans les fractures, est très vulnérable aux pollutions de surface. La présence d'un niveau argileux, suffisamment épais, peut parfois servir d'écran protecteur. Cependant, les dispositifs de traitement des eaux usées doivent toujours être suffisamment éloignés des puits pour éviter tout risque de contamination.

Les dispositifs de traitement des eaux usées doivent absolument tenir compte de la présence de ces puits, de façon à éliminer tout risque de pollution des eaux souterraines par les eaux usées.

##### *3. Le zonage d'assainissement*

Le zonage d'assainissement de la commune de ROUGE est en cours de réalisation parallèlement à l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme. L'étude s'appuie en partie sur un dossier réalisé en 1998. Elle permet d'actualiser ces données et de les adapter au projet de PLU.

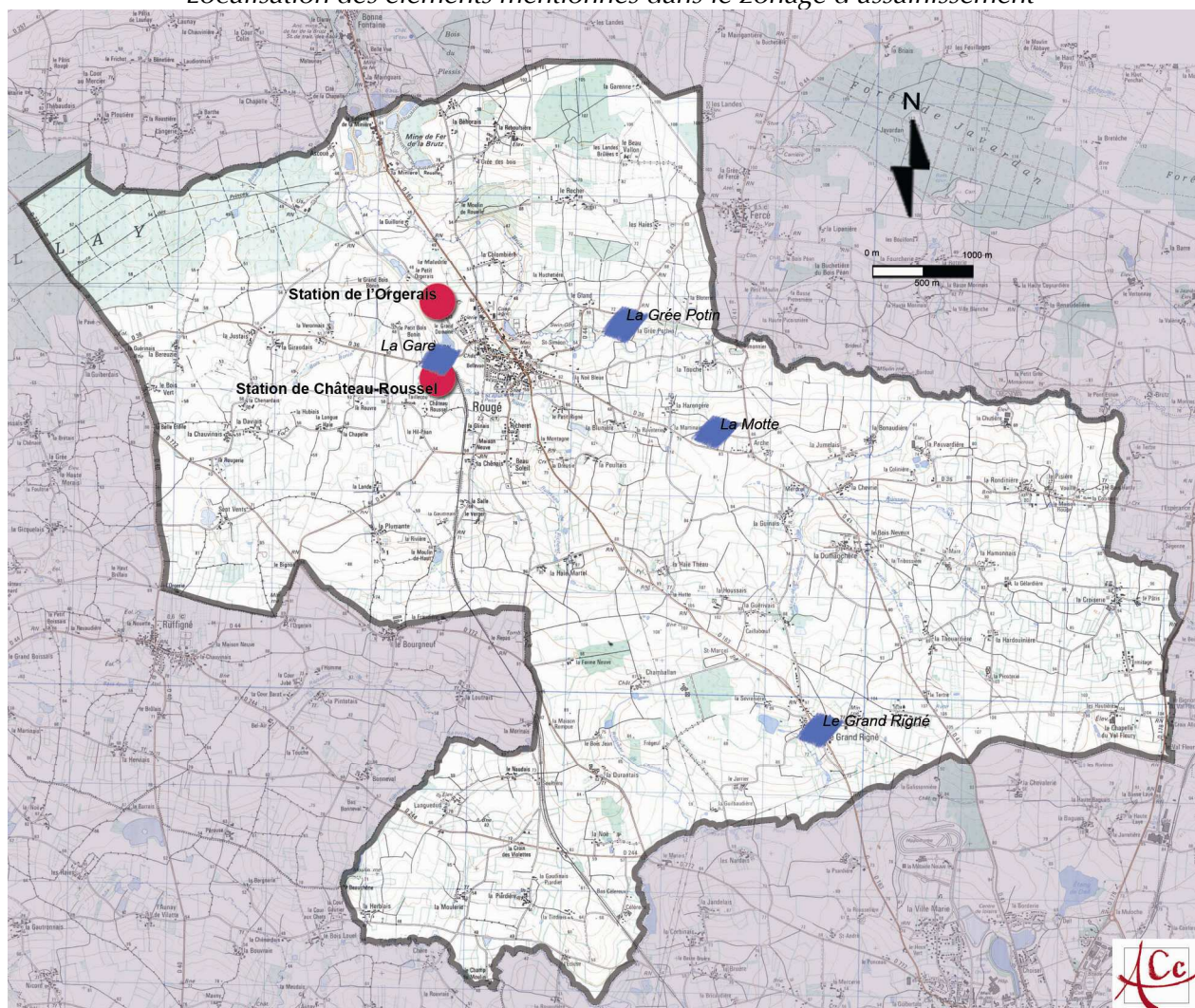
Il préconise le raccordement des futures zones à urbaniser de la zone agglomérée au réseau d'assainissement collectif. L'étude démontre que les deux stations existantes possèdent les capacités pour accueillir les effluents issus de ces futurs secteurs.

L'étude de 1998 préconisait le raccordement à un réseau semi-collectif de quatre hameaux : la Grée Potin, le Grand Rigné, la Motte et la Gare. Le dossier actuel a réévalué cette analyse et en conclut que le coût par habitation sera trop élevé pour être intéressant. Ainsi, l'assainissement individuel reste préconisé pour l'ensemble des hameaux du territoire rougéen.

L'enquête publique du dossier de zonage d'assainissement aura lieu en même temps que l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme. Le document sera alors complété par les éléments du zonage d'assainissement avant son approbation par le Conseil Municipal.



## Localisation des éléments mentionnés dans le zonage d'assainissement



### V. L'EAU POTABLE

Le service de l'eau est exploité en gérance par la SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable).

Pour le territoire de ROUGE, le gérant est Véolia Eau en vertu d'un contrat d'une durée de 15 ans qui a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 1997. Véolia Eau a en charge la production et la distribution d'une eau de qualité conforme à la réglementation, l'entretien des réseaux ainsi que les relations avec les abonnés (facturation...).

Les communes du secteur nord du SIAEP sont essentiellement alimentées à partir de l'usine de production de Bonne Fontaine à Soulvache.

### VI. LES EAUX PLUVIALES

La commune de ROUGE est équipée d'un réseau d'eaux pluviales séparatif sur l'ensemble de sa zone agglomérée et d'un réseau de fossés à ciel ouvert ou busés sur le reste de son territoire.

## *AUTRES PARAMETRES*

---

Le territoire de la commune de ROUGE n'est concerné par aucun document supra-communal tel qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ou un Plan Local d'Habitat.

Le Plan Départemental de l'Habitat a été validé en Assemblée Départementale en juin 2008. Actuellement en phase de concertation avec l'ensemble des intercommunalités, il ne s'applique pas encore dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, le projet tient compte des objectifs qui pourront être adoptés dans ce document, en terme de densité de logements et de maîtrise des opérations.

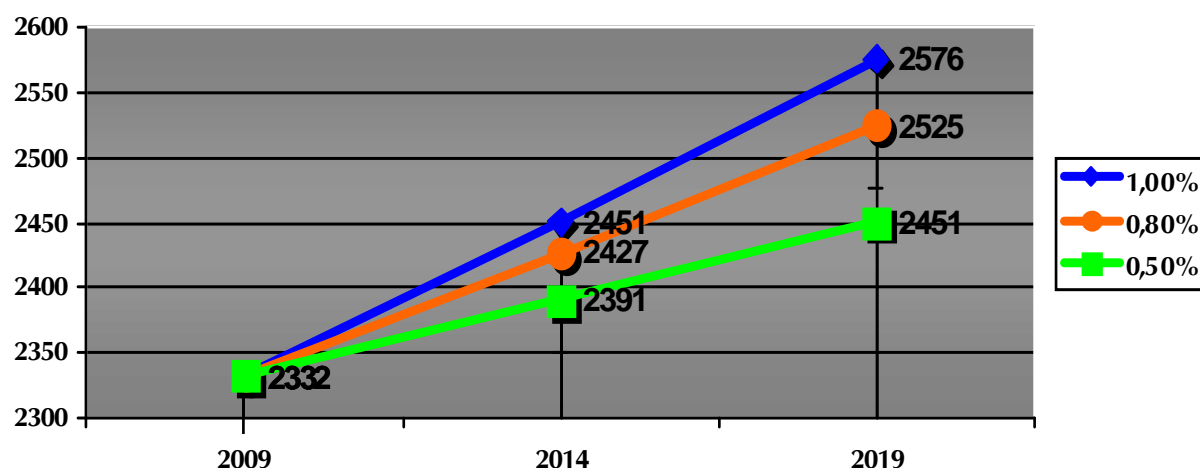
Enfin, la commune de ROUGE est située en dehors du périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.

## BESOINS COMMUNAUX

### I. PROJECTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Depuis le dernier recensement général, la commune a poursuivi sa progression pour atteindre environ 2332 habitants en 2009. A partir de ce dernier chiffre, l'évolution de la population communale peut être estimée suivant plusieurs scénarios.

#### ▪ Evolution tendancielle de la population en nombre d'habitants



Population en 2009	Taux d'évolution en 2009-19	Population en 2014	Population en 2019
2332	1%	2451	2576
2332	0.8%	2427	2525
2332	0.5%	2391	2451

Afin de rester dans la dynamique actuelle et passée, la commune souhaite accueillir une vingtaine de permis de construire par an. Ceci correspond à un rythme de progression annuelle de la population de 0.8 %, soit l'hypothèse médiane ci-dessus.

### II. BESOINS EN ESPACE

#### ▪ Evaluation du besoin en logement

L'évaluation du besoin en logement part d'une diminution modérée du nombre moyen de personnes par logement : 2.6 personnes par logement en 2009 à 2.4 en 2019.

Taux d'évolution	Nbre logement en 2009 (2.6)	Nbre logement en 2014 (2.5)	Nbre logement en 2019 (2.4)	Nbre de logements nécessaires
1%	848	980	1073	225
0.8%	848	971	1052	204
0.5%	848	956	1021	173

Les besoins en logements vont passer par trois types de logements :

- la construction neuve dans le bourg
- la construction neuve dans les hameaux
- la réhabilitation



Le tableau suivant détaille la capacité d'accueil de chaque hameau constructible (parcelles pour lesquelles les autorisations n'ont pas déjà été accordées) :

□ La Colinière	1
□ La Guinais	1
□ La Motte	2
□ La Piardière	1
□ La Plumante	1
□ Beau Soleil - Richeret	4
□ La Béhorais	2
□ La Bonaudière	1
□ La Colombière	2
□ La Haie Martel	1
□ Les Bois de la Croiserie	2
□ Le Grand Rigné	4
□ L'Enaudais	1
<b>Total</b>	<b>23</b>

A cela s'ajoute le potentiel réhabilitable. Sur les 119 hameaux et lieux-dits de la commune, il existe environ 54 bâtisses pouvant mériter d'être réhabilitées et se situant en dehors des périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles. Cependant cela ne signifie pas 54 nouveaux logements potentiels. En effet, la taille et/ou la configuration de certaines constructions ou leur implantation ne permettent que des réhabilitations pour extension du logement, pièces complémentaires ou annexes.

Parallèlement, au niveau du bourg n'existent que peu de potentiel constructible ; en effet, les derniers terrains constructibles ne doivent pas représenter plus d'une dizaine de lots théoriques.

Résiduels du bourg	10
Réhabilitation	54
Hameaux constructibles	23
<b>Total</b>	<b>87</b>

<b>Taux d'évolution</b>	<b>Nbre de logements nécessaires</b>	<b>Nbre logement potentiel</b>	<b>Nbre logement à pourvoir</b>
1%	225	87	138
0.8%	204	87	117
0.5%	173	87	86

Afin de compléter son offre, la commune localise sa capacité d'accueil dans plusieurs secteurs du bourg ouverts et fermés à l'urbanisation. A raison de 20 logements à l'hectare, la taille moyenne des terrains sera de 500m<sup>2</sup>, large réduction de la taille moyenne des terrains connus sur le territoire depuis 6 ans, y compris en lotissement. Ceci n'empêche pas une variation des densités à l'intérieur des opérations, qui permet de mixer la taille des terrains et les types de logements produits. Cette variété va également permettre de réaliser des logements au statut d'occupation diversifié, accompagnant ainsi le parcours résidentiel des rougéens. Pourra également s'effectuer un complément de l'offre existante en logements sociaux.

La commune optant pour une croissance moyenne de 0.8 % par an soit une douzaine de logements par an, et vu la capacité d'accueil offerte par les hameaux et le bourg, le territoire doit pourvoir 117 logements environ. A raison de 20 logements par hectare, le PLU doit organiser 6 hectares environ de zones à vocation d'habitat.

## LES CONTRAINTES

---

### I. LES CONTRAINTES DU BOURG

L'analyse paysagère, environnementale et urbaine du bourg de ROUGE a montré que celui-ci présentait un développement relativement concentré, issu du cœur ancien positionné sur une butte. Les limites nord et sud du bourg ont profité d'opérations d'ensemble offrant une densification de l'habitat. En revanche, le secteur est a subi un développement linéaire le long des axes de circulation.

Le PLU a donc pour objectif de réfléchir à une urbanisation cohérente, concentrée et maîtrisée à l'échelle de la zone agglomérée. Ceci passe notamment par l'arrêt du développement linéaire et la prise en compte d'un certain nombre de contraintes.

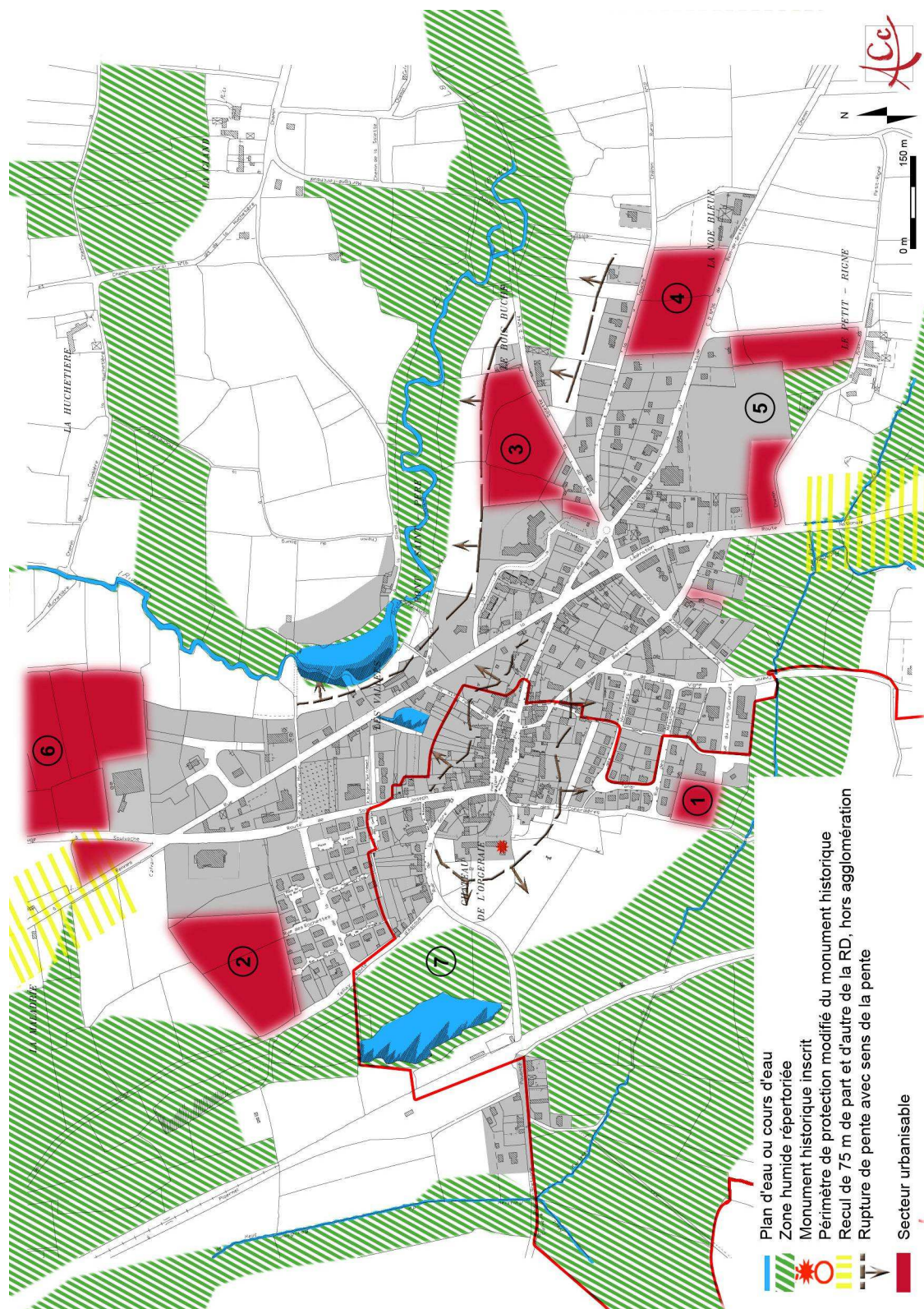
Le bourg est en effet marqué par divers éléments naturels, patrimoniaux et réglementaires :

- La topographie locale (butte rocheuse) induit des pentes parfois fortes dans certains secteurs. Ces pentes limitent l'urbanisation pour plusieurs raisons : difficultés techniques pour la construction, ouvertures visuelles importantes sur l'environnement et réciproquement, dangerosité.
- Le bourg est délimité naturellement dans sa partie est par le lit de la Brutz. Cette rivière forme un espace naturel de qualité aux portes du bourg et son écoulement a fini par accentué les pentes des terrains annexes rendant impossible l'urbanisation de ses abords.
- Le territoire rougéen, concerné par le SAGE de la Vilaine, a fait l'objet d'un inventaire des zones humides à protéger. La zone agglomérée est particulièrement entourée de terrains répertoriés à ce titre. Le PLU se doit de préserver ces espaces.
- Le bourg est riche d'un patrimoine bâti de qualité architecturale reconnue. Le Manoir de l'Orgerais, positionné en limite ouest, sur la butte, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1986. Le périmètre de protection « classique » de 500m impliquait des contraintes fortes sur de vastes secteurs de la zone agglomérée sans tenir compte du contexte local. La modification de ce périmètre par l'Architecte des Bâtiments de France à l'occasion de la révision de ce PLU touche plus particulièrement le milieu naturel et agricole à l'ouest du bourg. L'importance des cônes de vue sur le Manoir tend à protéger ces espaces d'une urbanisation massive.
- L'axe de circulation principal desservant le bourg est classé au titre de la Loi Barnier. Hors zone agglomérée, l'urbanisation est donc soumise à un recul de 75 m.

De l'étude du bourg apparaissent plusieurs secteurs potentiellement urbanisables. Il s'agit de sites permettant de combler des espaces encore non urbanisés ou complétant les franges urbaines de la zone agglomérée :

- 1- Parcelle résiduelle au sud du bourg, à l'interface entre la zone agglomérée et la zone naturelle. Desservie par une voirie en attente, cette parcelle est attenante aux lotissements existants.
- 2- Site des Grands Domaines au nord-ouest du bourg, à l'interface entre la zone agglomérée et la zone agricole. Dans le prolongement des lotissements existants et de l'équipement communal, ces parcelles sont desservies par des voiries en attente. Son urbanisation devra tenir compte de la zone de protection de la station d'épuration.
- 3- Site proche de la maison de retraite, à l'est du bourg. Ce secteur s'appuie sur la vallée de la Brutz. Son aménagement devra prévoir un espace réservé à l'extension de l'équipement collectif.

- 4- Site de la Noé Bleue, parcelles coincées entre deux rues à l'est du bourg. Ces parcelles permettront de refermer la zone agglomérée, de modifier la typologie urbaine de ce secteur et de recoudre ce tissu urbain.
- 5- Terrains complémentaires de l'espace sportif.
- 6- Terrains compris entre la zone d'activité des Vallées et le hameau de la Colombière. Ces parcelles sont dans le prolongement de la zone d'activité, desservis par la voie communale.
- 7- Terrains de l'Orgerais, aux abords de l'étang, dans le prolongement de la zone agglomérée de centre-bourg. Le POS prévoyait leur urbanisation mais ces terrains ont été inventoriés en zones humides. Au vu des potentialités existantes sur les autres secteurs du bourg, la commune choisit de prioriser son développement en fonction des contraintes présentes sur chaque site. Ces terrains seront donc affichés en complément de l'urbanisation prévues dans le cadre de ce PLU mais non urbanisables dans leur état actuel.

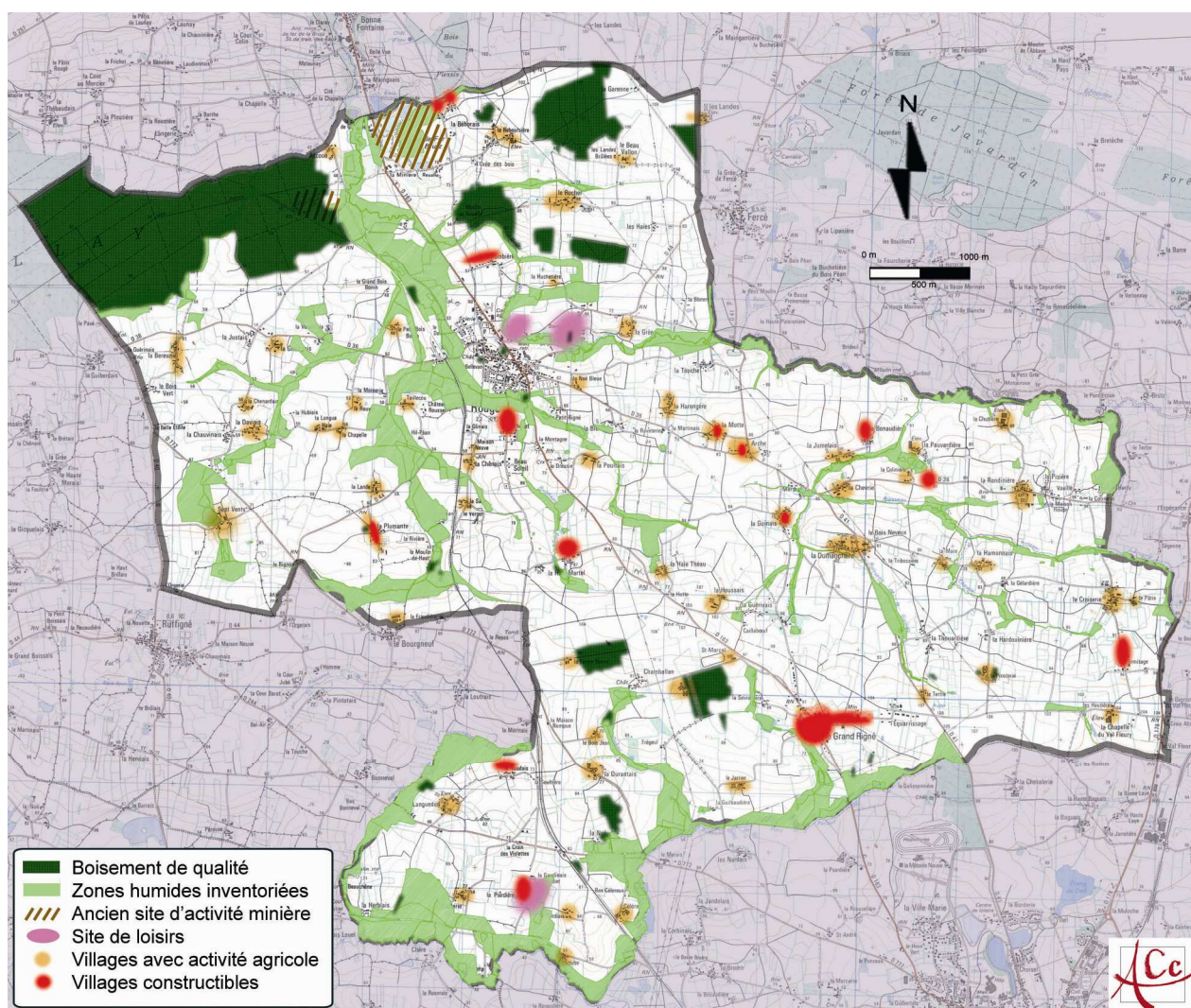




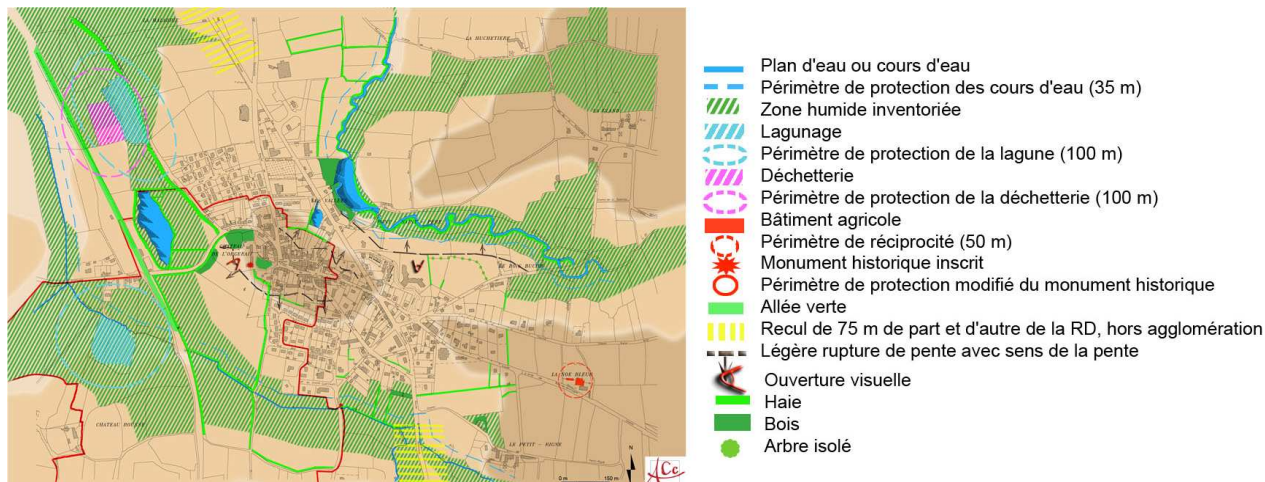
## II. LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Tout comme l'aménagement du bourg, l'aménagement du territoire doit tenir compte d'un certain nombre de paramètres. Ceux-ci sont physiques, urbains, paysagers ou environnementaux.

- ROUGE est marquée par la présence de forêts et de bois que le projet d'aménagement intègre. De même, l'inventaire des zones humides au titre du SAGE a été pris en compte dans le dossier.
- L'histoire minière de la commune est mise en avant par la préservation des espaces concernés et leur vocation de loisirs.
- Afin de ne pas poursuivre l'étalement de certains hameaux et de protéger le caractère patrimonial d'autres, le PLU reconcentre les zones urbanisées autour du bourg. Seuls quelques terrains (soit en dent creuse, soit en réponse à des autorisations d'occupation du sol déjà accordées) sont urbanisables hors zone agglomérée.
- Le pôle de loisirs du swin golf est intégré et conforté dans le PLU par la prévision d'une extension du site à vocation touristique. De même, la zone de loisirs des Vallées est maintenue aux abords de la zone agglomérée.
- Enfin, l'ensemble des sites d'activités économiques agricoles du territoire ont été répertoriés et intégrés dans le projet de PLU.



## LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION



### I. LES PROJETS COMMUNAUX EN MATIÈRE D'HABITAT

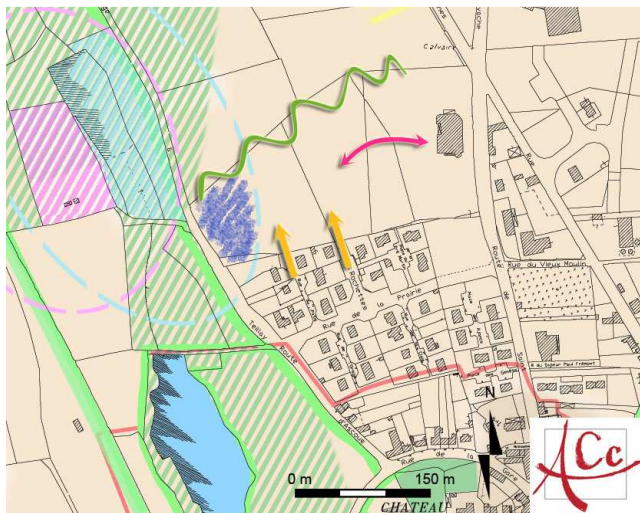
#### 1. Au niveau du bourg

Aux vues des diverses contraintes de la zone agglomérée, la commune a souhaité compléter l'organisation de son bourg en travaillant en continuité des urbanisations existantes. Ainsi plusieurs secteurs d'urbanisation se dégagent à vocation d'habitat :

##### ▪ Les Grands Domaines :

#### Etat des lieux

- Situé en arrière de l'équipement l'Herminette, au nord du bourg
- En lien direct avec les quartiers voisins par le biais de voiries en attente
- A l'interface entre milieu agricole et milieu urbain
- En limite de zone naturelle et des lagunes de la station d'épuration, raccordement en gravitaire possible
- Occupé par des champs cultivés



#### Enjeux

- Se greffer au réseau viaire existant
- Assurer l'intégration de cette nouvelle frange urbaine
- Organiser l'urbanisation de manière à profiter des espaces non constructibles
- Créer des liens avec l'espace d'équipement

Ce site est concerné par le périmètre de protection de la lagune dans lequel les habitations ne sont pas autorisées. Par contre, peuvent s'y localiser des aménagements hydrauliques et des annexes.

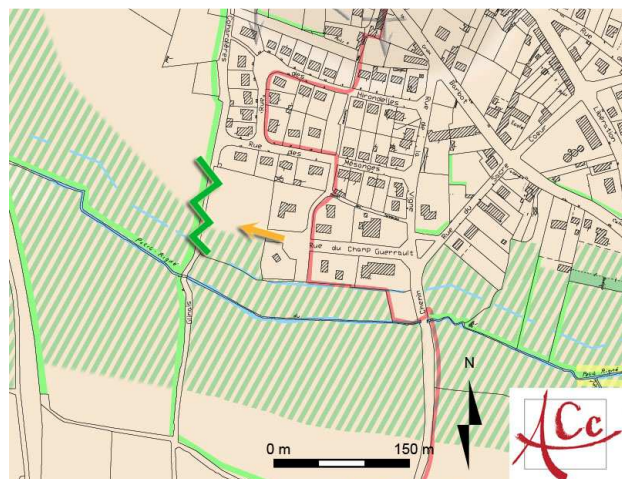
2.5 ha environ ouverts à l'urbanisation dont 1 ha inconstructible, soit un potentiel 30 logements



▪ **Secteur sud :**

**Etat des lieux**

- Situé en arrière de l'ancienne zone artisanale au sud du bourg.
- Accessible par la rue desservant la zone artisanale et les lotissements
- Longé par un chemin communal bordé de haies de qualité
- A proximité de l'espace naturel en pied de manoir protégé
- En friche



**Enjeux**



- Organiser une urbanisation simple en lien avec les lotissements voisins
- Préserver la végétation et créer le lien assurant la transition avec l'espace naturel voisin

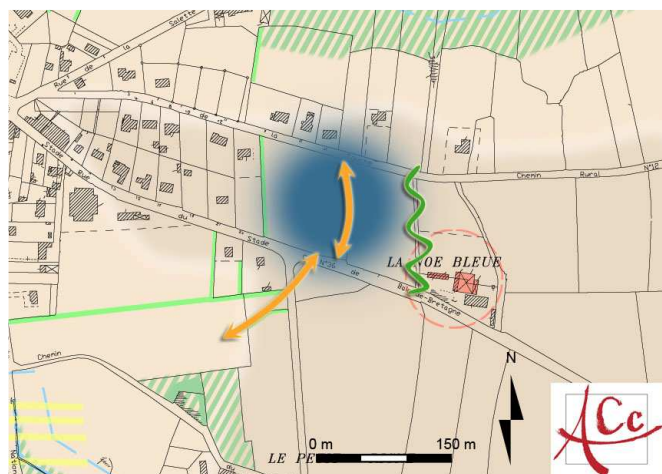
Ce site est en partie concerné par une zone humide occupant le tiers sud de la parcelle.

0.5 ha ouverts à l'urbanisation soit un potentiel de 10 logements environ.

▪ **Secteur de la rue du Stade :**

**Etat des lieux**

- Situé entre la rue du Stade et la rue de la Touche
- Dans le prolongement des extensions linéaires caractérisant l'urbanisation de l'est du bourg
- A l'interface entre le milieu agricole et le milieu urbain
- Occupé par des champs cultivés
- Travaux de requalification de la rue du Stade prévus à court terme



**Enjeux**



- Se greffer au réseau viaire existant
- Epaissir le tissu urbain
- Avoir des liaisons traversantes vers la zone sportive
- Assurer l'intégration de cette nouvelle frange urbaine

Ce site est en partie concerné par le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole qui n'est plus aux normes et ne devrait pas être repris.

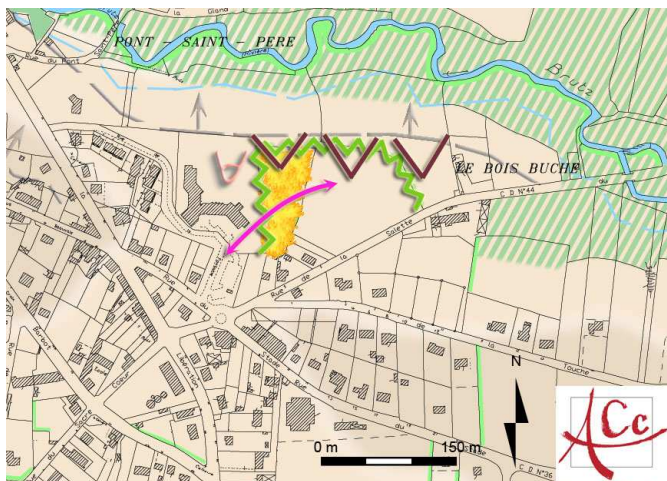
1.7 ha fermés à l'urbanisation soit un potentiel de 34 logements environ.



## ▪ Secteur de la rue des Salettes

### Etat des lieux

- Situé le long de la rue des Salettes en arrière des extensions linéaires de l'urbanisation
- Dans le prolongement des terrains de la maison de retraite
- Surplombant la vallée de la Brutz
- Délimité par une haie bocagère à l'ouest et par des arbres au nord
- Occupé par des champs cultivés



### Enjeux

- Travailler la forme urbaine et les implantations en fonction du bâti existants afin d'assurer la greffe urbaine de ce nouveau quartier.
- Tenir compte des contraintes topographiques et des points de vue sur la vallée de la Brutz
- Intégrer les éléments naturels dans la composition d'ensemble
- Intégrer la future extension de la maison de retraite
- Créer une liaison viaire avec la zone d'équipement de la maison de retraite

Ce site prévoit un principe d'aménagement retranscrit dans une Orientation d'Aménagement.

2 ha fermés à l'urbanisation soit un potentiel de 40 logements environ.

Ainsi, près de 5 ha 7 sont inscrits en zone à urbaniser dans ce projet, représentant une capacité de 114 logements.

## 2. Hors du bourg

La commune de ROUGE travaille au développement de son urbanisation autour du bourg, de manière concentrée dans la mesure du possible vu les contraintes environnementales, topographiques et paysagères.

Afin d' étoffer sa capacité d'accueil et de diversifier son offre en logements, le PLU organise la constructibilité de plusieurs hameaux soit ponctuellement en dents creuses, soit en extension limitée (ponctuellement afin de corriger des erreurs d'appréciation du POS).

Ces sites vont permettre d'offrir une capacité d'accueil complémentaire au bourg en terme de type de logements et mixité sociale des occupants et ce, dans le respect de la charte agricole départementale.

Les hameaux concernés sont donc :

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> La Colinière           | <input type="checkbox"/> La Béhorais              |
| <input type="checkbox"/> La Guinais             | <input type="checkbox"/> La Bonaudière            |
| <input type="checkbox"/> La Motte               | <input type="checkbox"/> La Colombière            |
| <input type="checkbox"/> La Piardièrre          | <input type="checkbox"/> La Haie Martel           |
| <input type="checkbox"/> La Plumante            | <input type="checkbox"/> Les Bois de la Croiserie |
| <input type="checkbox"/> Beau Soleil - Richeret | <input type="checkbox"/> Le Grand Rigné           |
| <input type="checkbox"/> L'Enaudais             |   |

Certains terrains, trop larges pour être considérés comme des dents creuses, sont malgré tout constructibles car des permis de construire (déposés suite à un certificat d'urbanisme positif) sont en cours d'instruction sur ces parcelles.

De même, la commune ayant perçu la Participation aux Voies et Réseaux - PVR (toujours suite à des certificats d'urbanisme positifs) sur certains terrains, ceux-ci sont laissés en zone constructible malgré leur situation.

Enfin, des lotissements en cours n'apparaissant pas au cadastre, obligent à zoner de larges parcelles en terrain constructible.

Tous ces projets ne sont pas comptabilisés dans le potentiel du PLU, les réalisations étant en cours. Ils concernent les hameaux suivants :

- ❑ L'Arche
- ❑ Le Grand Rigné
- ❑ Beau Soleil - Richeret

## II. LES AUTRES PROJETS COMMUNAUX

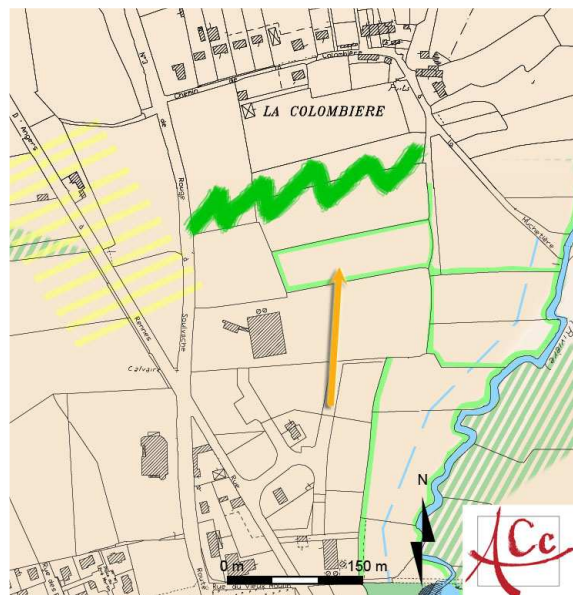
### 1. En matière économique

ROUGE comprend une petite zone d'activité artisanale au sud du bourg et une zone d'activité économique au nord de la zone agglomérée. La première est complète et la seconde, dite des Vallées, n'offre que peu de capacité d'accueil résiduelle. Pour répondre aux besoins locaux et aux volontés intercommunales de pérenniser l'activité artisanale sur chaque commune du Pays Castelbriantais, le projet de PLU prévoit une extension de cette zone :

#### ▪ Zone des Vallées

##### Etat des lieux

- Situé le long du chemin de Soulvaches, dans le prolongement de la zone existante
- A l'interface entre le milieu urbain et le hameau de la Colombière
- Longé à l'est par la vallée de la Brutz
- Occupé par des champs cultivés
- Ponctué de haies



##### Enjeux



- Aménager un espace tampon en limite nord afin de protéger les habitations du hameau des éventuelles nuisances
- Organiser l'urbanisation en cohérence avec la zone existante
- Intégrer l'inconstructibilité de la parcelle à l'ouest ou prévoir de réaliser un projet urbain type L111-1-4 lors de l'aménagement
- Assurer l'accès notamment par la zone existante

### 2. En matière d'équipements

ROUGE présente un degré d'équipement relativement important. Afin d'assurer sa capacité à proposer des équipements de bonne qualité, la commune envisage de développer, compléter et rénover ses équipements et prévoit des réserves foncières à ce titre :

- Extension et remise aux normes de la station d'épuration de Château-Roussel
- Extension des équipements sportifs et aménagement de stationnements supplémentaires
- Commune de ROUGE - Plan Local d'Urbanisme - Rapport de présentation - 75
- Agence Cité Claes -

- Extension de la maison de retraite
- Aménagement d'un giratoire d'entrée nord de la zone agglomérée, sécurisant les différents accès, marquant l'entrée de bourg et ralentissant la vitesse
- Reconversion du site occupé actuellement par Terrena en pôle d'équipement scolaire
- Transfert de la bibliothèque dans de nouveaux bâtiments gérés par l'intercommunalité (ouverture prévue d'ici la rentrée 2009)
- Réaménagement de la bibliothèque en club des anciens
- Extension d'une propriété communale sur laquelle est positionnée la supérette afin d'en augmenter la surface de vente

### ***3. En zone rurale***

Parallèlement aux hameaux constructibles, la commune souhaite permettre dans l'ensemble des hameaux et lieux-dits non agricoles, l'extension mesurée et le changement de destination. Ainsi sont préservés le patrimoine rural du territoire et la pérennisation des constructions existantes.

Au niveau du secteur agricole, les constructions agricoles et les logements des exploitants sont intégrés dans la zone agricole qui couvrent le territoire.

Les zones humides, les cours d'eau, les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistiques, Floristiques)... sont protégés par une zone naturelle (avec une sous zone stricte pour les zones humides) où la constructibilité est inexistante sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### ***4. En matière touristique***

La commune confirme la vocation de loisirs du Swin Golf mais s'attache à rendre le développement de cette activité compatible avec la présence de zones humides d'importance faible à moyenne.

La zone de loisirs des Vallées est maintenue.

Enfin, le hameau de Chambellan présentant un cadre patrimonial et naturel de qualité pourra accueillir un équipement touristique hôtelier haut de gamme qui assurera la préservation du patrimoine et sa valorisation économique.



## ***3<sup>EME</sup> PARTIE : LE PROJET DE PLU***

# LE POURQUOI DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

## I. EQUILIBRE DES FONCTIONS ET MIXITE SOCIALE

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
<b>La maîtrise du développement de l'urbanisation</b>	Organisation de l'urbanisation	<p>Le développement urbain s'appuie sur la morphologie paysagère et urbaine de la zone agglomérée. Il privilégie le renouvellement urbain (site Terrena) et la proximité de la zone urbaine, limitant ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce.</p> <p>Les secteurs d'urbanisation future, classés en 1AUa ou 2AU, sont localisés à l'intérieur de la zone agglomérée ou en extension. Ils forment l'essentiel du potentiel de développement urbain communal.</p> <p>Le positionnement de ces zones permettra d'aménager des liaisons simples vers les pôles d'équipements existants.</p> <p>Ces extensions urbaines sont appelées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif et sont réparties géographiquement en plusieurs secteurs du bourg, ce qui concourt à une certaine mixité.</p> <p>La commune anticipe également sur son développement futur à très long terme en réservant des terrains en lisière de ses extensions, par leur classement en secteur agricole inconstructible.</p>
	Déplacements	<p>La proximité entre lieux d'habitat, d'activités et d'équipements sera profitable au recours aux modes dits de « circulation douce » (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser la place de la voiture, ce, dans un but de limiter les émissions polluantes, l'encombrement des rues et le bruit.</p> <p>La zone d'aménagement futur ouverte se raccordera simplement au quartier voisin par des voies en attente.</p> <p>Pour les zones 2AU, les dessertes devront être réfléchies afin de désenclaver des fonds de lots ou cœur d'ilot plutôt que créer des impasses. C'est ainsi que l'aménagement de la rue des Salettes devra avoir une jonction vers le parking de la maison de retraite. De même, des connexions entre les rues du Stade et des Touches confèreront une certaine fluidité aux mouvements.</p> <p>Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec la nécessité d'aménager les carrefours. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront limités, voire interdits pour une plus grande sécurité et une meilleure fluidité.</p> <p>Parallèlement, l'aménagement d'un carrefour en entrée au nord assurera la sécurité des flux et des accès aux équipements et à la zone économique.</p>

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
La maîtrise du développement de l'urbanisation	Assainissement	<p>L'urbanisation des différents secteurs se fera en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation et notamment de l'assainissement collectif.</p> <p>La limitation de l'urbanisation de certains hameaux est issue, en partie, des conséquences financières de la réalisation de l'assainissement collectif (investissements onéreux), situation qui a amené la commune à renoncer à l'assainissement collectif sur trois hameaux.</p>
La mixité urbaine et sociale	Mixité des fonctions	<p>Comme en zone d'habitat existante, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination mono-fonctionnelle. Les commerces, activités artisanales, bureaux et équipements collectifs sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat.</p> <p>Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la commune de favoriser l'artisanat en réservant une zone d'accueil pour ce type d'activité. Ce développement est réfléchi à une échelle intercommunale.</p>
	Cadre de vie : équipements et espaces verts	<p>L'aménagement de nouveaux équipements et l'extension d'équipements existants (équipements sportifs, maison de retraite...) permettront à la commune de disposer d'espace public de qualité.</p> <p>Les nouveaux quartiers s'appuieront sur des limites naturelles façonnant le bourg. Un traitement paysager de qualité sera donc demandé.</p>
	Mixité urbaine et sociale	<p>Les opérations d'urbanisation future devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. La maison de ville, voire de petits collectifs, pourront ponctuellement être implantés aux côtés de ce type de logements. L'alternance et la variation de densité permet aussi la mise en place d'une offre en locatif, qu'il soit privé ou public.</p> <p>La diversité des formes d'habitat doit offrir une large gamme de logements, accessibles à des catégories de populations variées.</p> <p>L'objectif est de permettre aux habitants de s'inscrire dans un parcours résidentiel sur ROUGE.</p>



Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le potentiel économique de la commune	Préservation de l'activité agricole	<p>Le zonage A recouvre une grande partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger et les zones d'urbanisation future du cœur du bourg (AU). Toute présence d'exploitation agricole fait l'objet d'une protection efficace par un classement en A de l'exploitation (les maisons de tiers étant classées en Nh).</p> <p>De plus, les changements de destination non liés à l'activité agricole ne sont pas autorisés en milieu agricole.</p> <p>Il reste encore des exploitations agricoles à proximité de la zone agglomérée. Ces activités sont prises en compte par un zonage adéquat, les maintenant à distance d'éventuelles extensions d'habitation à court terme.</p> <p>A l'inverse, il n'y a pas de zone constructible dans les périmètres de réciprocité agricole de la zone rurale.</p>
	Maintien de l'activité artisanale	<p>Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être gênantes ou consommatrices d'espace devront s'implanter sur la zone d'activités artisanales.</p> <p>En revanche, les commerces alimentaires ne seront pas autorisés afin d'éviter toute concurrence avec les commerces du centre bourg. Une règle de stationnement souple participera aussi à ce maintien des commerces.</p> <p>De plus, les entreprises existantes en milieu urbain ou villages pourront poursuivre leur activité.</p>

## II. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT TANT NATUREL QU'URBAIN

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Le patrimoine architectural	Valorisation du paysage urbain	<p>L'urbanisation est globalement concentrée dans la zone agglomérée. Certains hameaux sont toutefois prévus constructibles de façon limitée pour répondre à des autorisations déjà accordées.</p> <p>La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitation en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement (hors zone A) permettra de préserver ces constructions traditionnelles comme par le passé. Dans les secteurs Nh, les extensions et annexes sont limitées.</p> <p>Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : bourg et villages. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant.</p> <p>La modification du périmètre de protection du Manoir de l'Orgerais protège les paysages associés à l'ouest de la zone agglomérée.</p>
		<p>La création de zones naturelles permettra de préserver les espaces de qualité : zone d'intérêt écologique, abords de cours d'eau, boisement... Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant. De plus, le projet prévoit la distinction de sous zones spécifiques aux secteurs recensés comme zone humide avec un règlement d'autant plus strict pour répondre aux cahiers des charges du SAGE Vilaine.</p> <p>Les masses boisées marquantes, relevées dans le diagnostic paysager, sont protégées. Les haies encadrant l'allée verte sont préservées en raison de leur qualité paysagère en association avec un élément fort du patrimoine touristique.</p> <p>L'activité minière passée présente un paysage résiduel qu'il convient de protéger à plusieurs titres : sensibilité naturelle, patrimoine historique, paysage minier très localisé...</p>
Préservation de l'environnement	Identité communale	
	Cadre de vie	<p>L'organisation de l'urbanisation en zone agglomérée respecte les limites naturelles du bourg (cours d'eau, topographie, haies...). Elle évite la formation de friche urbaine en arrière d'un front bâti existant et reforme des franges urbaines qu'il conviendra d'intégrer dans le paysage local.</p>

## *JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU*

---

Les différentes zones et leur règlement tiennent compte dans leur tracé et dans leur rédaction, de l'évolution de la législation, des différentes obligations demandées par les Services de l'Etat et autres Chambres Consulaires. Il s'agit notamment des reculs le long des voies départementales, des protections vis-à-vis de l'environnement, des périmètres agricoles....

Certaines évolutions du zonage tiennent compte de l'évolution des divisions cadastrales et du passage d'un cadastre papier à un cadastre numérisé. Les évolutions de règlement effectuées tiennent compte de l'évolution de la législation, des difficultés rencontrées ou précisions nécessaires que les services instructeurs de la mairie ont identifiées lors des instructions d'autorisation.

Le règlement commence par reprendre un certain nombre de définition comme précédemment. Celles-ci sont ajustées ou mises à jour. Est notamment précisé que le règlement du lotissement « Le Grand Domaine - 3<sup>ème</sup> tranche – Le Clos des Sorbiers » est maintenu au-delà des 10 ans.

Les dispositions générales ont également été remaniées afin de tenir compte de l'évolution de la législation ; aussi les références à certains articles ont-elles été modifiées.

Les dispositions générales précisent également :

- La législation sur l'archéologie préventive
- Les risques naturels prévisibles
- La reconstruction après sinistre.

D'une manière commune, certaines dispositions touchent l'ensemble des zones.

Le rappel en début de la section I – « Nature de l'occupation et de l'utilisation des du sol » est supprimé car il fait référence à des notions du code qui ont évoluées ou inutiles.

La zone UC du POS ayant disparu au profit de la zone Nh, le règlement de cette zone a disparu. Il a cependant servi de base à la rédaction des zones Nh1 et Nh2.

Les articles 1 et 2 sont inversés et réécrits afin de correspondre aux nouvelles dispositions du code de l'Urbanisme.

Les articles 6 et 7 sont illustrés par quelques graphiques afin de faciliter la compréhension de la règle. Ils n'ont pas force de loi.

L'article 8 de toutes les zones est sans objet. En effet, au POS précédent, il « pouvait être » imposé une distance minimum entre constructions sur une même unité foncière. Le caractère « subjectif » de l'application a pu poser problème. De plus, la commune ne souhaite plus imposer de distance minimum car ceci ne va pas dans le sens de l'utilisation rationnelle des parcelles.

L'article 11 de toutes les zones autorise les installations type photovoltaïque et chauffe eau solaire afin de favoriser la mise en place d'équipements d'énergie renouvelable. Par contre, ceux-ci doivent être encastrés dans la toiture pour assurer leur intégration dans leur environnement.

L'article 12 des zones ne fait plus référence à une surface de stationnement mais à un nombre de places ; Ceci va dans le sens d'une utilisation rationnelle de l'espace.

L'article 15 est supprimé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

En référence à l'évolution du Code de l'Urbanisme sujet à la loi d'octobre 2007, il est précisé article par article et zone par zone s'il est fait ou non application de cet article ;

Il ne s'applique pas aux articles 6, 7 et 12 des zones Ua, Ub, Uea, 1AUa, Nh1, Nh2 et NI.

### *I. LES ZONES URBAINES*

#### *1. La zone Ua*

Le zone Ua est la zone du cœur du bourg déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.



## ▪ Le zonage

Globalement, le périmètre de la zone Ua est identique à celui du POS précédent à une exception près : le pôle d'équipement constitué des écoles et restaurant scolaire est extrait de la zone pour être classé en zone Uec. Ceci permettra de créer un secteur entièrement dédié aux équipements et créera une réserve foncière.

## ▪ Le règlement

<b>Article 1</b>	Globalement les interdictions de cette zone restent les mêmes.	
	Disposition commune aux zones Ua, Ub, 1Aua et Nh1	L'interdiction de réaliser des affouillements et exhaussements en référence à un ancien article du Code de l'Urbanisme est supprimée. En effet le règlement les autorise de fait du moment qu'ils respectent la législation.

<b>Article 2</b>	Globalement les activités et constructions autorisées sont identiques.	
	nouveau	Pour sauvegarder son patrimoine, même si la zone Ua est couverte par le Périmètre de Protection Modifiée (PPM), l'article précise l'obligation d'obtenir un permis de démolir.

<b>Article 3</b>	Inchangé	
------------------	----------	--

<b>Article 4</b>	Précision commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec et NI	L'enterrement des lignes et conduites de réseaux est demandé comme précédemment. Cependant cette obligation ne se limite pas à la seule condition que le réseau primaire soit souterrain. Ceci doit être fait dans tous les cas. En effet la commune a réalisé des travaux d'enfouissement des réseaux onéreux. Elle souhaite donc que cet effort de qualité sur son cadre bâti soit porté par tout concessionnaire lorsqu'il intervient sur le réseau.

<b>Article 5</b>	Simplification commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1Aua, A, Nh1	Les respects des articles 3 à 14 étant obligatoires, l'article 5 n'a pas à y faire référence. De ce fait l'article est sans objet.

<b>Article 6</b>	Rédaction plus stricte	La rédaction précédente permettait de nombreuses exceptions à l'obligation d'être à l'alignement L'objectif étant la forme urbaine de ce secteur ancien, l'alignement est demandé dans la nouvelle rédaction pour les constructions principales. Ceci ne s'applique pas aux annexes, ni aux équipements publics. En cas de positionnement à l'angle de deux voies, l'alignement n'est demandé que sur l'une des voies.

<b>Article 7</b>	Simplification commune aux zones Ua, Ub et Nh1, Nh2 et NI	Afin d'uniformiser la rédaction et de clarifier la règle des prospectus, la nouvelle rédaction distingue les équipements publics ou collectifs –pour lesquels aucune règle ne s'impose– des autres constructions.

<b>Article 9</b>	Règle inchangée	Le règlement maintient la non application d'un CES pour faciliter la densité dans cette zone au tissu parcellaire resserré.
------------------	-----------------	---

Article 10	Evolution commune aux zones Ua, Ub et 1Aua	Afin de tenir compte de la topographie marquée de la zone agglomérée, une hauteur supplémentaire d'1.5m des constructions est autorisée par tranche de 10 mètres de façade. Ceci permet notamment des extensions avec des planchers dans le prolongement de l'existant ou la préservation de gabarits.
------------	--	--

Article 11	Nouvelle règle	Un paragraphe sur leur qualité architecturale et leur aspect est créé afin d'assurer l'harmonie des façades de ce secteur compris dans le PPM.
------------	----------------	--

Article 12	Précision commune en zones Ua, Ub et 1AUa	L'article garde la même règle mais n'oblige plus l'application de la règle de stationnement au changement d'affectation. Par contre, elle oblige son application à la création de m² de SHON ; ceci permet une meilleure application de la règle. Il est également précisé que le nombre de places de stationnement est applicable par rapport à des tranches de surface de vente.
------------	---	--

Article 13	Inchangé	
------------	----------	--

Article 14	Inchangé	
------------	----------	--

## 2. La zone Ub

La zone Ub se développe autour de la zone Ua et correspond aux zones d'urbanisation plus récentes. Elle est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services, d'activités urbaines et d'équipements collectifs sont autorisées. Les équipements publics existent où sont en cours de réalisation ou de programmation.

### ▪ Le zonage

Le périmètre de la zone Ub correspond à celui du POS. Il y a cependant une intégration supplémentaire et surtout des soustractions :

- Les terrains inventoriés en zones humides au sud du bourg sont extraits de la zone urbaine et classés en zone Nsz.
- Une zone spécifique Uec pour les équipements étant créée, elle recueille tous les sites d'équipements anciennement classés en zone UB : les parcelles supportant la salle de l'Herminette et l'aménagement de ses abords (stationnements), le site de la maison de retraite et une parcelle longeant les terrains de sport.
- Le site de la coopérative agricole (qui souhaite se délocaliser dans la zone d'activité), le long de la RD 163, est déclassé de la zone UB en zone Uec afin de réserver le terrain pour la réalisation d'équipements collectifs et maîtriser la mutation de ce site.
- Les hameaux de Beau Soleil et Richeret étaient classés en zone UB. Dans le PLU actuel, les hameaux sont considérés comme extérieurs à la zone agglomérée, notamment en raison de la coupure d'urbanisation que constitue le classement en zone humide des terrains intermédiaires ; ces hameaux passent en zone Nh.
- En revanche, la parcelle d'angle du giratoire de la rue des Salettes anciennement classée en zone NAb pour créer un accès aux parcelles en second plan est classée en zone Ub. En effet, une orientation d'aménagement portant sur la zone Uec oblige à réaliser une liaison entre le parking attenant à la maison de retraite et la future zone à urbaniser en arrière. L'objectif de désenclaver les parcelles arrières est donc maintenu par un autre moyen, la parcelle peut donc être urbanisable.

## ▪ Le règlement

Les références à la zone UBb sont supprimées car les secteurs de cette zone sont passés en zone Nh.

Article 1	Disposition commune aux zones Ua, Ub, 1Aua et Nh1	L'interdiction de réaliser des affouillements et exhaussements en référence à un ancien article du Code de l'Urbanisme est supprimée. En effet le règlement les autorise de fait du moment qu'ils respectent la législation.
-----------	---	--

Article 2	Globalement les activités et constructions autorisées sont identiques. La rédaction est modifiée mais ne change pas les autorisations (si elles ne sont pas interdites, les activités sont autorisées de fait).	
-----------	---	--

Article 3	Inchangé	
-----------	----------	--

Article 4	Précision commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec et NI	L'enterrement des lignes et conduites de réseaux est demandé comme précédemment. Cependant cette obligation ne se limite pas à la seule condition que le réseau primaire soit souterrain. Ceci doit être fait dans tous les cas. En effet la commune a réalisé des travaux d'enfouissement des réseaux onéreux. Elle souhaite donc que cet effort de qualité sur son cadre bâti soit porté par tout concessionnaire lorsqu'il intervient sur le réseau.
-----------	--	---

Article 5	Simplification commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1Aua, A, Nh1	Les respects des articles 3 à 14 étant obligatoires, l'article 5 n'a pas à y faire référence. De ce fait l'article est sans objet.
-----------	---	--

Article 6	Précision	Cet article prévoyait certaines exceptions à l'application du règlement. La nouvelle rédaction précise la règle applicable dans ces cas.
-----------	-----------	--

Article 7	Simplification commune aux zones Ua, Ub et Nh1, Nh2 et NI	Afin d'uniformiser la rédaction et de clarifier la règle des prospects, la nouvelle rédaction distingue les équipements publics ou collectifs –pour lesquels aucune règle ne s'impose– des autres constructions.
-----------	---	--

Article 9	Règle changée en zones Ub, Uec et 1Aua	Le règlement supprime l'application d'un CES pour faciliter la densité et l'optimisation de l'utilisation des parcelles.
-----------	--	--

Article 10	Evolution commune aux zones Ua, Ub et 1Aua	Afin de tenir compte de la topographie marquée de la zone agglomérée, une hauteur supplémentaire d'1.5m des constructions est autorisée par tranche de 10 mètres de façade. Ceci permet notamment des extensions avec des planchers dans le prolongement de l'existant ou la préservation de gabarits.
------------	--	--



Article 12	Précision commune en zones Ua, Ub et 1AUa	L'article garde la même règle mais n'oblige plus l'application de la règle de stationnement au changement d'affectation. Par contre elle oblige son application à la création de m <sup>2</sup> de SHON ; ceci permet une meilleure application de la règle. Il est également précisé que le nombre de places de stationnement est applicable par rapport à des tranches de surface de vente.
------------	---	---

Article 13	Simplification communes aux zones Ub et 1AUa	L'application des règles de plantations obligatoires a abouti à des végétalisations réglementaires peu cohérentes ou qualifiantes paysagèrement. Ainsi il est simplement demandé d'avoir 10% de la surface de l'opération traitée en espaces verts collectifs, ceci afin de limiter les imperméabilisations au niveau des espaces communs.
------------	--	--

Article 14	Inchangé	
------------	----------	--

### 3. La zone Uea

La zone Uea est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et de commerces.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

#### ▪ Le zonage

Le périmètre reprend les périmètres des zones UE du POS. A cela s'ajoute la zone NABe déjà construite et l'extension prévue de la zone d'activité des Vallées au nord du bourg. La limite de cette zone s'appuie donc sur la zone naturelle de la vallée de la Brutz à l'est, les limites parcellaires au nord de façon à laisser assez d'espace tampon entre la zone, le hameau de la Colombière et le chemin de Soulvaches à l'ouest. Il inclut aussi la parcelle en pointe comprise entre le chemin de Soulvaches et la RD 163. Cette extension offre ainsi une surface suffisante pour répondre aux besoins locaux tout en préservant les habitations voisines.

**L'emplacement réservé n°1** est créé. Il est à vocation d'aménagement d'un giratoire en entrée de bourg afin de desservir notamment la zone d'activité. Il est au bénéfice de la commune.

#### ▪ Le règlement

Article 1	Confirmation	La rédaction de cet article confirme que la commune ne veut autoriser que certaines constructions sous les conditions définies à l'article 2. Elle confirme également que sont interdites les constructions agricoles et les annexes aux habitations.
-----------	--------------	---

Article 2	Précision	La règle précise dans quel cas un logement de fonction est autorisé : destiné au gardiennage ou à la direction, il ne peut faire plus de 45 m <sup>2</sup> et être intégré dans le corps du bâtiment d'activité. L'objectif est d'éviter de voir des maisons se construire dans les zones économiques et d'être vendues à des 1/3 qui ne tolèrent pas un tel voisinage.
-----------	-----------	---

Article 3	Suppression commune à la zone Uea et Uec	Dans un souhait d'économie d'espace, les largeurs minimum de chaussée et de plateforme sont supprimées. L'aménagement des sites étant sous maîtrise d'ouvrage intercommunale et communale, ces collectivités assureront le respect d'une cohérence d'aménagement global.
-----------	--	--

Article 4	Précision	La référence à la mise en place de dispositifs particuliers en cas de stationnements de plus de 1000m <sup>2</sup> est supprimée car ceci est une obligation de la loi sur l'eau.
	Précision commune aux zones Uea, Uec, 1AUa, A, Nh1, Nh2 et NI	Par contre, il est précisé que lorsque le réseau d'eaux pluviales existe mais a des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération ; il doit donc gérer ces eaux de ruissellement sur son unité foncière.
	Précision commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1Aue et NI	L'enterrement des lignes et conduites de réseaux est demandées comme précédemment. Cependant cette obligation ne se limite pas à la seule condition que le réseau primaire soit souterrain. Ceci doit être fait dans tous les cas. En effet la commune a réalisé des travaux d'enfouissement des réseaux onéreux. Elle souhaite donc que cet effort de qualité sur son cadre bâti soit porté par tout concessionnaire lorsqu'il intervient sur le réseau.

Article 5	Simplification commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1Aua, 1Aue, A, Nh1	Les respects des articles 3 à 14 étant obligatoires, l'article 5 n'a pas à y faire référence. De ce fait l'article est sans objet.
-----------	---	--

Article 6	Précision	Il est précisé que les prospectus énoncés ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ; ceci permet d'optimiser l'utilisation du foncier nécessaire à ces installations.
-----------	-----------	--

Article 7	Réécriture	La formulation des prospectus vis-à-vis des limites séparatives est revue sans en changer le sens. Parallèlement est corrigée une erreur : en effet le texte du POS disait « En cas d'extension de bâtiment existant édifié à moins de 3 m de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul initiale ». La distance de 3 mètres est corrigée à 6 m pour être cohérente avec les dimensions données plus haut dans l'article.
-----------	------------	--

Article 9	Règle inchangée en zone Uea	Le règlement maintient un CES de 80% pour éviter une imperméabilisation totale des sols et éviter une densification à outrance dans cette zone à vocation économique.
-----------	-----------------------------	---

Article 10	Inchangé	
------------	----------	--

Article 11	Inchangé	
------------	----------	--

Article 12	Complément	L'article est complété par des dispositions de stationnement en cas d'établissements alimentaires et commerciaux. La règle appliquée est celle des zones Ua et Ub.
------------	------------	--

Article 13	Inchangé	
------------	----------	--

Article 14	Inchangé	
------------	----------	--

#### 4. La zone Uec

La zone Uec est une zone destinée aux équipements collectifs à vocation éducative, sportive, culturelle, scolaire, sociale...

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

##### ▪ Le zonage

La zone Uec est nouvellement créée. Elle reprend la zone UL du POS (terrains de sport) en intégrant des terrains attenants afin de permettre une extension de l'équipement et l'aménagement de ses abords. Elle intègre ensuite tous les équipements scolaires ainsi que le site de la coopérative agricole pour créer un pôle d'équipements. Elle comprend également la salle de l'Herminette et ses parkings, le site de la maison de retraite et le terrain voisin (anciennement en NAb au POS) pour une possible extension. Ces terrains font l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

##### ▪ Le règlement

Article 2	Précision	La vocation de la zone reste identique (éducative, sportive, culturelle, scolaire, sociale) mais il est précisé que ce sont des équipements collectifs.
Article 3	Suppression commune à la zone Uea et Uec	Dans un souhait d'économie d'espace, les largeurs minimum de chaussée et de plateforme sont supprimées. L'aménagement des sites étant sous maîtrise d'ouvrage intercommunale et communale, ces collectivités assureront le respect d'une cohérence d'aménagement global.
Article 4	Précision commune aux zones Uea, Uec, 1AUa, A, Nh1, Nh2 et NI	Par contre, il est précisé que lorsque le réseau d'eaux pluviales existe mais a des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération ; il doit donc gérer ces eaux de ruissellement sur son unité foncière.
Article 6	Changement	Dans un souci d'économie de l'espace, les constructions peuvent s'implanter à partir de l'alignement. Elles n'ont plus à respecter un retrait de 10mètres de l'alignement.
Article 7	Evolution	Dans un souci d'économie de l'espace, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à partir de l'alignement. De même, en cas de recul, celui-ci est de 3 mètres et non de 6 mètres. Par contre, en cas d'extension de bâtiment exigée à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existant.
Article 9	Règle changée en zones Ub, Uec et 1Aua	Le règlement supprime l'application d'un CES pour faciliter la densité et l'optimisation de l'utilisation des parcelles.
Article 10	Inchangé	
Article 11	Changement pour les clôtures	La règle des clôtures est simplifiée. En effet, les aménagements ne peuvent se faire sans l'accord de la collectivité. De plus, certains équipements nécessitent des clôtures spécifiques suivant leur vocation. Ainsi, l'article précise simplement que les clôtures ne sont pas obligatoires.



Article 13	Simplification	L'obligation de plantations des stationnements est supprimée car la rédaction actuelle ne pousse pas à un aménagement de qualité ni à une gestion économe de l'espace. Parallèlement, les aménagements ne peuvent se faire sans l'accord de la collectivité.
------------	----------------	--

Article 14	Inchangé	
------------	----------	--

## II. LES ZONES A URBANISER AU

### 1. La zone 1AUa

Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future sous forme d'habitat, accompagnée de services et d'activités urbaines.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### ▪ Le zonage

Les zones 1AUa reprennent certaines zones NAb du POS :

- le secteur sud, dans le prolongement de la petite zone d'activité est amputé des terrains inventorié en zone humide; le reste est classé en 1AUa ;
- au nord-ouest du bourg, les parcelles dites des Grands Domaines, zonées NAb, à l'est de la route d'Ascoué sont conservées en zone 1AUa.

#### ▪ Le règlement

Article 1	Disposition commune aux zones Ua, Ub, 1Aua et Nh1	L'interdiction de réaliser des affouillements et exhaussements en référence à un ancien article du Code de l'Urbanisme est supprimée. En effet, le règlement les autorise de fait du moment qu'ils respectent la législation.
-----------	---	---

Article 2	Suppression	Conformément au code de l'Urbanisme, l'article ne fait plus référence à une surface minimum d'opération ou de lots. Par contre, l'opération doit assurer un aménagement cohérent avec le reste de l'urbanisation de la zone.
-----------	-------------	--

Article 3	Précision	Le POS imposait une largeur minimum de chaussée à 4 mètres en cas de création de voie. Par souci de gestion économe de l'espace, le règlement précise en plus qu'en cas de voie en impasse, la chaussée peut être de 3 mètres.
-----------	-----------	--

Article 4	Précision commune aux zones Uea, Uec, 1AUa, A, Nh1, Nh2 et NI	Par contre, il est précisé que lorsque le réseau d'eaux pluviales existe mais a des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération ; il doit donc gérer ces eaux de ruissellement sur son unité foncière.
-----------	---	--

Article 5	Simplification commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1Aua, A, Nh1	Les respects des articles 3 à 14 étant obligatoires, l'article 5 n'a pas à y faire référence. De ce fait l'article est sans objet.
-----------	---	--

Article 6	Evolution	Afin d'autoriser la réalisation de nouvelle forme architecturale et de nouveaux gabarits de voies, l'implantation des constructions principales passent de 5 à 3 mètres de recul par rapport à l'alignement des voies. Par contre, il est demandé 5 mètres devant les garages pour assurer le stationnement des véhicules à l'intérieur des parcelles
	Précision	Il est précisé que la zone de protection de 100 mètres autour de la station s'applique surtout pour les constructions d'habitation ; Ceci permet d'envisager des localisations d'annexes dans ce périmètre.

Article 7	Inchangé
-----------	----------

Article 9	Règle changée en zones Ub, Uec et 1AUa	Le règlement supprime l'application d'un CES pour faciliter la densité et l'optimisation de l'utilisation des parcelles.
-----------	--	--

Article 10	Evolution commune aux zones Ua, Ub et 1AUa	Afin de tenir compte de la topographie marquée de la zone agglomérée, une hauteur supplémentaire d'1.5m des constructions est autorisée par tranche de 10 mètres de façade. Ceci permet notamment des extensions avec des planchers dans le prolongement de l'existant ou la préservation de gabarits.
------------	--	--

Article 11	Simplification en 1AU et Nh1 et Nl	Afin de permettre des architectures innovantes et différentes dans des sites sans enjeux patrimoniaux, la règle des toitures est supprimée à l'exception de la précision sur les panneaux solaires (cf texte général du début de chapitre).
	Texte plus strict	Les clôtures réalisables sont les mêmes, mais ceci n'est plus une possibilité mais une obligation. En effet les termes « les façades peuvent être » sont remplacés par « les façades seront ».

Article 12	Précision commune en zones Ua, Ub et 1AUa	L'article garde la même règle mais n'oblige plus l'application de la règle de stationnement au changement d'affectation. Par contre elle oblige son application à la création de m² de SHON ; ceci permet une meilleure application de la règle. Par contre, il n'est plus fait référence aux places de stationnement en cas de commerces car ceux-ci ne sont pas autorisés dans la zone.
------------	---	---

Article 13	Simplification communes aux zones Ub et 1AUa	L'application des règles de plantations obligatoires a abouti à des végétalisations réglementaires peu cohérentes ou qualifiantes paysagèrement. Ainsi, il est simplement demandé d'avoir 10% de la surface de l'opération traitée en espaces verts collectifs, ceci afin de limiter les imperméabilisations au niveau des espaces communs.
------------	--	---

Article 14	Inchangé
------------	----------

## 2. La zone 2AU

La zone 2AU, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.

#### ▪ Le zonage

Elle comprend deux zones, à l'est du bourg.

Ces zones sont fermées à l'urbanisation afin de maîtriser le développement de l'agglomération et l'arrivée de population sur la commune. La desserte en réseaux est insuffisante voire inexistante.

La première prend appui sur la rue des Salettes, sur les habitations au sud, sur la zone Uec à l'ouest, sur les limites de la zone naturelle de la vallée de la Brutz et sur les habitations du hameau du Bois Bucher. Elle est composée de terrains de zone NC du POS.

La seconde est aussi constituée de terrains de zone NC du POS. Elle est délimitée au nord par la rue de la Touche et au sud par la rue du Stade. Elle épaissira le tissu urbain à partir des extensions du bourg jusqu'au hameau de la Noé Bleue. La rue du Stade fera l'objet de travaux de sécurisation et d'aménagement paysagers à court terme.

Ces deux zones seront à vocation d'habitat.

#### ▪ Le règlement

Règlement entièrement réécrit

Articles 1 et 2	Ces articles précisent que seuls sont autorisés les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux. En effet, la zone est fermée à l'urbanisation.
Articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14	Sans objet, car la zone est fermée à l'urbanisation.
Articles 6	Les constructions autorisées peuvent s'implanter à partir de l'alignement pour optimiser le foncier.
Article 7	Les constructions seront à 0 ou 3 mètres des limites séparatives. Par souci de lisibilité, est reprise la rédaction des articles Ua Ub et 1Aua.

### *III. LES ZONES AGRICOLES A*

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone.

Le secteur Ai est une zone agricole inconstructible à vocation d'urbanisation future.

#### ▪ Le zonage

La zone agricole reprend la majorité de la zone NC du POS précédent aux quelques variations près expliquées ci-après ou avant.

Une large surface de la commune est concernée par l'inventaire des zones humides. La zone agricole est donc diminuée de ces surfaces.

La zone agricole comprend une zone Ai intégrant les terrains bordant le plan d'eau à l'ouest du bourg. Ces terrains (ancienne zone NAb au POS) sont répertoriés en zone humide. Toutefois, la commune souhaite afficher sa volonté d'urbaniser à terme ces terrains tout en respectant la nature des sols. Compte tenu de l'existence de terrains moins contraignants à urbaniser dans le cadre de ce PLU, le projet prévoit le maintien de cette zone en Ai plutôt qu'en 2AU.

**Les emplacements réservés n°2, 3 et 4** du POS sont supprimés. En effet, le projet de réalisation d'assainissement semi-collectif pour certains hameaux n'est pas maintenu, les emplacements réservés deviennent donc obsolètes.



▪ **Le règlement**

Article 2	Précision	Les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que s'ils sont liés aux activités agricoles.
		L'article précisait que les logements agricoles devaient être implantés le plus près possible des bâtiments. La nouvelle rédaction préfère chiffrer cette distance à 150 mètres maximum comme indiqué dans la charte agricole.
		Par rapport à l'ancienne rédaction, il est précisé que sont aussi autorisés les extensions et le changement de destination des bâtiments agricoles existants et des logements des exploitants. Il est également précisé que ceux-ci doit être lié à l'activité agricole en place pour des activités de diversification agricole notamment.
		La reconstruction après sinistre est autorisée comme avant mais le terme « à l'identique » est mis à la place de « sous réserve du respect des volumes initiaux ».
	Suppression	Il n'est pas besoin de préciser que les activités équestre sont autorisées car elles sont des activités agricoles.
	Nouveau	La zone Ai n'autorise que Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif car elle réserve l'usage agricole des terres mais interdits les constructions agricoles (du fait de sa localisation comme extension à long terme de l'urbanisation.

Article 3	Inchangé
-----------	----------

Article 4	Précision commune aux zones Uea, Uec, 1AUa, A, Nh1 et Nh2	Par contre il est précisé que lorsque le réseau d'eaux pluviales existe mais a des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération ; il doit donc gérer ces eaux de ruissellements sur son unité foncière
	Suppression	L'évocation du raccordement au collectif est supprimée car celui-ci n'est pas envisagé dans la zone agricole.
	Précision	De plus, sont interdits les nouveaux accès directs sur la Rd 178 conformément à la demande du Conseil Général.

Article 5	Simplification commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1Aua, A, Nh1	Les respects des articles 3 à 14 étant obligatoires, l'article 5 n'a pas à y faire référence. De même, avoir une taille suffisante pour réaliser l'assainissement autonome est une obligation. De ce fait l'article est sans objet.
-----------	---	---

Article 6	Refonte	La rédaction est entièrement revue pour être conforme aux reculs demandés par le Conseil Général pour respecter le Schéma routier Départemental.
-----------	---------	--

Article 7	Inchangé
-----------	----------

Article 9	Règle inchangée	Le règlement maintient la non application d'un CES
-----------	-----------------	--

Article 10	Précision	Comme les abris pour animaux non liés à l'agriculture ne sont pas autorisés, la référence à la hauteur de ces bâtiments est supprimée.
------------	-----------	--

Article 11	Inchangé sauf précision générale.
Article 12	Inchangé

Article 13	Inchangé
------------	----------

Article 14	Inchangé
------------	----------

#### *IV. LES ZONES NATURELLES N*

##### *1. La zone Ne*

La zone Ne est une zone naturelle où sont localisés des équipements collectifs liés aux réseaux, aux lagunes et à la déchetterie.

##### ▪ **Le zonage**

La zone Ne reprend les périmètres des zones NDd du POS en intégrant une extension possible de la déchetterie sur la parcelle attenante au sud.

**L'emplacement réservé n°1** du POS est supprimé. La déchetterie est existante et la parcelle en cours d'acquisition.

##### ▪ **Le règlement**

Règlement entièrement créé

Articles 1 et 2	Ces articles ne permettent que les équipements publics ou d'intérêt général liés à l'exploitation et à la gestion des voiries, des réseaux, des déchets, la gestion hydraulique des eaux usées et/ou pluviales, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces constructions.
-----------------	---

Articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14	Sans objet.
Article 6	Les constructions peuvent se situer à partir de l'alignement.

Article 7	Il reprend la rédaction des zones Ua et Ub pour permettre une optimisation du foncier.
-----------	--

##### *2. La zone Nh1*

La zone Nh1 est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone rurale où les nouvelles constructions sont autorisées.

Il existe un sous secteur Nh1p pour lequel est autorisée la construction à vocation d'hôtellerie restauration et accueil du public.

Les habitants des constructions nouvelles doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur.)

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

## ▪ Le zonage

Le zonage reprend des constructions existantes en zone NB, NC, UB, UBb et UC.

- ❑ La Colinière : Intégration d'une parcelle résiduelle d'un lotissement qui a été fermée à l'urbanisation par erreur au POS précédent avant la fin du lotissement.
- ❑ La Guinais : Intégration d'une parcelle en dent creuse.
- ❑ La Motte : Intégration de deux parcelles en dents creuses.
- ❑ L'Arche : Intégration de deux parcelles de la zone NB du POS pour lesquelles des certificats d'urbanisme ont été positifs.
- ❑ La Piardièrre : Intégration d'une parcelle en dent creuse.
- ❑ La Plumante : Intégration d'une parcelle en dent creuse.
- ❑ Beau Soleil - Richeret :
  - Intégration d'une parcelle en extension de hameau en raison d'un certificat d'urbanisme accordé
  - Intégration de constructions existantes non agricoles de la zone UB du POS pour permettre la constructibilité de dents creuses et la réalisation d'un lotissement accordé.
- ❑ La Béhorais : Intégration de constructions non agricoles de la zone NC du POS pour permettre la constructibilité d'une dent creuse.
- ❑ La Bonaudière : Intégration d'une parcelle en dent creuse.
- ❑ La Colombière : Intégration de constructions non agricoles de la zone NB du POS pour permettre la constructibilité de dents creuses.
- ❑ La Haie Martel : Intégration d'une parcelle en dent creuse.
- ❑ Les Bois de la Croiserie : Intégration d'une parcelle en dent creuse.
- ❑ Le Grand Rigné :
  - Intégration de parcelles en dent creuse.
  - Intégration de terrains sur lesquels des certificats d'urbanisme ont été accordés pour des lotissements ou des lots isolés.
  - Intégration de terrains pour lesquels la Participation aux Voiries et Réseaux ont été perçus suite à des certificats d'urbanisme accordés.
- ❑ L'Enaudais : Intégration d'une parcelle en dent creuse.
- ❑ Chamballan : Intégration de constructions non agricoles de la zone NC du POS et du parc du Manoir afin d'y autoriser un projet d'hôtellerie-restauration tout en préservant le cadre naturel et architectural du site.

## ▪ Le règlement

La rédaction de cet article se base sur celui de la zone UC du POS

Article 1	Disposition commune aux zones Ua, Ub, 1AUa et Nh1	L'interdiction de réaliser des affouillements et exhaussements en référence à un ancien article du Code de l'Urbanisme est supprimée. En effet, le règlement les autorise de fait du moment qu'ils respectent la législation.
-----------	---	---

Article 2	Refonte	<p>Cet article est revu pour autoriser des constructions en lien avec le caractère de hameaux de la zone. Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions (ponctuellement au vu du zonage) et les changements de destination à usage d'habitation, de gîtes, d'accueil du public. Doivent être respectées les distances obligatoires avec les bâtiments agricoles, conformément à la législation en vigueur.</li> <li>- Les constructions, installations et changements de destination à vocation artisanale ou commerciale liée à une activité de production sur place, le tout compatible avec l'habitat.</li> <li>- Les annexes à ces constructions autorisées.</li> </ul>
-----------	---------	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension de ces constructions.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation de ces constructions.</li> <li>- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).</li> <li>- La reconstruction à l'identique après sinistre.</li> </ul> <p>Un secteur Nh1p permet en plus des autorisations ci-avant les constructions, aménagement, installation et changement de destination à condition d'être liés à l'activité de restauration, hôtellerie, séminaire et accueil du public. Ceci doit permettre le développement de la vocation touristique de ce site patrimonial.</p>
--	--	--

Article 3	Inchangé
-----------	----------

Article 4	Précision commune aux zones Uea, Uec, 1AUa, A, Nh1, Nh2 et NI	Par contre, il est précisé que lorsque le réseau d'eaux pluviales existe mais a des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération ; il doit donc gérer ces eaux de ruissellements sur son unité foncière.
	Précision	De plus, sont interdits les nouveaux accès directs sur la RD 178 conformément à la demande du Conseil Général.

Article 5	Simplification commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1AUa, A, Nh1	Les respects des articles 3 à 14 étant obligatoires, l'article 5 n'a pas à y faire référence. De ce fait l'article est sans objet.
-----------	---	--

Article 6	Refonte	La rédaction est entièrement revue pour être conforme aux reculs demandés par le Conseil Général pour respecter la Loi Barnier et le Schéma routier Départemental.
-----------	---------	--

Article 7	Simplification commune aux zones Ua, Ub et Nh1, Nh2 et NI	Afin d'uniformiser la rédaction et de clarifier la règle des prospects, la nouvelle rédaction distingue les équipements publics ou collectifs -pour lesquels aucune règle ne s'impose- des autres constructions.
	Uniformisation	Sans changer le fondement de la rédaction, celle-ci est revue dans sa forme pour être cohérente avec celle des zones Ub et 1AU.

Article 9	Règle inchangée	Le règlement maintient la non application d'un CES pour faciliter la densité dans cette zone.
-----------	-----------------	---

Article 10	Evolution commune aux zones Nh1 et Nh2	Afin de tenir compte de la topographie marquée de certains hameaux, une hauteur supplémentaire est autorisée à condition de rester dans les volumes des constructions du hameau afin de préserver le gabarit global des lieux.
------------	--	--

Article 11	Simplification en 1AU et Nh1 et NI	Afin de permettre des architectures innovantes et différentes dans des sites sans enjeux patrimoniaux, la règle des toitures est supprimée à l'exception de la précision sur les panneaux solaires (cf texte général du début de chapitre).
------------	------------------------------------	---



	Création pour la zone Nh1p	L'article précise que, du fait du caractère patrimonial du site, les projets doivent s'inscrire dans le respect de l'architecture locale.
Article 12	Simplification	La rédaction est simplifiée au vu de ce que les hameaux permettent.
Article 13	Inchangé	
Article 14	Inchangé	

### 3. La zone Nh2

La zone Nh2 est constituée par les écarts, les hameaux ou des ensembles patrimoniaux de grand caractère où la réhabilitation, la réfection, l'extension de l'existant et le changement de destination sont autorisés.

Les habitants doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

#### ▪ Le zonage

La zone Nh2 intègre des constructions existantes en zone NB, NC, UBb et UC. Il intègre également des parcelles attenantes aux hameaux sur lesquelles des animaux (non agricoles : moutons, chèvres, chevaux...) sont parqués ; ceci afin d'autoriser la réalisation d'abris en bois.

Nom du ou des villages	Zonage au POS	Remarques
Ascoué	NC	Permettre l'évolution des constructions existantes non agricoles et laisser en zone A les bâtiments d'exploitation
Céléreux	NC	
Chamballan	NC	
La Bereuzie	NC	
La Chenaie	NC	
La Chénardais	NC	
La Chevie	NC	
La Croiserie	NC	
La Daviais	NC	
la Durantais	NC	
La Géraudais	NC	
La Grande Lande	NC	
La Grée Potin	NC	
La Haie Théau	NC	
La Hamonais	NC	
La Harengère	NC	
La Houssais	NC	
La Jumelais	NC	
La Mare	NC	
La Minière	NC	
La Moulerie	NC	
La Noé Bleue	NC	
La Pauvardière	NC	
La Poultais	NC	
La Reboursière	NC	
La Rondinière	NC	
Languedun	NC	
Le Bois Neveu/La Dumanchère	NC	

Le Bourgneuf	NC	
Le Rocher/Le Château	NC	
Les Hautières	NC	
Les Landes Brûlées/Beau Vallon	NC	
Les Sept Vents	NC	
Taillecou/La Moinnerie	NC	
L'Arche	NB	
La Colinière	NC	
La Guinais	NC	
La Motte	NBa et NCa	
La Piardièrre	NC	
La Plumante	NC	
<hr/>		
Beau Soleil/Richeret	NB et UB	
La Behorais	NC	
La Bonaudière	NC	
La Colombière	NC	
La Haie Martel	NC et NB	
Les Bois de la Croiserie	NB	
Le Grand Rigné	UBb et UC	
L'Enaudais	NC	
Beauchêne	NC	
Château Roussel	NC	
Frégeul	NC	
La Belle Etoile	NC	
La Bloterie	NC	
La Blunière/La Raveterie	NC	
La Chapelle du Val Fleury	NC	
La Chauvinais	NC	
La Fraudière	NC	
La Gare	NC	
La Garenne	NC	
La Gaudinais	NC	
La Gaudinais Piardère	NC	
La Géladière	NC	
La Glinais/la Maison Neuve	NC	
La Guérinais	NC	
La Guérivaix/Caillaboeuf	NC	
La Guilbaudière	NC	
La Guillorie	NC	
La Hardonnière	NC	
La Herblais	NC	
La Hubiais	NC	
La Hutte	NC	
La Justais	NC	
La Maison Rompue	NC	
La Maladrie	NC	
La Martinais	NC	
La Montagne	NC	
La Noé	NC	
La Piésièrre/La Maison Rouge	NC	
La Rougerie	NC	
La Sevrennière	NC	
La Soultière	NC	

Permettre l'évolution des constructions  
existantes non agricoles

La Thouardière	NC	Permettre l'évolution des constructions existantes non agricoles
La Touche	NC	
La Tribossière	NC	
La Veronnais	NC	
Le Bois Vert	NC	
Le Champ du Moulin	NC	
Le Gland	NC	
Le Hypéan	NC	
Le Moulin de Haut	NC	
Le Petit Rigné	NC	
Le Pont Timonier	NC	
Le Val Fleury	NC	
Le Verger	NC	
Les Dreuzies	NC	
Les Haies	NC	
Les Violettes	NC	
L'Hermitage	NC	
L'Orgerie	NC	
Merdrel	NC	
Moulin de Rouelle	NC	
Rouelle	NC	
Saint Siméon	NC	
Vouillé/Le Bois Hardy/La Cottinerie	NC	

#### ▪ Le règlement

Cet article est rédigé sur la base de celui de la zone Nh2

Article 1	Idem NH1
-----------	----------

Article 2	<p>Cet article autorise des constructions en lien avec le caractère de hameaux de la zone. Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les changements de destination à usage d'habitation, de gîtes, d'accueil du public, de commerces liés à une activité de production sur place, de services. Doivent être respectées les distances obligatoires avec les bâtiments agricoles, conformément à la législation en vigueur.</li> <li>- L'aménagement, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans changement de destination.</li> <li>- Les annexes et leur extension, les équipements techniques et les équipements de piscine.</li> <li>- L'extension mesurée comptée à partir de la SHON des constructions existantes ou autorisées.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables pour la réalisation des constructions autorisées.</li> <li>- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux, de la voirie, des dispositifs hydrauliques ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).</li> <li>- La reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre.</li> <li>- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> (constructions déjà existantes sur le territoire).</li> </ul>
-----------	--

Article 3	De plus, sont interdits les nouveaux accès direct sur la RD 178 conformément à la demande du Conseil Général.
-----------	---

Article 4	La rédaction est semblable à celle de la zone Nh1. Par contre, elle ne parle pas de la réalisation de l'assainissement collectif puisque celui-ci ne sera pas réalisé dans ces hameaux. A l'inverse, elle parle de l'alimentation par puits.
Article 5	Idem zone Nh1
Article 6	Idem zone Nh1
Article 7	Idem zone Nh1
Article 8	Idem zone Nh1
Article 9	Idem zone Nh1
Article 10	Idem zone Nh1 avec une précision différente pour tenir compte de la topographie marquée de certains hameaux : une hauteur supplémentaire est autorisée à condition de rester dans les hauteurs des constructions voisines afin de préserver le gabarit global des lieux.
Article 11	Idem zone Nh1
Article 12	Idem zone Nh1
Article 13	Idem zone Nh1
Article 14	Idem zone Nh1

#### **4. La zone Nl**

Cette zone comprend les espaces naturels destinés à l'accueil de constructions et installations liées aux loisirs. Cette zone comprend un secteur Nlz identifiant un secteur de zones humides.

##### **▪ Le zonage**

La zone Nl reprend le zonage NAl du POS ainsi qu'une partie du zonage NDI (swin golf) et ND au niveau de la zone communale de loisirs des Vallées. L'autre partie du zonage NDI est concernée par l'inventaire des zones humides et est donc classée en Nlz.

##### **▪ Le règlement**

Article 2	Précisions supplémentaires	<p>L'article reprend la rédaction du POS mais rajoutent diverses autorisations pour être cohérent avec les activités en place sur les sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements, équipements et installations liés aux activités sportives et de loisirs de plein air.</li> <li>- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone telles que sanitaires, locaux techniques, salle de restauration, hébergement, locaux d'accueil du public...</li> <li>- Les annexes, les équipements techniques liés aux constructions existantes ou autorisées.</li> <li>- Les changements de destination et extension des constructions existantes à condition d'être à vocations sportives et de loisirs de</li> </ul>
-----------	----------------------------	--



		<p>plein air.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</li> </ul> <p>Du fait de l'existence d'une zone humide, le règlement précise qu'en zone Nlz, seuls sont autorisés les cheminements piétons, le mobilier léger liés aux activités sportives et de loisirs de plein air, éléments compatibles avec le caractère humides de moyenne importance de la zone.</p>
--	--	--

Article 3	Inchangé
-----------	----------

Article 4	Précision commune aux zones Uea, Uec, 1AUa, A, Nh1, Nh2 et Nl	Par contre, il est précisé que lorsque le réseau d'eaux pluviales existe mais a des conditions insuffisantes, des dispositions doivent être prises par l'aménageur ou le pétitionnaire pour limiter les débits d'apports de l'opération ; il doit donc gérer ces eaux de ruissellements sur son unité foncière.
	précision commune aux zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1AUe et Nl	L'enterrement des lignes et conduites de réseaux est demandées comme précédemment. Cependant cette obligation ne se limite pas à la seule condition que le réseau primaire soit souterrain. Ceci doit être fait dans tous les cas. En effet la commune a réalisé des travaux d'enfouissement des réseaux onéreux. Elle souhaite donc que cet effort de qualité sur son cadre bâti soit porté par tout concessionnaire lorsqu'ils interviennent sur le réseau.

Article 5	Inchangé
-----------	----------

Article 6	Changement	<p>L'article permet de s'implanter à partir de l'alignement et non plus obligatoirement en retrait notamment des RD qui ne concernent pas cette zone. Sont indiquées quelques exceptions comme dans d'autres zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;</li> <li>- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ; dans ce cas, la construction devra être au minimum dans l'alignement de l'existant.</li> </ul>
-----------	------------	--

Article 7	Uniformatisation	La rédaction est reprise pour être cohérente avec les autres zones du PLU.
-----------	------------------	--

Article 8	Inchangé
-----------	----------

Article 9	Inchangé
-----------	----------

Article 10	Adaptation	La hauteur autorisée est augmentée de 0.50 m pour s'adapter à la déclivité des terrains.
------------	------------	--

Article 11	Simplification en 1AU et Nh1 et Nl	Afin de permettre des architectures innovantes et différentes dans des sites sans enjeux patrimoniaux, la règle des toitures est supprimée à l'exception de la précision sur les panneaux solaires (cf texte général du début de chapitre).
------------	------------------------------------	---

Article 12	Inchangé
------------	----------

Article 13	Inchangé
------------	----------

Article 14	Inchangé
------------	----------

## 5. La zone Ns

Cette zone comprend les espaces naturels de qualité du site ou d'intérêt du paysage. Elle comprend également les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et des nuisances.

Elle est composée de trois sous secteurs :

- un secteur Ns protégeant les zones naturelles
- un secteur Nsl destiné aux aménagements de loisirs au niveau de l'ancien site minier
- un secteur Nsz identifiant les zones humides ; à l'exclusion des terrains drainés.
- Un secteur NSf couvrant la zone de forêt de Teillay faisant l'objet d'un plan simple de gestion ; cette zone comprend un sous-secteur Nsfz identifiant la zone de forêts en plan simple de gestion et concerné par des terrains humides identifiés à l'inventaire des zones humides.

### ▪ Le zonage

Globalement la zone Ns reprend la zone ND du POS. Son périmètre correspond à celui du POS aux variations près expliquées si avant et surtout à l'intégration des éléments de l'inventaire des zones humides. Cependant, les terrains répertoriés comme humides lors de l'inventaire des zones humides et ayant fait l'objet d'autorisation de drainage de la Préfecture, sont classés en zone NS afin de permettre ces drainages (disposition réglementaire en accord avec la Police de l'eau, l'IAV, la DDTM et la Chambre d'Agriculture. Ainsi, une surface importante (en ND ou en NC au POS) est zonée en Nsz. En revanche, la protection des cours d'eau s'appuie sur le réseau hydrographique et non sur les limites parcellaires.

La zone Nsl correspond à la zone NCc du POS. L'activité minière étant arrêtée, les terrains qui présentent un intérêt écologique et patrimonial seront protégés et ouverts au public. En effet, la majeure partie de ce secteur est couverte par périmètre de préemption du Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles. La commune souhaite valoriser ce patrimoine historique et naturel en réalisant des aménagements légers permettant la découverte du lieu.

La zone NSf correspond aux parcelles incluses dans un plan simple de gestion au niveau de la forêt de Teillay. Cependant, les terrains inventoriés en zones humides font l'objet d'un soubassement Nsfz.

### ▪ Le règlement

Articles 1 et 2	Réécriture complète	<p>Pour la zone Ns, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux, à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ainsi que les ouvrages hydrauliques.</li> <li>- Les cheminements piétons et le mobilier liés aux indications touristiques.</li> <li>- Les exhaussements et les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation des occupations autorisées dans la zone.</li> <li>- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles, postes de secours, sanitaires, observatoires liés à la mise en valeur des sites...).</li> <li>- Les installations de pompage pour l'irrigation et les installations hydrauliques.</li> <li>- Les murs et aménagements à condition d'être rendus nécessaires par des problèmes techniques, différences de niveau vis-à-vis de la voirie et des problèmes vis-à-vis de</li> </ul>
-----------------	---------------------	--

		l'écoulement des eaux pluviales. En effet, certains fon de terrains ont une différence de niveau importante avec des voies et des murs de soutènement sont rendu indispensables pour la sécurité des lieux.
		<p>Pour la zone Nsl sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cheminements piétons et le mobilier liés aux indications touristiques.</li> <li>- Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, passerelles, postes de secours, sanitaires, observatoires liés à la mise en valeur des sites...).</li> <li>- Les constructions, aménagements et installations à condition d'être liés aux loisirs, au tourisme ou à l'accueil du public dans le cadre d'une mise en valeur du site.</li> <li>- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux, à l'exploitation et à la gestion du réseau routier ainsi que les ouvrages hydrauliques</li> <li>- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone tels que sanitaires et locaux techniques;</li> <li>- Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</li> </ul>
		Pour la zone Nsz, afin de tenir compte du caractère humide des sites, sont seulement autorisés les cheminements piétons et le mobilier léger lié aux indications touristiques.
		Pour la zone NSf, le règlement permet les aménagements, ouvrages d'installation liés à l'exploitation forestière. De plus, en zone Nsfz, certaines préconisations sont données pour tenir compte de la sensibilité des milieux humides.

Article 3	Inchangé	
Article 4	Inchangé	
Article 5	Inchangé	
Article 6	Inchangé	
Article 7	Uniformatisation	La rédaction est reprise pour être cohérente avec les autres zones du PLU.
Article 8	Inchangé	
Article 9	Inchangé	
Article 10	Adaptation	La hauteur autorisée est augmentée de 0.50 m pour s'adapter à la déclivité des terrains en zone Nsl.
Article 12	Inchangé	

Article 13	Inchangé
Article 14	Inchangé

## V. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

Le PLU a conservé une grande partie des **Espaces Boisés Classés** du POS précédent, en référence à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Quelques adaptations ont été effectuées pour :

- intégrer des évolutions cadastrales
- intégrer des parcelles boisées en limite de masses plantées déjà protégées mais non couverte par la protection EBC à Saint Marcel et au Rocher
- Mise à jour et suppression de la trame d'EBC à la Guérinais car elle couvre un plan d'eau mais également une maison et des annexes. De plus il n'y a plus d'arbres à ce niveau comme au Gland.
- Suppression des EBC au niveau des parcelles de la Forêt de Teillay comprise dans un Plan Simple de Gestion.

Le maintien de cette protection répond au souhait de la commune de voir préserver les masses boisées existantes de taille variable qui jouent un rôle dans le paysage et la qualité environnementale de son territoire. De plus, ils participent à la qualité de l'air et à la biodiversité des milieux du territoire communal.

Dans ce même esprit, des **Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L 123-1-7** ont été créés en accompagnement de l'allée verte et de diverses continuités piétonnes. Il s'agit de haies existantes structurant le paysage et qualifiant les cheminements doux. De valeur un peu moindre par rapport aux masses boisées précédentes, elles ont été classées en EBR et non en EBC afin de mettre un outil de protection un peu plus souple permettant une bonne adéquation entre activité agricole riveraine et entretien et maintien des haies.

**Les périmètres de protection des stations d'épuration** ont été matérialisés par une trame de 100 mètres de large autour des bassins (c'est à dire des équipements et non des parcelles). Dans cette zone, aucune construction d'habitation n'est autorisée ; seuls des aménagements de surfaces type bassins d'eaux pluviales, portion de jardins...) et des annexes aux constructions existantes sont autorisés. Le document prévoit également l'extension de la station de Château Roussel par le biais d'un périmètre de protection élargi.

**Les anciens sites pollués** sont repérés sur le plan de zonage à titre d'information par une trame pointillée de biais, notamment au niveau de l'ancienne décharge de la Salette.

**L'orientation d'aménagement** est identifiée par les lettres OA sur le plan au niveau de la Maison de retraite.

## VI. LES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune ne comprend qu'un seul emplacement réservé. En effet, les voies ou chemins à créer sont compris dans des secteurs AU où le projet opérationnel fixera le positionnement de ces aménagements.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie m²
1	Aménagement d'un giratoire	Commune	2300



## VII. LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le Conseil Municipal a instauré par délibération un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables délimitées au Plan d'Occupation des Sols de l'agglomération. Le périmètre sur lequel ce D.P.U s'applique, intéresse le Plan d'Occupation des Sols actuellement opposable.

Cette disposition permet à la commune d'avoir connaissance des mutations foncières et si nécessaire, de se porter acquéreur du bien mis en vente dans le but de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations définies à l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme.

Consciente de l'intérêt de cette disposition, la Commune de ROUGE réitère ce Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones Ua, Ub, Uea, Uec, 1AUa, et 2AU, lorsque le PLU sera rendu opposable et ceci par une délibération du Conseil Municipal.

## VIII. TABLEAU DES SUPERFICIES APPROXIMATIVES DES ZONES

Type de zone	Nom de zone	Surface approximative	Surface approximative par type de zone	%
<b>Zones urbaines</b>	Ua	11 ha 87	<b>59 ha 44</b>	0.21
	Ub	25 ha 14		0.45
	Uea	11 ha 11		0.20
	Uec	11 ha 32		0.20
<b>Zones à urbaniser</b>	1AUa	3 ha 17	<b>6 ha 77</b>	0.05
	2AU	3 ha 61		0.06
<b>Zones agricoles</b>	A	3779 ha39	<b>3782 ha 56</b>	66.37
	Ai	3 ha 17		0.05
<b>Zones naturelles</b>	Ne	5 ha28	<b>1844 ha 80</b>	0.09
	Nh1	10 ha 28		0.18
	Nh1p	1 ha 69		0.03
	Nh2	155 ha 27		2.72
	NI	10 ha 53		0.19
	Nlz	4 ha 89		0.09
	Ns	467 ha 09		8.20
	Nsf	345 ha 14		6.06
	Nsfz	21 ha 40		0.38
	Nsl	34 ha 33		0.61
		Nsz	788 ha 90	13.85
<b>Surface totale communale</b>			<b>5694 ha</b>	<b>100 %</b>
EBC			64 ha 29	1.13
EBR			41 ha 76	0.74
Ancien site minier			62 ha 88	1.10
ER			0 ha 23	0.004
Zone de protection des stations d'épuration			19 ha 75	0.35

## *INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT*

---

### *I. PROTECTION DES ESPACES NATURELS DE QUALITE ET DES ZONES HUMIDES*

Le PLU garantit une protection des espaces naturels de qualité que sont les ruisseaux et leurs abords, les zones humides, les boisements ainsi que les ensembles paysagers significatifs.

Classés en zone Ns et Nsz, le règlement limite strictement le droit à construire sur ces espaces. Elles s'appuient sur l'ensemble des ZNIEFF identifiées, les zones humides recensées et les cours d'eau. Il s'agit de prendre en considération la sensibilité du milieu naturel de la commune.

Ces zones permettent de cadrer le développement de zones urbaines, des hameaux avec un classement systématique des zones humides et créent un recul de fait des implantations par rapport aux milieux naturels.

### *II. PRESERVATION DE CERTAINS BOISEMENTS ET HAIES REMARQUABLES*

Il existe sur la commune des massifs boisés bénéficiant d'une protection spécifique : l'espace boisé classé, l'espace boisé remarquable et la zone NSf. Identifiés par une trame particulière sur le plan de zonage, ces boisements représentent une surface 472.59 ha. Les massifs faisant l'objet de plan de gestion sont classés en NSf et Nsfz et présentent une surface de 366.54 ha. L'ensemble possède une qualité végétale significative d'un point de vue paysager et environnementale, ce qui justifie ce classement.

Enfin, les haies encadrant l'allée verte et certaines continuités piétonnes adjacentes, particulièrement qualifiantes et structurantes dans le paysage font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés remarquables. Cette allée verte traverse tout le territoire communal, du sud vers le nord. Elle est par ailleurs classée au titre du PDIPR.

### *III. RECONNAISSANCE DE LA ZONE AGRICOLE*

L'espace agricole est moins sensible écologiquement que d'autres secteurs, comme les zones humides. Il présente cependant ses propres écosystèmes, mis en valeur traditionnellement par l'agriculture.

Il convient de maintenir l'activité agricole sur ces terres, ce que le zonage et le règlement des zones A et Ai assurent au mieux. Seul l'ensemble des bâtiments des exploitations ainsi que le logement des exploitants sont admis en zone A. Cependant, la protection de la qualité de l'environnement est plus garantie par les normes agricoles et sanitaires demandées aux exploitants, que par les règles du PLU.

Dans le PLU, la zone agricole est répartie entre les zones A et Ai (secteur proche du bourg qui sera un jour destiné à densifier ou à épaissir la zone agglomérée).

### *IV. LIMITATION DE L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS NEUVES SUR L'ENVIRONNEMENT*

A travers le projet d'aménagement de son PLU, la commune de ROUGE cherche à limiter l'impact de son urbanisation sur l'environnement.

Tout d'abord, elle cherche à assurer la mixité des fonctions et de l'habitat au sein des zones urbanisées afin de préserver l'équilibre entre ces espaces à vocation différente. Ces dernières années, l'urbanisation s'étendait surtout le long des axes de circulation, à l'est.

Les zones d'habitat se concentrent donc autour du bourg dans des secteurs de faible valeur agricole.

En dehors de l'agglomération, afin de préserver au mieux l'espace naturel et agricole, l'extension des villages est limitée. Comme il a été vu précédemment, moins d'une dizaine de hameaux présentent des terrains urbanisables, en dehors des périmètres de réciprocité d'activités agricoles. Ces hameaux sont classés en zone Nh1. La constructibilité de ces hameaux a d'ailleurs été induite par l'acceptation de demandes de permis de construire ou de certificats d'urbanisme avant ou pendant la phase d'élaboration du PLU. Ensuite, les contours de leur zonage Nh1 ont été volontairement resserrés sur le bâti existant pour éviter le mitage. Seules les constructions en « dent creuse » sont désormais possibles.

Tous les autres hameaux ou maisons isolées ont tout d'abord été extraits de la zone A afin de faciliter les réhabilitations, les extensions ou les réalisations d'annexes aux constructions existantes. Ceci assure la pérennisation d'un existant et limite le besoin en construction neuve.

Pour ce qui est de la vocation économique, la commune souhaite maintenir une dynamique économique sur son territoire. La commune développe donc les futures parcelles économiques sur des secteurs agricoles en continuité de la zone déjà urbanisée au nord du bourg. Cette prise sur l'agriculture est cependant relativement limitée.

Notons également que les zones à vocation d'habitat permettent également l'implantation d'activités de services ou d'activités libérales, équipements à disposition des habitants. A travers les différents types d'habitat potentiel : constructions neuves dans le bourg, constructions neuves dans les villages et les réhabilitations, la commune espère satisfaire l'ensemble des demandes existantes.

Les surfaces ainsi mises en œuvre pour assurer la réalisation des équipements, des zones d'habitat et des zones économiques sont de nature à assurer à la commune un développement équilibré de son territoire en fonction des objectifs qu'elle s'est fixée. La volonté communale est d'avoir un développement maîtrisé afin d'assurer l'extension de son territoire tout en étant consciente des conséquences de ce développement.

Le PLU a également intégré les résultats de l'étude de l'assainissement dans son projet puisque les zones d'urbanisation sont cohérentes et compatibles avec le zonage d'assainissement collectif.