Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Commune :

Piré-sur-Seiche (35)

Etude:

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce :

PADD

Objet :

Volet Urbanisme et Économie

Atelier du marais - 50, rue de Vitré - 35300 Fougères
Tel: 02.99.97.23.72 - Fax: 02.99.97.29.86 -
www.atelierdumarais.org

Un développement programmé qui s'inscrit dans une dynamique territoriale

Ou, la mise en valeur de l'identité communale

Un positionnement stratégique affirmé à l'interface du Pays de Rennes et du Pays Vitré

La commune possède une identité propre qu'elle souhaite affirmer et valoriser dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement urbain

Le projet de la commune s'inscrit dans une dynamique territoriale tout en intégrant son identité rurale et ses nombreuses spécificités.

Les thématiques suivantes, étant précisé quelles sont interdépendantes, ont pour but de révéler l'essence du projet à savoir : maintenir et maîtriser la croissance démographique de la commune en assurant l'accueil une nouvelle frange de population, tout en assurant la préservation de l'agriculture, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie, au travers notamment d'une intention particulière portée à la limitation des prélèvements de terres agricoles.

A. L'HABITAT

TITRE 1 - Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.1 - LUTTER CONTRE LE MITAGE ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

✓ Envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), de son contexte local spécifique et des enjeux qui s'y rattachent compte tenu du positionnement privilégié de la commune, située à l'interface entre le Pays de Rennes et le Pays de Vitré:

- Conserver le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés).
- Éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme.
- Privilégier les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg et des secteurs d'habitats existants, tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles ; afin de limiter le mitage dans la campagne.
- Limiter la consommation d'espace agricole en fixant ses objectifs de modération de l'espace lié au **développement urbain à environ 14 hectares** * pour assurer le renouvellement de la population, envisager l'accueil de nouveaux habitants et anticiper l'influence des Pays de Rennes et Pays de Vitré.

**les hectares envisagés comprennent uniquement les surfaces nécessaires en extension pour assurer le développement urbain pour l'accueil de constructions neuves, ils n'intègrent pas les secteurs liés au développement des équipements et activités (loisirs/ détente).*

- ✓ Sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole, **l'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée** pourra être autorisée, sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions :

  - par réhabilitation ou extension,
  - par changement de destination à usage d'habitat ou d'hébergement pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et de tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès,
  - en offrant la possibilité de réaliser des constructions de bâtiments annexes à condition d'être proche de l'habitation et dans la limite d'une superficie maximum qui sera déterminée dans le règlement littéral.

- ✓ Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront pas autorisées **en dehors de la partie agglomérée du bourg et de son extension projetée**.

- ✓ Les constructions neuves à usage d'activité ne seront pas autorisées **en dehors des secteurs réservés à cet effet :** prioritairement les **zones d'activités**, et occasionnellement dans le tissu urbain existant et projeté (pour les activités compatibles avec les secteurs d'habitat).

1.2 - EVITER L'ETALEMENT URBAIN

- ✓ Assurer un développement cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes en conservant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés)

- ✓ Equilibrer la répartition de la population pour conserver un développement concentrique et affirmer la centralité du bourg traditionnel élargie au groupe scolaire et à ses emprises contiguës

  - <u>Frange Nord de l'agglomération:</u>

    - o Considérer le tracé d'intention de la future voie de contournement comme une limite à l'urbanisation projetée.
    - o Les futurs secteurs de développement seront contenu à l'intérieur du tracé d'intention

- Frange Sud de l'agglomération:
  - Rééquilibrer le développement concentrique de l'agglomération en offrant une dernière frange à l'urbanisation sur la frange Sud et Sud-Ouest du centre bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, en appui sur le secteur de la vallée de Quincampoix et de son affluent
  - Conforter les franges arrières du tissu traditionnel
  - Requalifier et valoriser l'entrée Sud-Ouest de l'agglomération par la mise en place d'un secteur d'urbanisation maîtrisé
  - Valoriser le secteur de la vallée, en l'utilisant comme une limite à l'urbanisation et en y inscrivant le prolongement des cheminements piétonniers

1.3 - FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET REVITALISER LE CENTRE BOURG

- ✓ Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles et par renouvellement urbain.
- ✓ En fonction de leur localisation dans le tissu urbain: utiliser les **« dents creuses »** et les **« parcelles en attente d'affectation ou susceptibles de muter dans leur affectation »** pour assurer le renouvellement urbain et promouvoir la densité, anticiper les besoins en termes d'équipements et de connexions piétonnes.
- ✓ Permettre la reconquête du bâti vacant et assurer le renouvellement urbain en facilitant le changement de destination des constructions en **« attente de mutation ou de réaffectation»**

1.4 - PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

- ✓ Prendre en compte l'existence des sites archéologiques recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur.
- ✓ Edicter des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle et de le valoriser, tout en offrant la possibilité d'étendre l'existant dans le respect de l'architecture locale.
- ✓ Dès lors qu'il n'y est pas dénaturation du dit bâti et dans le respect de l'activité agricole, permettre l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale à condition de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions.
- ✓ Mettre en évidence la spécificité du centre traditionnel et préserver les caractères identitaires et patrimoniaux (bâti ancien) du tissu existant.

1.5 - UN CADRE DE VIE A PRESERVER ET VALORISER

- ✓ Préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager et en maintenant des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église.
- ✓ Continuer de développer le lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics, parc…) en appui sur les sites déjà existants ou à créer, en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer et en appui sur les secteurs privilégiés à mettre en valeur.
- ✓ Utiliser la vallée de la Quincampoix et son affluent comme un élément de mise en valeur paysagère, tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité…).
- ✓ Favoriser les liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs existants.

B. LOGEMENTS /MIXITE / EQUIPEMENTS

TITRE 2 - Assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg en affirmant l'identité communale et en répondant aux besoins en terme d'habitats et d'équipements complémentaires

2.1 - UN LOGEMENT POUR TOUS

- ✓ Veiller à l'équilibre logements locatifs/accessions à la propriété dans les secteurs de développement urbain en favorisant l'intégration d'opérations locatives aux futurs programmes d'aménagement afin d'assurer une bonne répartition géographique de l'offre.
- ✓ Garantir la mixité sociale en apportant une diversité dans l'offre de logements tout en continuant d'intégrer les orientations du PLH.
- ✓ Développer une offre de logements diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants.
- ✓ Envisager des programmes de logements soit par constructions neuves, soit par réhabilitation ou changement de destination.

2.2 - ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

- ✓ Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services liés à la santé et à l'action sociale …) et permettre l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements, services existants à l'intérieur du tissu urbain.

2.3 - L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

- ✓ Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu traditionnel et permettre le développement et l'extension des équipements, services et activités existantes, et anticiper les besoins en termes de stationnement.
- ✓ Permettre l'accueil des équipements et services complémentaires afin de répondre aux besoins des habitants de la commune.
- ✓ Anticiper la réalisation de projets d'espaces publics (parcs, squares, espace jeux enfants, mise en valeur des espaces publics existants…).
- ✓ **En proximité immédiate du groupe scolaire: tirer parti de la position centrale du secteur en devenir et affirmer son rôle dans la répartition spatiale des équipements**.
- ✓ Conforter le **statut central du secteur en permettant la réalisation d'un programme mixte** incluant la réalisation **d'équipements publics** (pour permettre le développement des équipements par extension du groupe scolaire, l'accueil d'équipements périscolaires…) ainsi que la réalisation de **logements sociaux**, logements adaptés … afin de répondre aux besoins de tous.
- ✓ Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics…) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer

2.4 - LES ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS

- ✓ Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs au Sud est de l'agglomération.
- ✓ Conforter le positionnement des terrains de sports et anticiper le développement des activités complémentaires du secteur de sports et loisirs.
- ✓ Assurer un accès privilégié pour les piétons/ cycles entre le secteur à vocation loisirs et sports, le secteur aggloméré et son extension projetée.
- ✓ Mettre en valeur la vallée de la Quincampoix par des aménagements qui assurent le prolongement du secteur de loisirs tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité…)

C. LES PROJETS D'INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT

✓ Prendre en compte les grands projets d'équipements permettant d'améliorer l'accessibilité du territoire :

- Faire en sorte que le PLU intègre le projet de déviation Nord de l'agglomération par l'inscription du tracé d'intention.
- Prendre en compte l'intention de créer une liaison routière structurante entre les secteurs de Châteaubourg-Domagné et la Zone d'Activités du Ballon, tout en tenant compte du réseau routier existant afin de minimiser l'impact sur les terres agricoles.

D. TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS

TITRE 3 - Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture

3.1 - LES DEPLACEMENTS DOUX ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

✓ Anticiper la création de liaisons douces, afin de faciliter les déplacements entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs.

✓ Prendre en compte le cheminement des piétons et des cyclistes entre les zones nouvelles et le centre bourg.

✓ Renforcer les modes de déplacements doux en appui sur le Plan Vélo de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron et assurer des relations privilégiées avec le Château des Pères.

✓ Redonner une place privilégiée à la circulation piétonne par la mise en œuvre de zone de circulation apaisées, permettant le partage de route (zone de rencontre) et favorisant la mixité des usages.

3.2 - LES MODES DE TRANSPORTS COLLECTIFS

- ✓ Diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés, et développer les liaisons douces et les modes de transports collectifs.
- ✓ Favoriser la mise en œuvre d'aire de covoiturage.
- ✓ Prendre en compte à l'échelle des Pays la diversification des modes de transports collectifs et notamment la notion de pôle de rabattement.
- ✓ Maintenir et améliorer l'offre des transports collectifs.

3.3 - MAITRISER LES DEPLACEMENTS

- ✓ Créer de nouvelles connexions piétonnes pour :
    - Continuer d'assurer une convergence vers le centre bourg et vers les secteurs naturels de loisirs existants ou/et projetés, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements,
    - Développer les relations inter quartiers en reliant les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs.
    - Faciliter les déplacements à pieds et à vélo
- ✓ Proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics.
- ✓ Compléter les chemins existants afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable des usagers. Les nouveaux chemins pourront être complémentaires de la trame existante notamment en vue de faciliter les échanges Nord/Sud et Est /Ouest.
- ✓ Anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert…) pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer.
- ✓ Utiliser les amorces de voies laissées en attente dans les opérations de lotissement ou/et ZAC pour faciliter les connexions inter-quartier.
- ✓ Continuer d'assurer le lien piétonnier par la mise en ouvre de zone de rencontre permettant le partage de la route.

3.4 - ANTICIPER L'EVOLUTION DE LA TRAME DES VOIES DE DESSERTE DANS LE CADRE D'UNE REFLEXION GLOBALE

- ✓ **Compléter le réseau de voirie** pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibrer et harmonieux de l'agglomération.

- ✓ **Mailler et organiser le réseau de voirie de manière à structurer l'urbanisation, en assurant une lisibilité dans la hiérarchie des voies,** une continuité des circulations douces et en adaptant l'aménagement de la voie à son niveau de desserte (desserte locale, liaisons inter-quartier, réseau communal structurant, réseau d'agglomération) et au contexte local.

- ✓ **Anticiper l'évolution de la trame des voies de dessertes et l'évolution des voies dans leur hiérarchie.** En terminaison des voies de dessertes structurantes, conserver la possibilité de faire évoluer le réseau viaire, en conservant des emprises nécessaires :

  - Pour assurer soit un prolongement de voie de desserte afin de désenclaver ultérieurement les secteurs contigus
  - Soit pour la mise en place de chemins de liaison piétonniers

3.5 - LIMITER LES CONFLITS D'USAGES ET ASSURER UNE COHERENCE DANS LES DEPLACEMENTS

- ✓ **Clarifier le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser pour limiter les conflits d'usages** et définir un maillage routier cohérent en privilégiant les liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.

- ✓ **Agir sur la forme urbaine,** de façon à garantir une plus grande cohérence entre le gabarit des voies et la desserte des constructions.

- ✓ **Réduire les risques d'insécurité routière :**

  - Faciliter et sécuriser la cohabitation entre les véhicules motorisés, les cyclistes et piétons

- ✓ **Structurer les extensions urbaines, en appui sur:**
  - la création de liaisons douces en cohérence avec celles existantes
  - la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages
  - la mise en œuvre de zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée afin d'établir de bonnes conditions de sécurité tout en limitant les conflits d'usages : Zone de circulation apaisée / zone de rencontre
- ✓ **Mettre en place des actions en faveur de la réduction de la vitesse** (fermeture visuelle, élément de verticalité, aménagement d'espace tampon entre les usages piétonniers et routiers ….), programmer des emplacements réservés si nécessaires en vu d'aménager des espaces de circulations dédiés aux piétons ou/et aux cycles

E. LES ENTREES DE VILLE

TITRE 4 - Valoriser les entrées

LES PRINCIPES GENERAUX:

- ✓ Maintenir les structures paysagères identitaires qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération en identifiant les paysages de bocage déjà présents.
- ✓ Qualifier les entrées sur les axes principaux par la maîtrise du paysage et sa recomposition.
- ✓ Garantir la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de ville en intégrant avec qualité l'urbanisation dans son environnement.
- ✓ Conserver des perspectives sur l'église et son clocher.

LES PRINCIPES SPECIFIQUES:

✓ Entrée depuis Chaumeré (RD 105) :

- Assurer la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de ville en favorisant l'intégration de l'urbanisation existante et projetée dans son environnement.

✓ Entrée depuis Châteaugiron /Rennes (RD 32):

- Affirmer l'entrée de l'agglomération en appui sur les secteurs d'urbanisation existants et projetés
- Conserver les éléments identitaires du paysage

✓ Entrée depuis Amanlis (RD 37):

- Mettre en place un accompagnement végétal

✓ Entrée depuis Janzé (RD 777):

- Renforcer la notion de « porte urbaine »
- Continuer d'assurer des perceptions sur l'église et son clocher

✓ Entrée depuis Boistrudan (RD 32):

- Maintenir les éléments structurant du paysage
- Continuer d'assurer des perceptions sur l'église et son clocher

✓ Entrée depuis Moulins (RD 37):

- Maintenir les éléments identitaires du paysage qui participent à la mise en valeur de l'entrée.

✓ Entrée depuis Vitré (RD 777):

- Travailler sur la recomposition de la frange urbaine et assurer une progression dans le phénomène de ralentissement en appui sur des séquences d'ouverture puis fermeture visuelle à l'approche de l'agglomération.

F. L' ENERGIE

TITRE 5 - La maîtrise de l'énergie et le développement des communication numériques

5.1 - CONTENIR LES BESOINS ENERGETIQUES

- ✓ Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique de bâtiments, notamment l'isolation extérieure.
- ✓ Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux novateur permettant l'amélioration des performances énergétiques.
- ✓ Privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel.

5.2 - PARTICIPER A LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

- ✓ Diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés, et développer les liaisons douces et les transports collectifs
- ✓ Faciliter les déplacements à pieds et à vélo et prendre en compte le « plan vélo » de la Communauté de Commune du Pays de Châteaugiron
- ✓ Proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics
- ✓ Anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert…) pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes
- ✓ Proposer des connexions accessibles à tous (PMR)
- ✓ Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs…) :
    - en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel
    - en mutualisant des arrêts de cars, là où la densité de logements est la plus importante (centre de l'agglomération) et en proximité des fonctions urbaines diversifiées (commerces, services….).

5.3 - LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- ✓ Même s'il n'existe pas de projet connu à ce jour, faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas au développement ou à l'implantation de site pour les grandes infrastructures (éolienne) afin de permettre la production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas remettre en cause le développement de l'activité agricole, de tenir compte du développement urbain et de la spécificité communale (tenir compte de l'intégration au paysage, conserver les perspectives visuelles sur le clocher de l'église).
- ✓ Permettre la mise en œuvre d'éoliennes domestiques dans la production d'énergie renouvelable, afin de satisfaire à l'autoconsommation de l'énergie produite. En zone urbaine, elles devront s'inscrire en bonne intégration au bâti et tenir compte de leur environnement proche afin d'éviter les troubles de voisinage et notamment les nuisances sonores.

5.4 - LA PRISE EN COMPTE DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- ✓ Prendre en compte les orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Région Bretagne et de l'Ille et Vilaine.
- ✓ Organiser le développement des communications numériques, en appui sur les réflexions et projets en cours ou le cas échant avec un projet intercommunal notamment pour la localisation des futures zones urbanisables à vocation résidentielles ou d'activités.

G. L'ECONOMIE

TITRE 6 - Le développement économique

6.1 - LA ZONE D'ACTIVITES DU BALLON

(ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE)

- ✓ Reconnaître l'existence du parc d'activités du BALLON et assurer sa requalification.
- ✓ Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi, avec le développement du parc d'activités du BALLON, en offrant des terrains disponibles en proximité directe de la départementale (effet de vitrine).
- ✓ Anticiper le développement complémentaire de la ZA du Ballon, en facilitant l'implantation de nouvelles entreprises tout en créant un cadre de travail et de production qualitatif et attractif.
- ✓ Permettre l'extension du parc d'activités existant par la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique à l'échelle communautaire.
- ✓ Repositionner le développement de l'activité économique dans le contexte général dans lequel il s'inscrit. L'évaluation des besoins en termes de développement économique dépasse l'échelle communale, ainsi l'appréciation des objectifs de développement sera fondée à l'échelle intercommunale.
- ✓ Reconduire le potentiel d'hectares existant au POS (environ **8 hectares- projet** actuellement en cours**)** pour permettre le développement économique à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron, il n'y aura pas de consommation d'espace agricole supplémentaire.
- ✓ Ces objectifs permettent de limiter la consommation d'espace agricole tout en assurant le développement de l'activité économique.
- ✓ La **« vitrine du Ballon »** et les emprises foncières qui s'y rattachent: une vocation d'activité à maintenir.

6.2 - LA ZONE D'ACTIVITES DU PRÉE

(ZONE D'ACTIVITES COMMUNALE)

- ✓ Reconnaître l'existence du parc d'activités de la ZA du Prée.
- ✓ Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à d'éventuels projets d'extensions des activités actuellement présente sur la ZA du Prée (projets non connu à ce jour).
- ✓ Ne pas bloquer l'évolution du parc d'activités, en anticipant le développement éventuel de la ZA du Prée, à l'intérieur de la limite définie par le fuseau d'étude de la future déviation.
- ✓ Permettre l'accueil de quelques activités complémentaires sous la forme d'une opération d'ensemble (lotissement d'activités).
- ✓ La réflexion sur l'extension éventuelle de ce secteur d'activités devra être menée en parallèle de la future déviation, notamment pour en mesurer l'impact sur les dessertes.

6.3 - LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SUD DU BOURG

- ✓ <u>Au sud de l'agglomération :</u>
  - Reconnaître l'existence de l'activité située au Pâtis de Piré,
  - Permettre le développement de l'entreprise et son évolution technique.

6.4 - LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AGRICOLE

- ✓ Assurer la pérennité des exploitations agricoles
- ✓ Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène
- ✓ Consolider l'outil de travail que représente l'espace agricole

✓ La consolidation des exploitations agricoles passe par :

- La protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- La mise en place d'une zone agricole stricte réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.
- L'autorisation de se loger pour les personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'exploitation sous réserve qu'elles soient nécessitées par les besoins de l'activité.

✓ La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes :

- Protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ;
- Protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.

✓ Faciliter et encadrer la diversification des activités agricoles:

- Sous réserve qu'elle soit accessoire au regard de l'exploitation agricole principale et qu'elle en constitue le complément dans la mesure où l'activité agricole de l'exploitation est dominante
- Ne pas bloquer d'éventuel projet (non connus à ce jour) concernant la diversification agricole lié à la production d'énergie renouvelable nécessaire au développement de l'autonomie énergétique de l'activité agricole.

✓ Respecter les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible :

- En maîtrisant l'étalement urbain tout en répondant aux besoins du foncier par l'accueil de constructions neuves à usage d'habitat autour de la partie agglomérée du bourg sous la forme maîtrisée d'opération d'ensemble ou par comblement de « dents creuses » au sein du tissu aggloméré.
- Sur le reste du territoire, les nouveaux logements seront autorisés uniquement par réhabilitation, extension ou changement de destination pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole.

- Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront pas autorisées **en dehors de la partie agglomérée du bourg et de son extension projetée**.

- Les constructions neuves à usage d'activité ne seront pas autorisées **en dehors des secteurs réservés à cet effet :** prioritairement les **zones d'activités**, et occasionnellement dans le tissu urbain existant et projeté (pour les activités compatibles avec les secteurs d'habitat).

TITRE 7 - Le développement des activités touristiques

7.1 - LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE TOURISME CULTUREL ET DE FORMATION ARTISTIQUE

- ✓ Reconnaître l'activité culturelle/ artisanale et artistique du Château des Pères et permettre son développement.
- ✓ Autoriser les constructions légères de loisirs ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le site dans lesquelles elles s'inscrivent.
- ✓ Permettre l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments présents sur l'ensemble de la propriété rattachée au château des Pères, afin de développer des activités complémentaires de l'existant et en vu de favoriser le développement de l'activité de tourisme culturel et de formation artistique.
- ✓ Reconnaître les espaces extérieurs de la propriété et plus précisément le parc du Château des Pères, ainsi que le potager, dans un zonage spécifique permettant le prolongement des activités culturelles et artistiques.

7.2 - LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE TOURISME LOISIRS

- ✓ Reconnaître l'activité de tourisme hôtelier
- ✓ Permettre la réalisation de projets éventuels (non connus à ce jour), sous réserve de ne pas remettre en cause le développement de l'activité agricole,
- ✓ Sous réserve de préserver l'identité architecturale des constructions, permettre l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments, en vu de favoriser le développement de l'activité de tourisme hôtelier.

- ✓ Autoriser les constructions légères de loisirs ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité et permettre la réalisation d'équipements de loisirs, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le site dans lesquelles elles s'inscrivent.

7.3 - LE DEVELOPPEMENT DES CHEMINS DE RANDONNEES.

- ✓ Les circuits de randonnées participent au développement de la dimension touristique du territoire aussi convient-il de :

  - Prendre en compte l'existence des chemins de randonnées
  - Réserver la possibilité de relier les amorces de chemins au fur et à mesure des besoins
  - Faciliter les déplacements des piétons et cycles entre l'agglomération et le Château des Pères.

7.4 - LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EQUESTRE DE LOISIRS

- ✓ Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas aux activités équestre de loisirs (projet non connu à ce jour).