



Département MAINE ET LOIRE
Commune d'Ingrandes Le Fresne
sur Loire

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TRAVAIL

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|--------------------------|--------------|------------|-------------|
| Révision générale du PLU | 28.02.2018 | XX.XX.XXXX | XX.XX.XXXX |

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES
DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 22/01/2020
Pièce 3

Code affaire : 19-0036
Resp. étude : ALN



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PROPOS INTRODUCTIF..... | 4 |
| AXE 1 : AFFIRMER LE RÔLE-PIVOT DU PÔLE URBAIN | 6 |
| 1.1 UN POLE CONSTITUE PAR L'IMBRICATION DE DEUX BOURGS AU CONTACT DE LA LOIRE | 6 |
| 1.2 UN POLE QUI BÉNÉFICIE D'UN HAUT NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES | 6 |
| AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL ET PAYSAGER | 8 |
| 2.1 UN ENVIRONNEMENT NATUREL DE GRAND INTERET | 8 |
| 2.2 UN CŒUR URBAIN ET UN FRONT LIGERIEEN DE GRANDE QUALITE..... | 8 |
| 2.3 UNE SITUATION PRIVILEGIEE AU NIVEAU TOURISTIQUE | 9 |
| AXE 3 : ORGANISER LA VIE & LE FONCTIONNEMENT DU PÔLE..... | 9 |
| 3.1 INSCRIRE LES MOBILITES COMME UNE OSSATURE STRUCTURANTE | 9 |
| 3.2 S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU POLE POUR ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS | 10 |
| 3.3 INTEGRER LES ENJEUX D'OPTIMISATION DU FONCIER DANS LA COMPOSITION DE LA FUTURE ARMATURE URBAINE | 11 |
| 3.4 DEFINIR UN CADRE CLAIR POUR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES (HORS COMMERCE ET SERVICES) | 12 |
| 3.5 S'INSCRIRE DANS UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE REFLECHIE ET ASSUMEE | 13 |
| AXE 4 : ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DANS L'ESPACE RURAL..... | 14 |
| 4.1 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE | 14 |
| 4.2 ENCADRER LA CONSTRUCTIBILITE POUR LES NON-EXPLOITANTS | 14 |

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PROPOS INTRODUCTIF

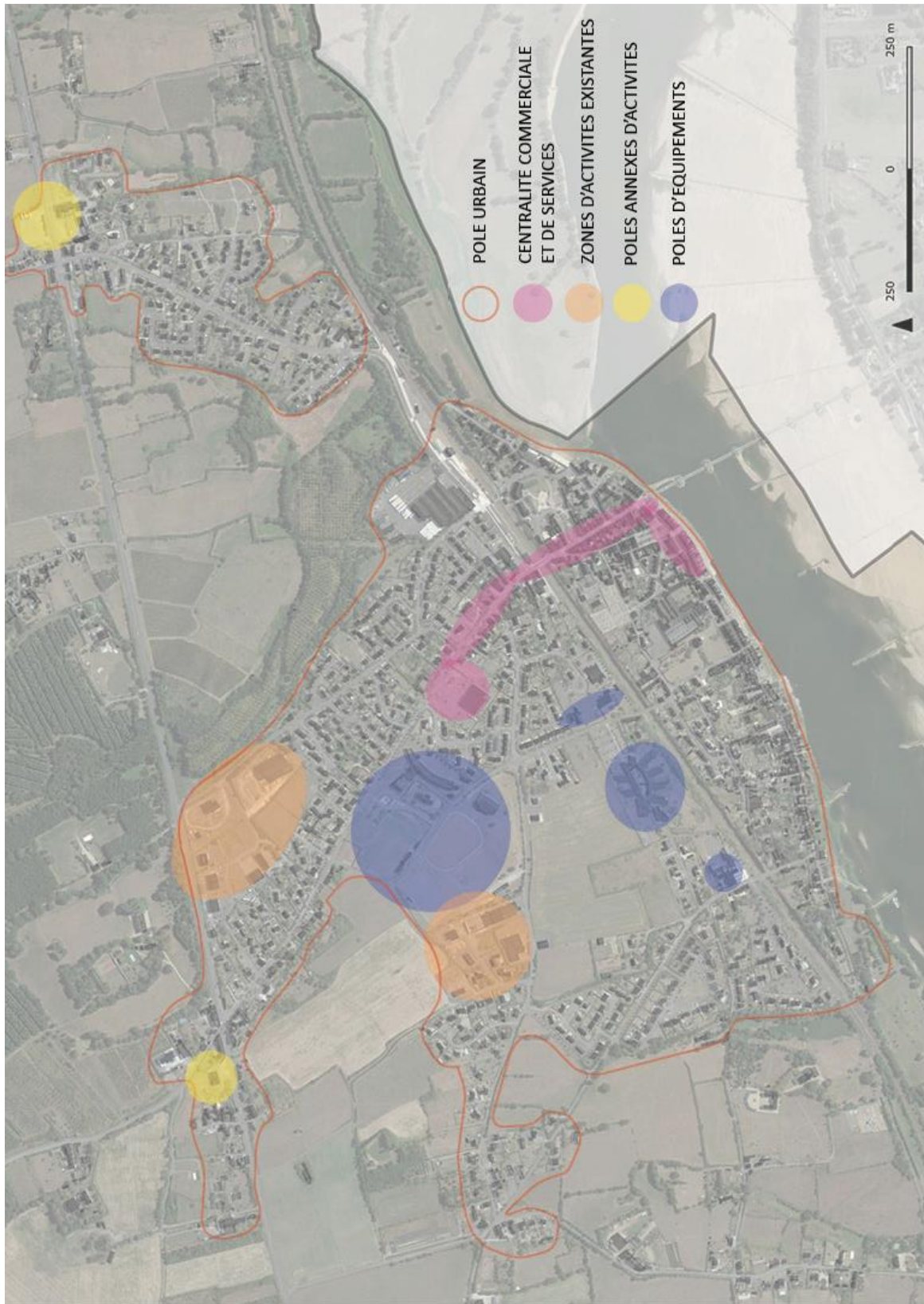
La Commune nouvelle d'Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire est issue de la fusion des communes historiques d'Ingrandes et du Fresne-sur-Loire, intervenu le 1^{er} janvier 2016.

En se dotant d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme¹, la Commune nouvelle entend **définir un projet commun clairement assumé** à la fois en termes d'**organisation spatiale de son territoire** et en termes d'**articulation entre les différentes approches thématiques abordées**.

Quatre axes structurent le projet :

- **Axe 1 : Affirmer le rôle-pivot du pôle urbain**
- **Axe 2 : Préserver et valoriser l'environnement patrimonial et paysager**
- **Axe 3 : Organiser la vie & le fonctionnement du pôle**
- **Axe 4 : Accompagner les mutations dans l'espace rural**

¹ Sachant que chaque commune historique dispose d'un PLU.



AXE 1 : AFFIRMER LE RÔLE-PIVOT DU PÔLE URBAIN

1.1 UN PÔLE CONSTITUÉ PAR L'IMBRICATION DE DEUX BOURGS AU CONTACT DE LA LOIRE

Appuyée sur la Loire, l'agglomération d'Ingrandes-Le Fresne constitue un pôle urbain composé de deux bourgs historiques : ce seul élément met déjà en avant **un enjeu majeur, celui de façonner un pôle cohérent, tant d'un point de vue spatial** (le visage de l'agglomération) **que fonctionnel** (les rouages de l'agglomération).

A ce titre, **plusieurs éléments structurants doivent être relevés, et considérés comme autant de défis** :

- La Loire est un élément valorisant pour la trame urbaine et pour le territoire dans son ensemble (sur un plan paysager, patrimonial, touristique...), et la présence du pont constitue un atout sérieux sur le plan des mobilités. Elle est aussi une limite physique avec laquelle il faut composer (risque d'inondation...) ;
- De même, la voie ferrée traversant l'agglomération apporte un service important pour le territoire, tout en étant aussi une source de nuisances et une coupure forte entre le cœur historique localisé au sud et les secteurs d'urbanisation plus contemporains localisés au nord (peu de points de passage) ;
- Par ailleurs, la RD723 est à la fois le support de flux importants qui contribuent à la dynamique du territoire (au niveau résidentiel, économique...), une source de nuisances et de risques, et une limite claire pour le développement de l'habitat ;
- Enfin, le vallon de la Combaudière constitue une coupure géographique naturelle entre la partie est et la partie ouest du pôle.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les enjeux de « couture urbaine » à l'échelle du pôle urbain sont majeurs, que ce soit en termes de mobilités (véhicules et PL, gare, modes doux de déplacements) **ou de structuration de l'armature urbaine.**

1.2 UN PÔLE QUI BÉNÉFICIE D'UN HAUT NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES

Par rapport à son poids démographique, le pôle présente un niveau d'équipement et de services exceptionnel :

- **Une densité commerciale et de services à la personne au sein d'une centralité très bien identifiée** (le long de la Loire et sur la partie basse de l'axe rue du Pont-avenue de la Riottière), qui présente des établissements diversifiés, de taille variable (du petit commerce à la moyenne surface), et surtout complémentaires ;
- **De nombreux équipements structurants**, que ce soit autour de la **santé** (EHPAD, professionnels de santé), au niveau **scolaire** (3 écoles, 1 collège), au niveau des **mobilités** (gares, franchissement de Loire), au niveau des **loisirs** et de la **culture** (bibliothèque, cinéma), au niveau **sportif**, au niveau **touristique** (Loire à Vélo, campings, plage en période estivale) ;
- Sur le plan des **communications électroniques**, le pôle bénéficie d'un niveau de service satisfaisant, avec en perspective l'arrivée de la fibre à l'horizon 2022 ;

- Enfin, l'**assainissement collectif** est aujourd'hui adapté.

Ces atouts sont autant de facteurs d'attraction favorables au territoire, dont le rayonnement va de ce fait bien au-delà du seul périmètre de la Commune nouvelle. **Le maintien de ce haut niveau d'équipement est fondamental.**

La **confortation de l'appareil commercial et de services et des équipements**, ainsi que le **développement de nouveaux créneaux**, sont notamment envisagés selon les modalités suivantes :

- La centralité commerciale et de services, qui s'étend du cœur historique à l'Intermarché, doit être maintenue ;
- La montée en niveau de service de la gare SNCF et routière est hautement souhaitable (notamment en termes de fréquence) ;
- Concernant les équipements scolaires, l'enfance-jeunesse, la pratique sportive, il s'agira de permettre l'adaptation et la restructuration des équipements selon l'évolution des besoins ;
- Afin d'anticiper les enjeux de vieillissement de la population déjà palpables, il s'agit d'étoffer l'offre dédiée aux seniors : à ce niveau, l'identification d'un espace permettant à la fois la mise en synergie avec l'EHPAD (en termes de services) et un maintien de l'autonomie (proximité immédiate des commerces et services) est souhaité ;
- L'écoute des professionnels de la maison médicale actuelle dans leur réflexion d'adaptation de leur local est souhaitable. La localisation d'un tel projet pouvant se faire soit au niveau de la centralité commerciale et de services (où il se situe actuellement), soit à proximité de l'EHPAD ;
- Avec le passage à la Commune nouvelle, l'usage des mairies historiques peut être repensé ;
- De manière générale, le niveau d'équipement d'infrastructures est adapté aux besoins actuels concernant les réseaux d'énergie et l'eau potable, et ne nécessite donc pas de déploiement complémentaire ; pour l'assainissement collectif, une adaptation aux besoins futurs (habitat...) pourra être envisagée.

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL ET PAYSAGER

2.1 UN ENVIRONNEMENT NATUREL DE GRAND INTÉRÊT

Sur le plan de la biodiversité comme sur celui des paysages, le territoire d'Ingrandes-Le Fresne présente un environnement de grand intérêt : vallée de la Loire (avec le site Natura 2000 associé), pointe nord de l'île Meslet, vallon de la Combaudière, coteaux viticoles, espace agricole bocager, zones humides et cours d'eau... Autant d'éléments constitutifs de la Trame verte et bleue qui forment un écrin autour du pôle urbain.

Pour des motifs à la fois écologiques, paysagers, mais aussi en vue de maintenir un cadre de vie attractif (pour les habitants actuels et futurs), il s'agit de **protéger les cœurs de biodiversité et les continuités écologiques majeures à l'échelle du territoire** et de **préserver les paysages agro-naturels caractéristiques**.

2.2 UN CŒUR URBAIN ET UN FRONT LIGÉRIEN DE GRANDE QUALITÉ

Sur le cœur urbain du pôle se mêlent une forte minéralité des espaces publics, la présence du végétal (parfois très discrète) et le rapport à la Loire (par de nombreuses ouvertures visuelles, par les quais et le front urbain ligérien, ou encore par la présence du pont). **L'équilibre entre ces trois marqueurs – l'eau, le minéral, le végétal – contribue à la qualité paysagère du cœur historique, et doit donc être valorisé :**

- Le rapport à la Loire doit être travaillé par la préservation des continuités douces menant aux quais, par l'accessibilité de la promenade le long de la Loire, par le maintien de perspectives visuelles sur la vallée de la Loire, par la préservation de la rive bâtie (front de Loire, quais, cales et plans inclinés...);
- La préservation et le renforcement de la nature en ville présente un intérêt fort (jardins, arbres remarquables sur un plan écologique et/ou paysager...), notamment dans la partie historique localisée entre la Loire et la voie ferrée (très minérale au niveau de l'espace public);
- La composition du cœur historique doit faire l'objet d'une attention particulière, tant en termes de structuration urbaine qu'à l'échelle des bâtiments : pour des motifs patrimoniaux, il importe de déterminer un encadrement adapté aux configurations locales (édifices, structurations de rues...);
- Les marqueurs de l'histoire et de l'identité locales doivent être identifiés et protégés de manière adaptée (quais, murs, édifices remarquables...) : cet aspect est valable non seulement sur le cœur historique, mais plus largement sur le pôle urbain et l'ensemble du territoire communal (château, maison de caractère, cabane de vignes, calvaire...).

Ces éléments contribueront à renforcer la qualité du pôle, et donc son image.

2.3 UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE AU NIVEAU TOURISTIQUE

Le territoire bénéficie clairement d'une situation privilégiée au niveau touristique : Loire à Vélo, présence de la gare, franchissement sur la Loire, campings et plage... L'accueil et l'animation touristiques, le niveau d'équipement du bourg (cf. Axe 1, notamment les commerces, la restauration, les différentes formes d'hébergement), ainsi que la patrimonialité du cœur urbain et de son écrin (cf. Axe 2 dans ses sections précédentes), viennent renforcer les atouts d'Ingrandes-Le Fresne dans son positionnement touristique.

La mise en œuvre des objectifs définis dans les sections précédentes permettra de continuer à tirer parti de cette situation.

AXE 3 : ORGANISER LA VIE & LE FONCTIONNEMENT DU PÔLE

3.1 INSCRIRE LES MOBILITÉS COMME UNE OSSATURE STRUCTURANTE

Entre l'imbrication des deux bourgs historiques au sein d'un seul et même pôle d'une part, et les enjeux de « couture urbaine » d'autre part (cf. axe 1), il est évident que la question des mobilités est incontournable :

- Concernant les véhicules :
 - Une réflexion globale sur les circulations ouest-centre du pôle doit être engagée ;
 - Au-delà de l'aire de covoiturage présente sur la gare, une réflexion sur les besoins à proximité des axes structurants (RD723) pourrait être menée ;
- Concernant les poids-lourds, il est confirmé que le trafic de transit n'est pas souhaité au cœur du pôle.

Concernant spécifiquement les mobilités douces,

Sont en cours de formalisation :

- Une armature douce est-ouest à l'échelle du pôle urbain, reliant à terme les quartiers contemporains d'Ingrandes (à l'est) et les quartiers contemporains du Fresne (à l'ouest) en passant par la centralité commerciale et de service, le cœur historique et la gare ;
- Le déploiement d'une armature douce nord-sud reliant le secteur de La Charbonnerie, La Riottière (avec la sécurisation du passage de la RD723), le cœur historique d'Ingrandes-Le Fresne, et au-delà le pont sur la Loire.

Cette structuration des continuités douces doit être poursuivie par :

- Le déploiement d'une armature concentrique reliant les quartiers contemporains du Fresne et d'Ingrandes en passant par le pôle constitué par le collège et les équipements sportifs, ainsi que l'EHPAD ;
- L'attention portée aux connexions dans le cadre de la mise en œuvre de nouveaux projets de développement urbain ;
- La mise en valeur et la reprise des venelles vers la Loire ;
- L'harmonisation des règles de circulation le long de l'axe bordant la Loire et accueillant le passage de la Loire à Vélo.

La mise en œuvre d'un réseau étoffé de continuités douces vise à renforcer les liens entre quartiers et vers les pôles générateurs de mobilités, et ainsi à organiser les mobilités à l'échelle de l'agglomération en favorisant le recours aux modes doux de déplacements : certes pour des questions de praticité afin d'encourager l'usage des commerces, services et équipements du territoire, mais aussi pour des questions de lien social, ou encore pour des questions énergétiques, de qualité de l'air, de santé et de lutte contre les gaz à effet de serre.

3.2 S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU PÔLE POUR ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS

L'ensemble des éléments déjà relevés constituent un panel d'atouts permettant de répondre aux besoins des habitants actuels pour les maintenir sur le territoire, mais aussi propres à attirer de nouveaux habitants. Réciproquement, l'accueil de nouveaux habitants permettra de pérenniser les équipements et services existants.

A cet égard, l'objectif est de **tendre vers 3000 habitants à l'horizon d'une décennie**, en visant principalement l'accueil de futures familles.

La réception de cette croissance sur le territoire se fera de trois manières complémentaires, sur le plan de l'offre en logements :

- **Par le biais de nouveaux logements** adaptés aux différentes étapes de la vie et configurations familiales (familles monoparentales, jeunes travailleurs...);
- **Par la remobilisation du parc sous-occupé** (logements vacants, résidences secondaires...) permettant également d'accueillir de nouveaux habitants, même si l'impact sera relativement faible à ce niveau ;
- **A l'appui de la dynamique autour des seniors, en réponse à leurs besoins** (par exemple : village seniors, habitat partagé / logements intergénérationnels...). Cela pourrait notamment permettre de remobiliser une partie du parc de grands logements.

En termes de besoins en **nouveaux logements**, le rythme de construction est estimé à **environ 150 logements** sur ce même pas de temps (soit en moyenne 15 logements/an), décomposés de la manière suivante :

- **Environ 15 logements au sein d'opérations en cours ou imminentes ;**
- **Environ 5 logements par le biais du changement de destination ;**
- **Environ 130 logements dans le cadre de futurs projets sur le pôle dont :**
 - **Une trentaine de logements dans les dents creuses présentes de manière diffuse dans le tissu urbain (de l'ordre de 15% des besoins en logements) ;**
 - **Une centaine de logements dans les espaces stratégiques et les extensions de l'urbanisation.**

Une partie de ces logements seront des logements sociaux, permettant ainsi de diversifier le parc de logements et d'accueillir un large spectre de situations.

3.3 INTÉGRER LES ENJEUX D'OPTIMISATION DU FONCIER DANS LA COMPOSITION DE LA FUTURE ARMATURE URBAINE

Concernant l'habitat, le développement de l'urbanisation s'appuiera sur les deux entités urbaines : l'agglomération formée par les bourgs historiques d'Ingrandes et du Fresne-sur-Loire (avec l'enjeu de composition d'un ensemble cohérent) et l'ensemble urbain identifié de part et d'autre de la route de Tournebride, formé par les lotissements contemporains. Ainsi, **à l'exception du potentiel en changement de destination en campagne, l'offre en nouveaux logements sera prioritairement localisée sur ces deux espaces, que ce soit en densification / renouvellement urbain ou en extension de l'urbanisation** (en continuité immédiate du tissu existant).

Afin de planifier les futures opérations d'habitat, il s'agira à la fois de tenir compte :

- Du potentiel au sein des deux enveloppes urbaines identifiées ;
- Des projets engagés ou imminents portés par la collectivité.

Au regard de ces éléments, et en particulier compte-tenu du potentiel existant sur l'agglomération formée par les bourgs historiques d'Ingrandes et du Fresne-sur-Loire, il est établi que **le secteur de la Jubarderie est aujourd'hui envisagé en extension pour l'habitat**.

Complémentairement, étant donné les enjeux d'optimisation du foncier en cœur d'agglomération, deux secteurs particuliers constituent **des espaces stratégiques, probablement au-delà de la décennie que couvre le PLU** :

- **Le secteur de la Bouvraie**, avec à la fois le site industriel (côté est) et le château et son parc (côté ouest). L'ensemble de ce secteur pourra faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain / densification soit de manière distincte, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble définie à l'échelle de l'îlot, en tenant compte des enjeux patrimoniaux et de mobilité. Dans tous les cas, **sur chacun de ces espaces pris séparément, une mutation ne pourra être possible qu'à l'appui d'un projet global (éventuellement décliné en plusieurs phases)**.
- **L'îlot localisé à la croisée des tissus des communes historiques**, délimité au sud par la voie ferrée, à l'est par la rue des Moncellières, au nord par le chemin des Porteaux, à l'ouest par le fossé du Bois Vert et la rue de la Mairie : **cet îlot constitue un espace sur lequel, sans une étude approfondie menée en concertation avec les propriétaires et les riverains, aucun projet individuel ne pourra être engagé** (à l'exception des créations de logements dans le cadre du lotissement du Hameau des Vignes ; à l'exception également de l'extension des habitations existantes et des créations d'annexes mineures).



Enfin, dans une logique d'optimisation du foncier, **la densité moyenne à l'échelle de la totalité des futures opérations d'ensemble dans les espaces stratégiques et les extensions urbaines sera de 18 logements/hectare minimum**. Bien évidemment, la densité sera plus élevée dans les opérations localisées au plus près du cœur historique, des commerces, services et équipements. En outre, **aucune opération d'ensemble ne pourra donner lieu à une densité inférieure à 15 logements/hectare**. Au-delà de son caractère chiffré, **la densité est comprise comme l'opportunité de travailler sur des formes urbaines renouvelées** (typologies de constructions, rapport à l'espace public, espaces de respiration...), **tout particulièrement au contact du cœur historique**.

3.4 DÉFINIR UN CADRE CLAIR POUR LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS (HORS COMMERCE ET SERVICES)

Les Zones d'Activités de proximité sont aujourd'hui quasiment remplies. A cet égard, il s'agira :

- De **favoriser une optimisation du foncier disponible ou remobilisable** dans les Zones d'Activités des Moncellières et des Lilas ;
- De **maintenir la présence d'activités dans le tissu urbain, notamment à La Riottière et à Tournebride qui constituent des pôles annexes d'activités** (confortation des activités existantes, remobilisation de friches économiques), sans pour autant permettre la constitution d'une nouvelle centralité commerciale ;
- De **positionner un nouvel espace dédié aux activités économiques de portée locale** :

- Au niveau de la ZA des Lilas, la configuration limite les possibilités d'extension (RD723 au nord, habitat au sud et à l'ouest, vallon de la Combaudière à l'est) ;
- Au niveau de la ZA des Moncellières, **il convient de questionner une éventuelle extension à vocation d'activités vers le nord** ;
- **Le secteur localisé dans la partie nord-ouest de La Riottière (entre la RD723 et le chemin de Barbin) pourrait être envisagé pour accueillir de nouvelles activités** : présence d'activités dans l'environnement immédiat (sachant que la transition vis-à-vis des quelques habitations devra faire l'objet d'une attention particulière), desserte aisée limitant de surcroît le passage de véhicules dans le bourg (accès à la RD723 par le nouvel aménagement au carrefour de La Riottière), implantation en second rideau vis-à-vis de la RD723 (renforcement de l'épaisseur du tissu urbain plutôt qu'extension linéaire, limitant les impacts sur les paysages), faible valeur agricole (au regard de la localisation du site et de son imbrication avec un tissu urbain composé d'activités et de logements).

3.5 S'INSCRIRE DANS UNE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE RÉFLÉCHIE ET ASSUMÉE

A l'appui de l'ensemble des éléments précédemment mentionnés, la Commune confirme que la ressource foncière est une denrée rare. Elle cherche en ce sens à s'inscrire dans une modération de la consommation d'espace, à son échelle et en tenant compte de ses spécificités.

Concernant l'habitat,

- o **Une optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines** ;
- o **Un maximum de 3 hectares en extension de l'enveloppe urbaine** (à comparer aux 7 hectares consommés en extension sur la période 2008-2018, soit 0.64 ha/an) ;
- o **Une densité moyenne de 18 logements/hectare** à l'échelle de la totalité des futures opérations d'ensemble dans les espaces stratégiques et les extensions urbaines ;
- o **Une densité minimale de 15 logements/hectare** dans les opérations d'ensemble.

Concernant les activités économiques,

- o **Une optimisation du foncier au sein des Zones d'Activités de proximité** ;
- o **La possibilité de remobilisation de friches économiques** ;
- o **L'identification d'un nouvel espace dédié aux activités économiques, pour un maximum de 2,5 hectares en extension de l'enveloppe urbaine** (à comparer aux 8,2 hectares consommés sur la période 2008-2018, comprenant la consommation foncière liée à l'agriculture).

Concernant les équipements,

- o **Une optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines, sans nécessiter de consommation d'espace en extension** (sachant qu'aucune consommation d'espace à vocation d'équipements n'est identifiée en extension des enveloppes urbaines sur la période 2008-2018).

AXE 4 : ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DANS L'ESPACE RURAL

4.1 PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VITICOLE

Si l'on exclue les surfaces urbanisées (le bourg, les hameaux...), les surfaces artificialisées (la carrière...) et les surfaces naturelles non exploitables (la Loire, une partie du vallon de la Combaudière...), il faut constater que l'espace agricole est relativement modeste. Sa préservation constitue donc un enjeu majeur pour l'agriculture et la viticulture. Ceci est d'autant plus important que les exploitants contribuent à la valorisation du territoire et à son image, à la fois sur un plan économique et sur un plan éco-paysager.

De manière générale, **l'objectif est de pérenniser l'activité agricole dans la diversité de ses orientations**. A cet égard, il s'agit de **tenir compte de l'existant**, mais aussi **des formes potentielles de développement**. Sur ce second point :

- Bien que l'activité viticole soit à un niveau plus faible qu'historiquement, les parcelles AOC doivent être préservées ;
- La diversification de l'activité agricole constituant un moyen de pérennisation pour les exploitations (vente directe, gîte rural, camping à la ferme...), elle doit être possible.

4.2 ENCADRER LA CONSTRUCTIBILITÉ POUR LES NON-EXPLOITANTS

L'espace rural est marqué par la présence de nombreux tiers (non-exploitants). Afin de prendre en compte à la fois cette réalité historique et les enjeux de pérennisation de l'activité agricole, **les possibilités d'évolution seront strictement encadrées** :

- **Aucune construction neuve à usage de logement** ne sera autorisée dans l'espace rural (hors logement de fonction des exploitants) ;
- **Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés ne sera envisageable que sous réserve d'un certain nombre de critères, dont en premier lieu les impacts agricoles** ; il convient de relever que la possibilité de changement de destination s'inscrit parallèlement dans une logique paysagère (éviter les ruines) et de relative diversification de l'offre en logements ;
- **Pour les habitations existantes, les extensions et annexes seront possibles, mais de manière adaptée.**

Par ailleurs, il s'agira de **permettre la poursuite de l'activité de la carrière dans son périmètre, dans une logique de valorisation de la richesse du sol et du sous-sol**, en cohérence avec les autres enjeux. Enfin, **la possibilité d'extension de certaines activités non agricoles** (activité existante, projet touristique...) **fera l'objet d'une attention très fine**, afin d'évaluer premièrement **l'opportunité**, et deuxièmement **les besoins**.

La possibilité d'une ISDI doit être pesée notamment au regard de l'opportunité de la localisation d'un tel site sur le territoire communal, des enjeux paysagers, de mobilités ainsi que des enjeux agricoles.