

# Plan Local d'Urbanisme



## MODIFICATION n°1



**B**

### Orientations d'Aménagement et Programmation

Document consolidé après modification n°1 et révisions allégées n°1 à 4

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire







Département  
de  
l'Ain

# COMMUNE DE PÉROUGES

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document consolidé après modification n°1 et révisions allégées n°1 à 4

**6**

Approuvé le : 22.11.1985  
Révision n° 1 approuvée le : 24.04.1998  
Révision n° 2 prescrite le : 31.05.2011  
Révision n° 2 approuvée le : 24.06.2013

*OAP après modification n°1 du PLU*

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent la diversification de l'offre en logements, l'organisation de l'urbanisation (schémas d'aménagement n° 1 à 3 et 5) et l'aménagement du secteur de l'écopôle après l'exploitation du sous-sol (schéma d'aménagement n° 4). Une OAP est créée sur le site de l'ancienne entreprise ZAFIRA (schéma d'aménagement n°6) afin d'encadrer les possibilités de renouvellement urbain sur ce site. Une autre est mise en place pour la consolidation de la polarité d'équipements pédagogiques et touristiques d'entrée de Cité médiévale (schéma d'aménagement n°7)

## **Diversification de l'offre en logements**

### **Typologies d'habitat**

Doivent être réalisés :

- 18 logements au minimum en petits collectifs dans la zone 1AU du Péage (schéma d'aménagement n°1) ;
- 8 maisons individuelles groupées dans le secteur UCa au Sud de Rapan – (schéma d'aménagement n° 2) ;
- Des maisons individuelles pures dans le secteur UCa du Sud de Rapan – (schéma d'aménagement n° 2 et n°5) ;
- 33 % de maisons individuelles groupées au minimum dans toutes les programmes de plus de 5 logements dans la zone UB et, sauf dans le secteur UCa au Sud de Rapan, la zone UC.

Devront en outre être réalisées 11 maisons individuelles groupées au minimum dans la zone 2AU au sud de la Glaye lors de son ouverture à l'urbanisation.

### **Mixité sociale**

En plus des 18 logements locatifs aidés à réaliser au minimum dans la zone 1AU du Péage au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (pièce n° 7) doivent être réalisés au minimum au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

- 33 % de logements locatifs aidés dans le secteur UCa au Sud de Rapan (schéma d'aménagement n° 2 et n°5) ;
- 33 % de logements locatifs aidés dans toutes les programmes de plus de 2 logements dans la zone UA, la zone UB et, sauf dans le secteur UCa au Sud de Rapan, la zone UC.

Devront en outre être réalisés 33 % de logements locatifs aidés au minimum dans la zone 2AU au sud de la Glaye lors de son ouverture à l'urbanisation.

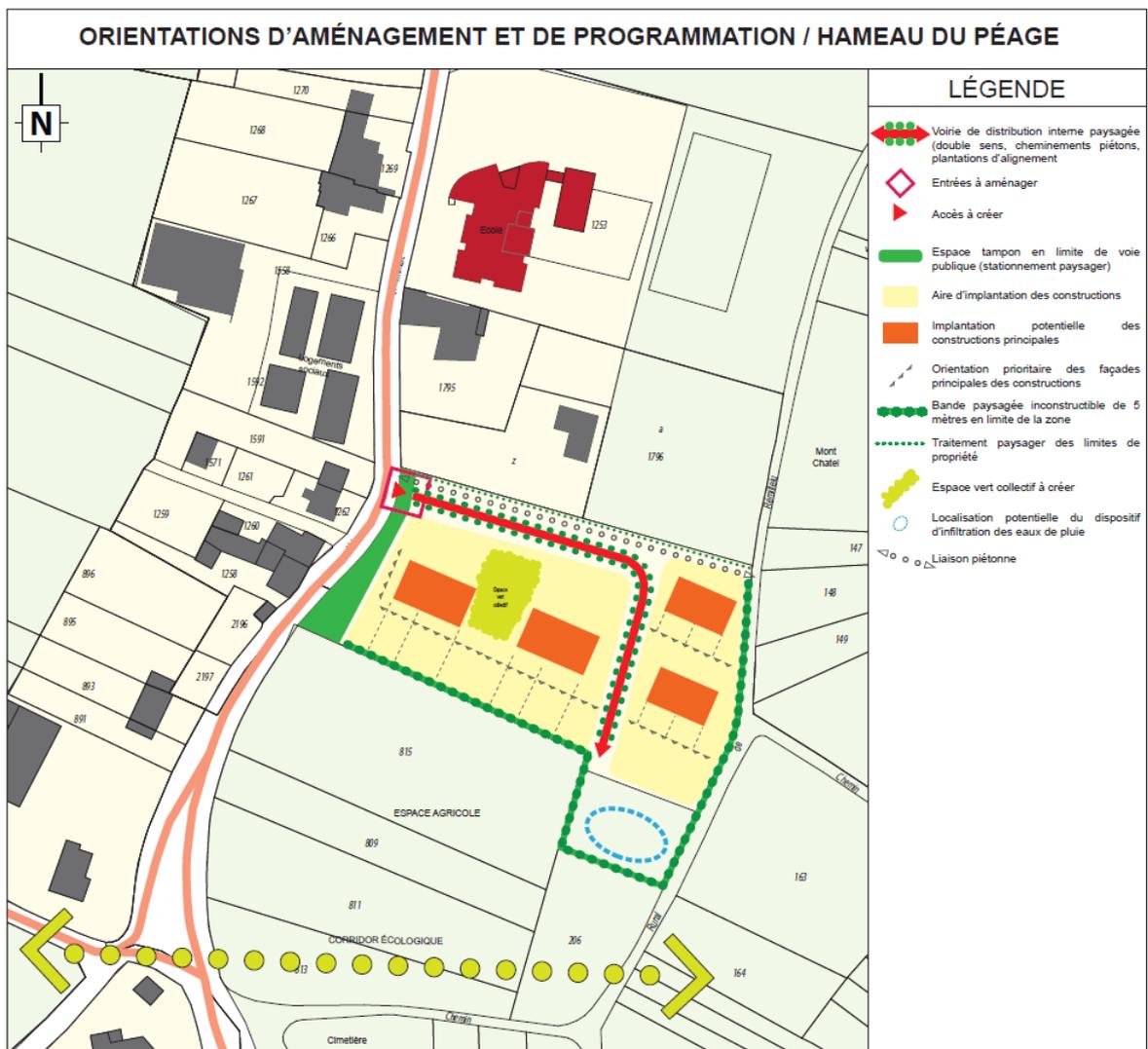
## Organisation de l'urbanisation

### Schéma d'aménagement n° 1

Elle concerne la zone 1AU située au Péage.

Sont notamment prévus :

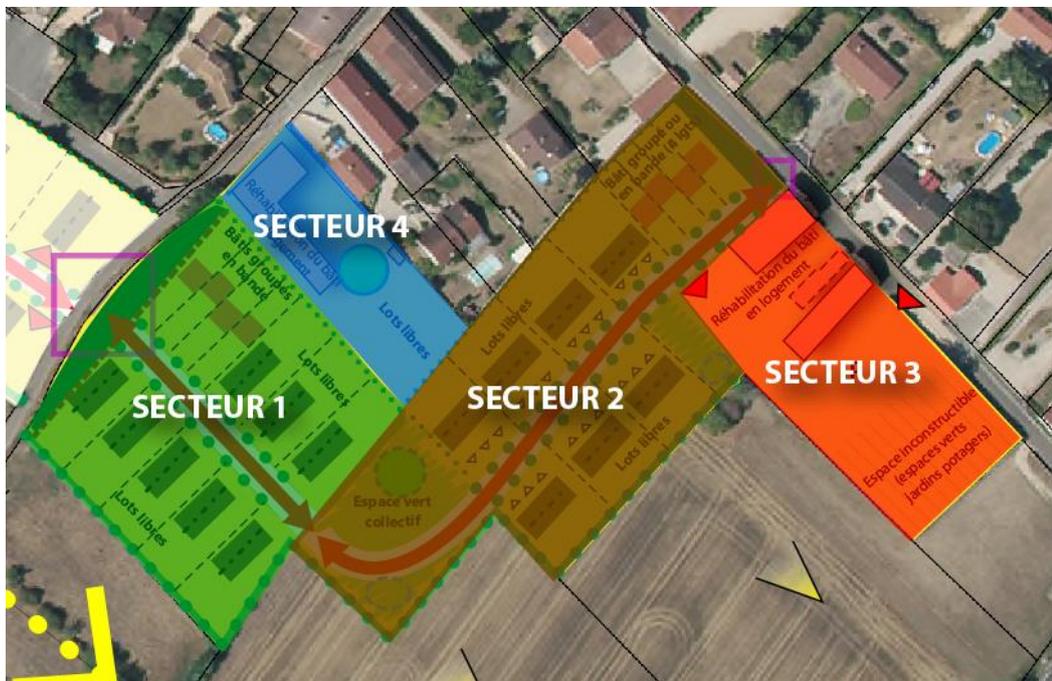
- L'accès de la voie de desserte sur la route du Péage (VC 19) à l'extérieur du virage pour une bonne visibilité ;
- 18 logements au minimum en petits collectifs.



## Schéma d'aménagement n° 2

Le traitement des franges de l'opération devra être particulièrement soigné afin d'assurer la bonne intégration de cette opération en entrée de hameau. Il s'agira en particulier de limiter l'impact visuel trop brutal entre les zones non-construites et la zone urbaine à aménager par des solutions paysagères et végétales assurant la transition entre la zone agricole et les constructions et aménagements à réaliser. La composition tachera de rendre l'ensemble à construire le plus discret possible depuis le sud sur le chemin du Coulis ou de la RD 1804. Les perspectives vers la petite côtière de Rapan au premier plan et vers la côtière en arrière-plan devront être préservées par les solutions les moins impactantes visuellement.

L'aménagement de cette zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cet aménagement pourra toutefois être réalisé en plusieurs séquences correspondant aux secteurs ci-dessous, sans fixer d'ordre chronologique entre les secteurs.



Secteurs de l'aménagement d'ensemble

## Programmation

L'aménagement de ce secteur devra permettre la réalisation d'environ 25 à 29 logements nouveaux (hors réhabilitation) répartis de la manière suivante :

- Entre 8 et 10 logements groupés ou en bande, entre 4 et 6 à l'Ouest et 4 à l'Est, tel que spécifié dans le schéma d'aménagement, pour diversifier l'offre en logements et pour l'intégration dans le bâti existant ;
- Jusqu'à 19 logements en constructions nouvelles de type individuel et en lots libres. Le secteur 1 en accueillera entre 7 et 10 et le secteur 2 en accueillera 7.
- Les bâtiments repérés devront être réhabilités pour accueillir des logements.
- Le secteur 1 pourra accueillir jusqu'à 14 logements maximum.

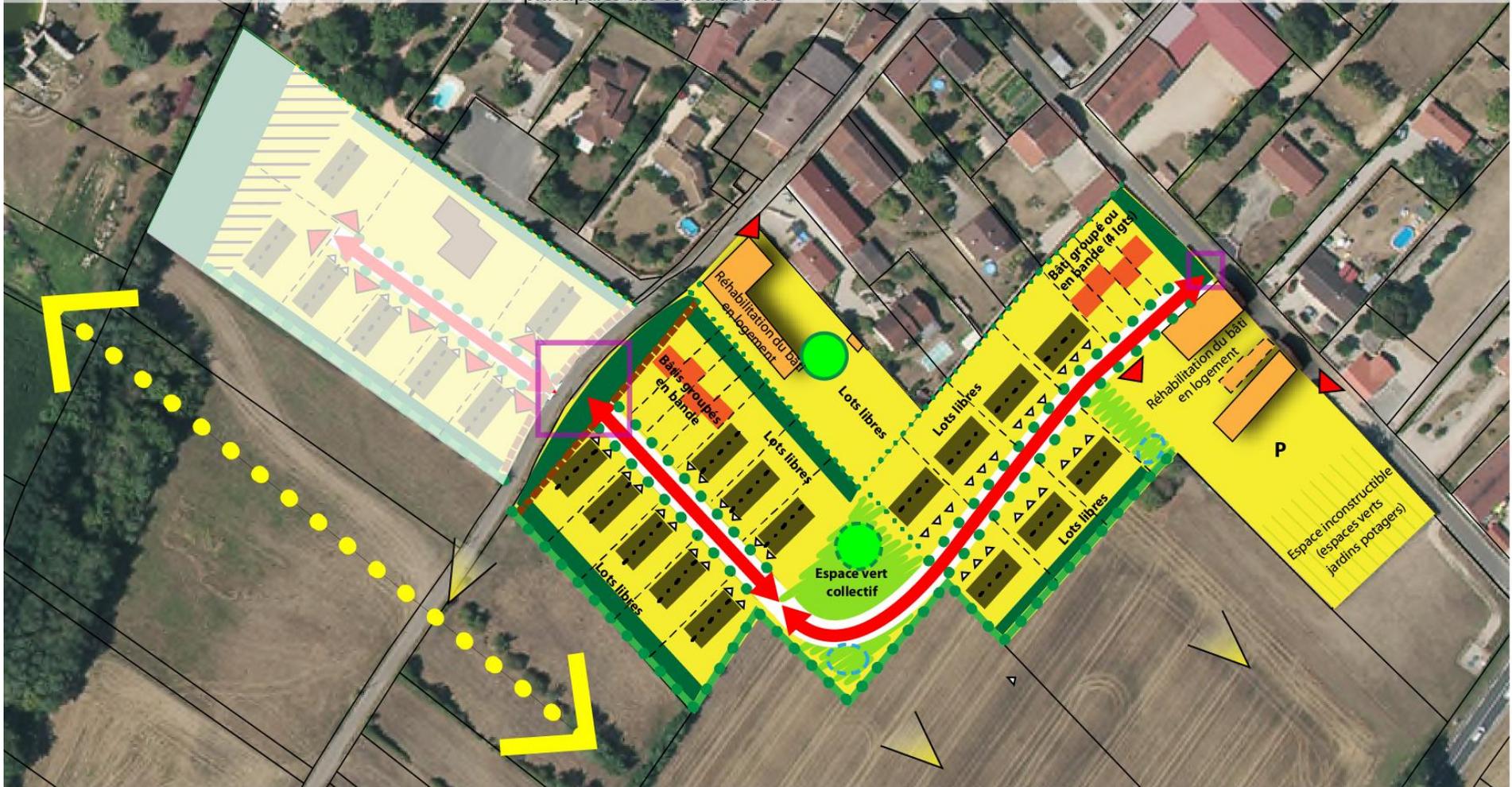
### Schéma d'aménagement n°2

- Voirie de distribution interne paysagée
- Entrée à aménager
- Accès à créer

- Front de rue à mettre en valeur sur le plan paysager et architectural
- Sens de faitage principal
- Bâti existant à restaurer
- Bâti groupés ou en bande
- Orientation prioritaire des façades principales des constructions

- Espaces tampons paysagers
- Espaces verts collectifs
- Enveloppe paysagée
- Traitement paysager des limites de propriétés
- Essences à préserver ou créer

- Localisation potentielle du dispositif d'infiltration des eaux de pluie
- Cône de vue à respecter
- Coupure agricole stricte



### **Voirie, accès et desserte**

Doivent être réalisés :

- Une voie structurante devra être réalisée prenant accès sur le chemin du Coulis (VC 39) à l'Ouest et sur la rue de Rapan (VC 34) à l'Est, bouclée au Sud dans un espace vert collectif. Cette voie pourra être réalisée en deux tranches correspondant aux secteurs 1 et 2.
- Les entrées sur la voie principale de distribution devront être aménagées afin d'assurer une sécurité optimum des accès. Des bandes enherbées libres de construction devront être réalisées afin de dégager la visibilité aux croisements avec la voie de desserte à créer tel que précisé au schéma de principes.
- L'accès depuis le chemin de Coulis devra être réalisé en assurant sa continuité avec l'accès prévu sur l'opération au nord-ouest tel que prévu par l'OAP n°5 du PLU.
- Lorsque des principes d'accès internes sont définis au schéma de principes, ils seront les seuls autorisés pour la desserte des constructions concernées. En particulier, l'accès à l'ensemble du secteur 4 se fera par l'accès existant donnant sur le chemin du Coulis.

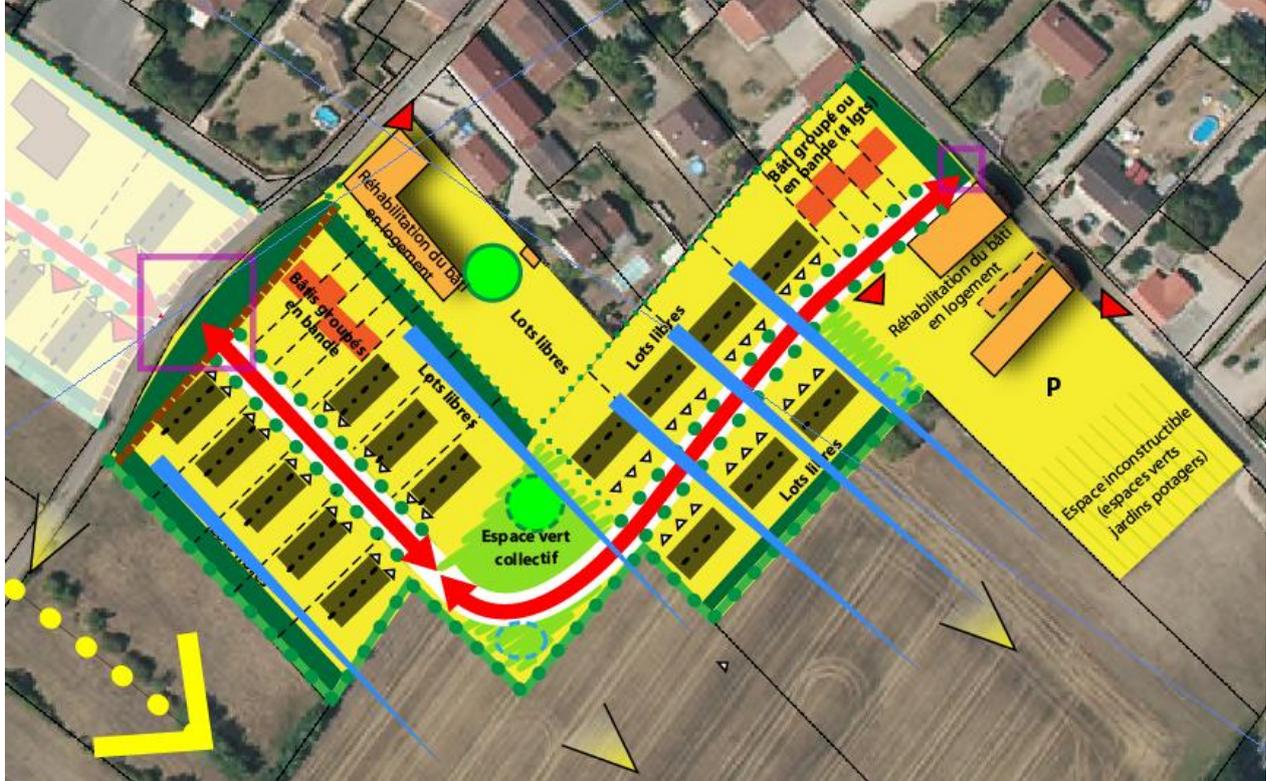
### **Insertion paysagère et architecturale de l'opération**

Cette intégration paysagère et architecturale se traduira notamment de la manière suivante :

- Une enveloppe végétale inconstructible devra être constituée sur les limites extérieures de l'opération et devra former un masque paysager d'une hauteur d'environ 2 mètres et d'une largeur de 3 mètres minimum. Conformément au règlement, cette enveloppe sera obligatoirement constituée d'essences locales variées (voir encadré sur les essences locales champêtres ci-dessous).
- Le long du chemin du Coulis, le traitement aux limites de l'opération reposera sur la constitution d'un front de rue à dominante architecturale derrière un traitement végétal et paysager qualifiant l'ensemble de l'opération. Les façades donnant sur ce chemin seront implantées à 5 mètres minimum de la limite de voie et devront être animées et qualitatives.
- Les orientations prioritaires des façades principales des constructions fixées dans le schéma de principes devront être respectées. Les façades concernées devront être animées et qualitatives. Tout bâtiment (principal ou annexe) devra être implanté à environ 5 mètres de la limite de la voie structurante
- Les sens de faîtage principaux indiqués au schéma de principes devront être respectés tels qu'indiqués.
- Les constructions individuelles seront implantées de manière alignée dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest afin de préserver les percées visuelles sur la côtère depuis la RD1804. En dehors des logements groupés, seules les annexes n'excédant pas 3 mètres au faîtage pourront être réalisées dans une bande 3 mètres le long des limites latérales de lots.
- En dehors des logements groupés en bande, la hauteur des bâtiments nouveaux ne pourra excéder R+0.
- Les annexes dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres au faîtage doivent être accolées au bâtiment principal.

## Gestion des eaux pluviales et déchets

- Le stockage des ordures ménagères doit être prévu de sorte que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.



Percées visuelles, végétales et libres de construction à préserver

## Végétation et espaces extérieurs

- Des espaces verts communs devront être créés et devront être mis à profit pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales. En particulier, un espace vert collectif sur lequel aucun logement ne pourra être réalisé devra être aménagé tel que spécifié au schéma.
- Des éléments végétaux ponctuels, tels que repérés au schéma, devront être maintenus ou créés.
- Les limites de propriétés devront être traitées de manière paysagère avec des essences locales variées.
- Les espaces tampons paysagers repérés devront être libres de toutes constructions.

### **Rappel des essences locales des haies champêtres à planter**

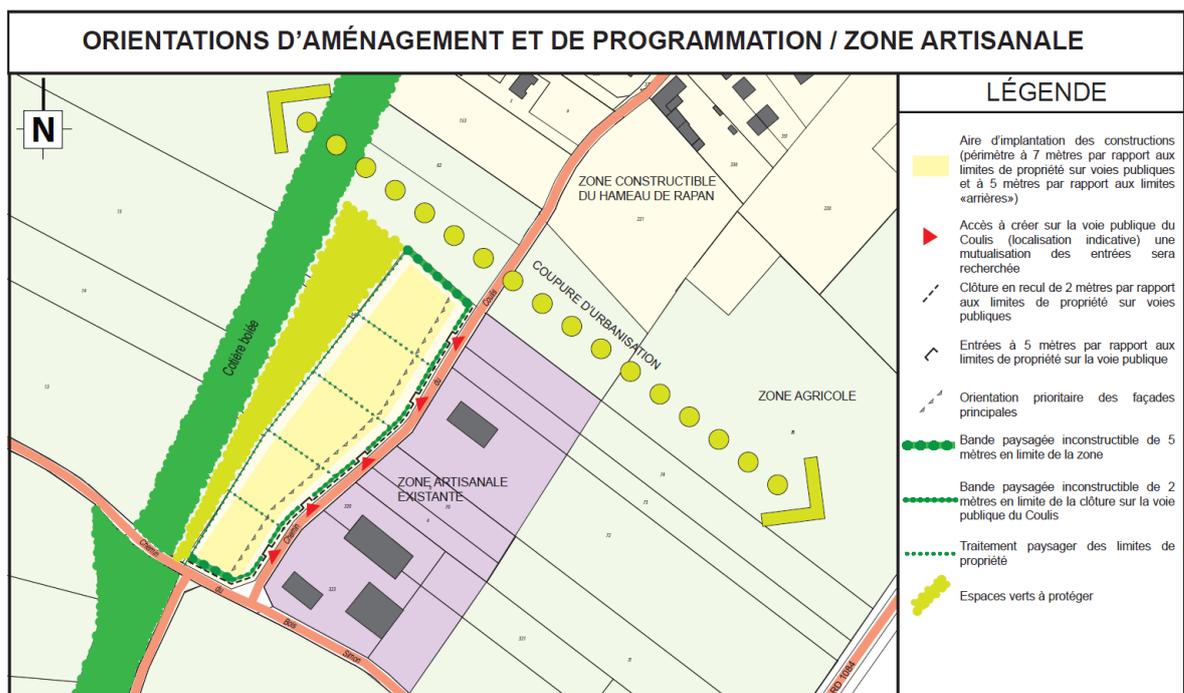
- Grands arbres** : Frêne commun, Aulne commun, Erable sycomore, Châtaignier (sur sols argilo-limoneux seulement), Orme (résistant), Tilleul, Noyer, Merisier, Poirier
- Grands arbustes épineux** : Aubépine, Prunellier, Eglantier
- Grands arbustes acceptant la taille régulière** : Charme commun, Viorne lantane, Troène champêtre, Saule marsault, Erable champêtre
- Petits arbustes** : Viorne obier, Houx, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Chèvrefeuille des haies, Saule marsault, Noisetier d'Europe, Sorbier des Oiseleurs, Néflier, Sureau noir, Cerisier à grappes, Alisier torminal, Cormier, Cornouiller mâle

## Schéma d'aménagement n° 3

Elle concerne l'extension de la zone artisanale au sud de Rapan, classée en zone UX.

Sont notamment prévus :

- L'accès direct sur le chemin du Coulis (VC 39) ;
- L'orientation prioritaire des façades principales.



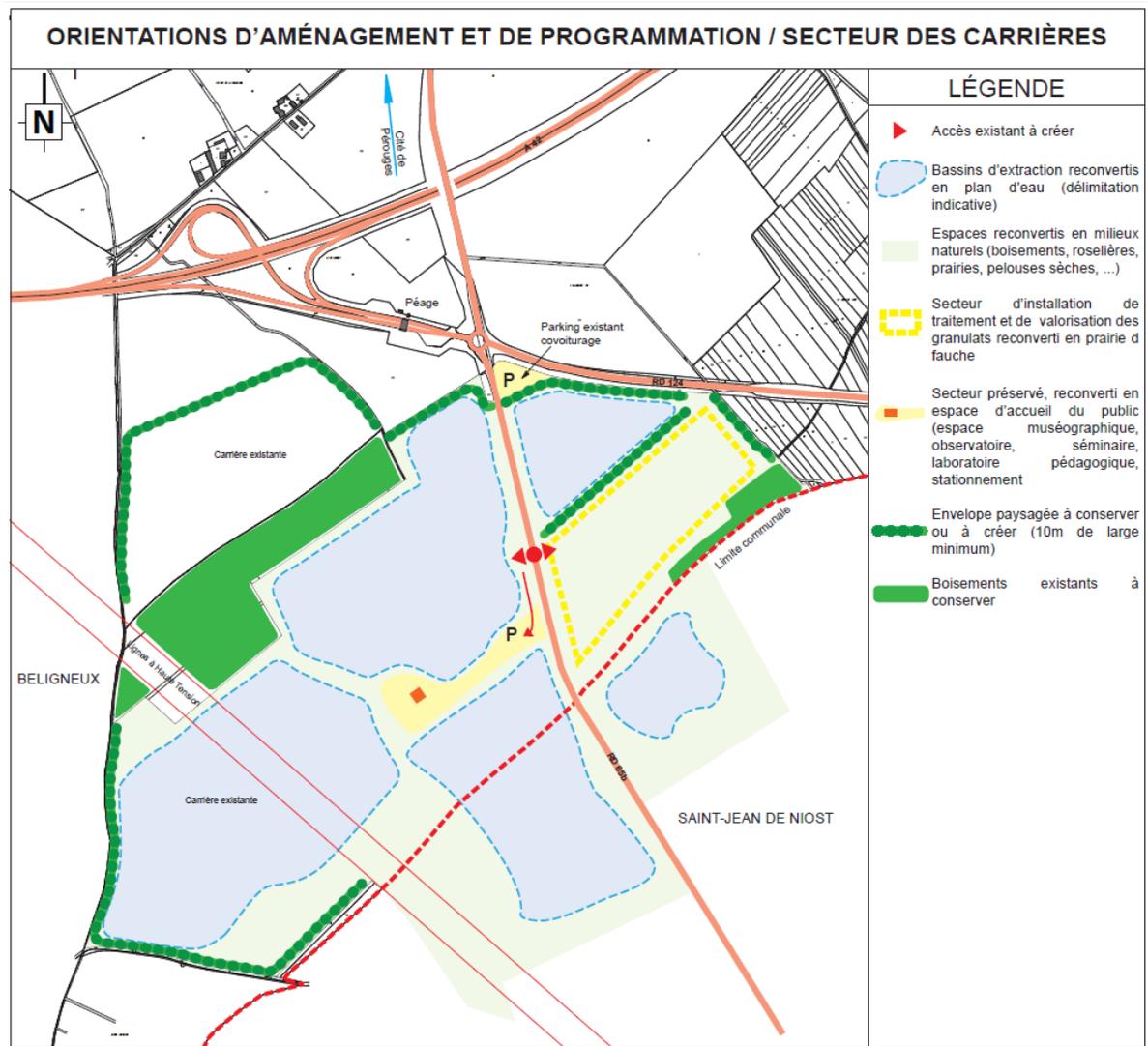
## Aménagement du secteur de l'écopôle après l'exploitation du sous-sol

### Schéma d'aménagement n° 4

Elle concerne au Sud du territoire la zone NL dans laquelle est prévu un écopôle.

Sont notamment prévus :

- Des plans d'eau ;
- Des milieux naturels ;
- Des prairies ;
- Un espace d'accueil.



### **Shéma d'aménagement n° 5**

L'aménagement de ce terrain présente des capacités foncières importantes alors qu'il est situé dans un secteur à enjeu d'insertion paysagère et architectural lié aux contextes d'entrée de ville et de présence d'un élément paysager marquant constitué par la petite côtière sur sa partie nord. Les dispositions de la présente OAP ont pour objet de fixer les principes d'insertion paysagère et architecturale ainsi que les principes fonctionnels, notamment en matière de voirie et de desserte nécessaires pour un aménagement qualitatif.

**Pourront être réalisés sur ce terrain environ 7 logements nouveaux. Dans la partie la plus au Nord du périmètre de l'OAP, la création d'un logement pourra résulter soit du réaménagement d'un bâtiment existant soit de la création d'un nouveau logement.**

## Schéma d'aménagement n°5

-  Voirie de distribution interne paysagée
-  Entrée à aménager
-  Accès à créer
-  Sens de faitage principal

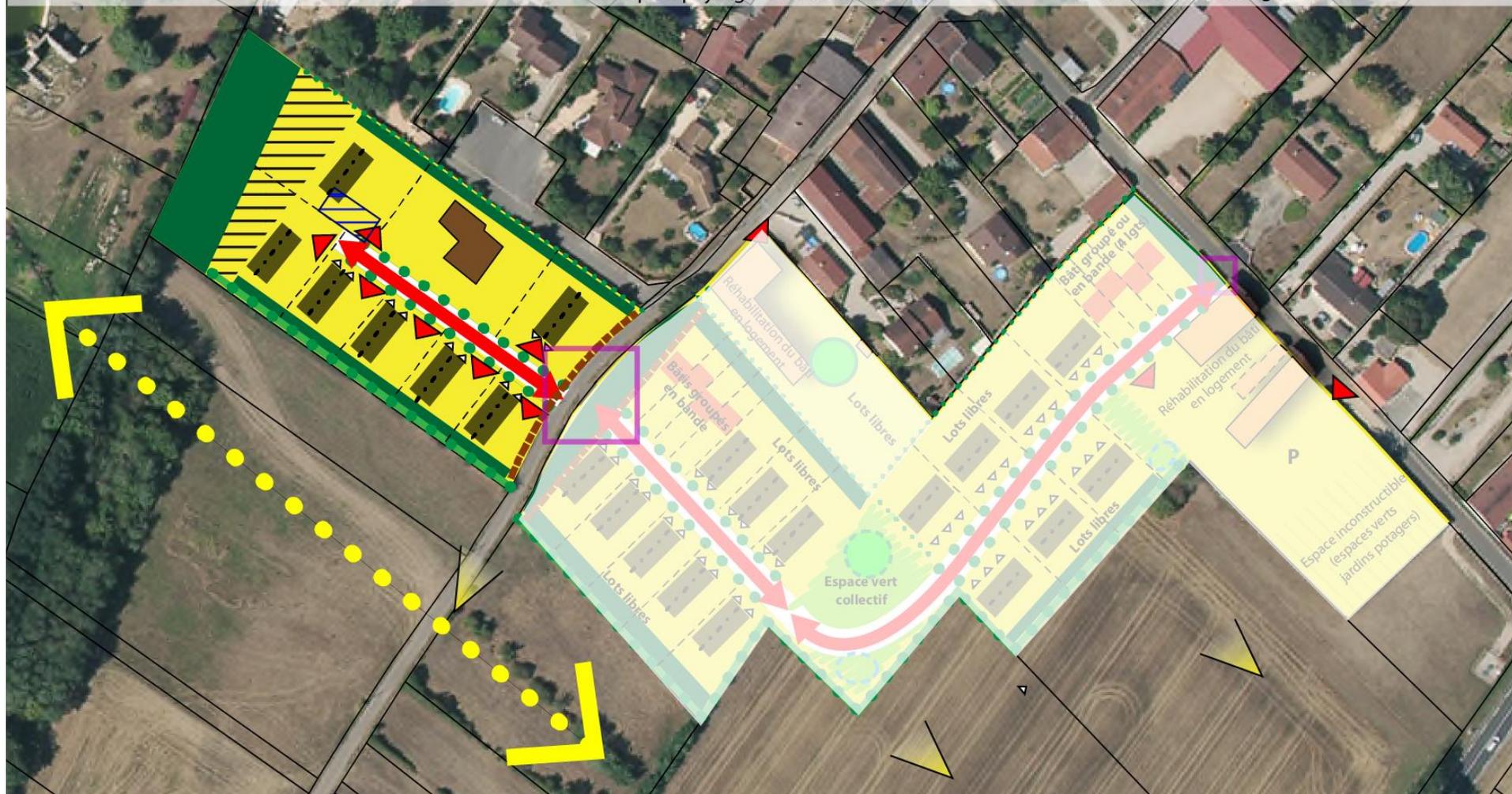
-  Espaces tampons paysagers
-  Zone libre de construction
-  Enveloppe paysagée
-  Front de rue à mettre en valeur sur le plan paysager et architectural

 Cône de vue à respecter

 Coupure agricole stricte

 Orientation prioritaire des façades principales des constructions

 Bâtiment pouvant être réaménagé pour la création d'un logement



### **Voirie, accès et desserte**

- Une voie principale de distribution urbaine devra être réalisée telle qu'indiquée au schéma de principes afin d'assurer la desserte de l'ensemble du tènement. Elle disposera des caractéristiques fonctionnelles adaptées à son caractère urbain. Cette voie devra être aménagée de manière à permettre les retournements des véhicules.
- L'accès depuis le chemin de Coulis devra être réalisé en assurant sa continuité avec l'accès prévu sur l'opération au sud-est tel que prévu par l'OAP n°2 du PLU.
- Aucun accès aux constructions nouvelles ne pourra se faire directement sur le chemin du coulis. Les accès aux différents lots se feront nécessairement depuis la voie principale de distribution.

### **Insertion paysagère et architecturale de l'opération**

Cette intégration paysagère et architecturale se traduira notamment de la manière suivante :

- Le long du chemin du Coulis, le traitement aux limites de l'opération reposera sur la constitution d'un front de rue à dominante architecturale derrière un traitement végétal et paysager qualifiant l'ensemble de l'opération. Les façades donnant sur ce chemin seront Une enveloppe végétale inconstructible devra être constituée sur les limites extérieures de l'opération et devra former un masque paysager d'une hauteur d'environ 2 mètres et d'une largeur de 3 mètres. Conformément au règlement, cette enveloppe sera obligatoirement constituée d'essences locales variées (voir encadré sur les essences locales champêtres ci-dessous).
- Les sens de faitage principaux indiqués au schéma de principes devront être respectés tel qu'indiqués.
- Les orientations prioritaires des façades principales des constructions fixées dans le schéma de principes devront être respectées. Les façades concernées devront être animées et qualitatives. Tout bâtiment (principal ou annexe) devra être implanté à environ 5 mètres de la limite de la voie de desserte urbaine.
- Les constructions individuelles seront implantées de manière alignée dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest afin de préserver les percées visuelles sur la côtère depuis la RD1804. Ni les bâtiments principaux, ni lieux annexes ne pourront être réalisées sur les limites de lots.
- En dehors des logements groupés en bande, la hauteur des bâtiments nouveaux ne pourra excéder R+0.
- Les annexes dont la hauteur est supérieure à 2,5 mètres au faitage doivent être accolées au bâtiment principal.

### **Végétation et espaces extérieurs**

- Des espaces verts communs devront être créés et devront être mis à profit pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Les parties du tènement concernées par la présence de la petite côtère sont à préserver. La vocation naturelle et végétale de ces espaces devra être maintenue. L'espace tampon paysager est strictement inconstructible. La zone libre de construction pourra accueillir des annexes de très petite taille. Sur ces deux espaces repérés au plan de zonage, aucun mouvement de terre supérieur à 0,5 m par rapport au sol naturel n'est autorisé.
- Les limites de propriétés devront être traitées de manière paysagère avec des essences locales variées.

### **Gestion des eaux pluviales et déchets**

- Des solutions de gestion des eaux pluviales, voire de rétention si nécessaire, devront être mise en place afin de contenir les effets de ruissèlement sur le chemin du Coulis.
- Le stockage des ordures ménagères doit être prévu de sorte que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **Rappel des essences locales des haies champêtres à planter**

**Grands arbres :** *Frêne commun, Aulne commun, Erable sycomore, Châtaignier (sur sols argilo-limoneux seulement), Orme (résistant), Tilleul, Noyer, Merisier, Poirier*

**Grans arbustes épineux :** *Aubépine, Prunellier, Eglantier*

**Grands arbustes acceptant la taille régulière :** *Charme commun, Viorne lantane, Troène champêtre, Saule marsault, Erable champêtre*

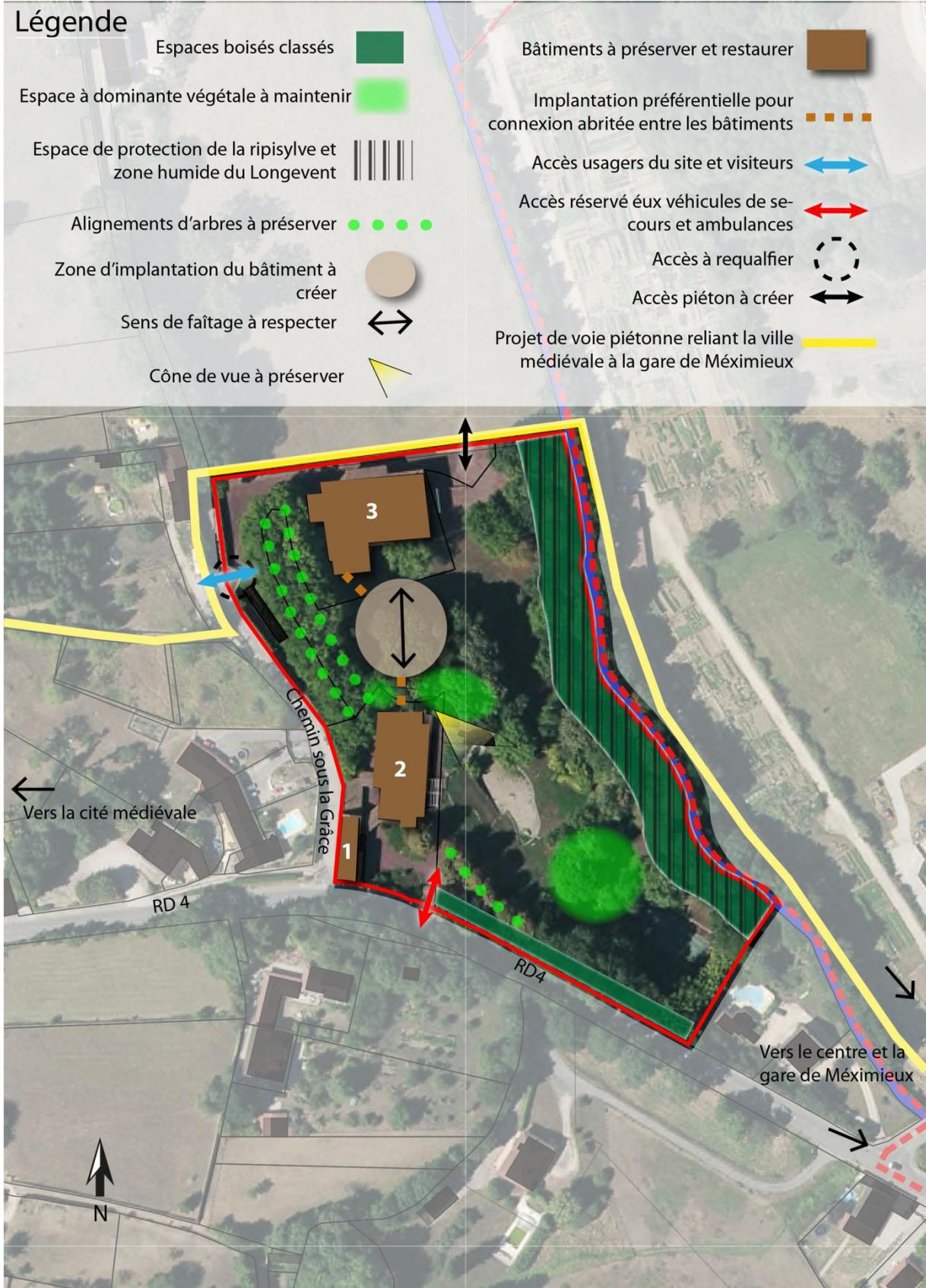
**Petits arbustes :** *Viorne obier, Houx, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Chèvrefeuille des haies, Saule mar-sault, Noisetier d'Europe, Sorbier des Oiseleurs, Néflier, Sureau noir, Cerisier à grappes, Alisier torminal, Cormier, Cornouiller mâle*

## **Réhabilitation du site ZAFIRA**

### **Schéma d'aménagement n° 6**

#### **Enjeux :**

- Permettre la réhabilitation d'une friche idéalement située entre la ville médiévale de Pérouges et le centre-ville de Méximieux et sa gare.
- Assurer la préservation d'un patrimoine bâti et social communal en lien avec l'activité passée du site Zafira.
- Favoriser l'installation d'une résidence pour personnes âgées dans un cadre paysager privilégié.
- Répondre aux besoins en logement sur un tènement déjà investi et réduire la pression foncière sur les secteurs non-artificialisés de la commune et ses alentours.



### **PROTECTION DU CADRE PAYSAGER ET DE LA FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE DES LIEUX**

*Pour rappel, le site est concerné par la présence d'espaces boisés classés au titre de l'article L.111-13 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

- *Espace de protection de la ripisylve et zone humide du Longevent :*
  - *Les constructions nouvelles y sont interdites en dehors des dispositifs de clôture. Les dispositifs de clôture, conformes aux dispositions du règlement de la zone UB, ne devront pas empêcher le passage de la petite faune.*
  - *En dehors des aménagements d'intérêt général, seul l'entretien des aménagements existants y est autorisé sous réserve de privilégier le recours à des revêtements perméables.*
  - *Les clôtures réalisées dans cet espace ne devront pas former d'obstacle au libre écoulement de l'eau.*
- *Les espaces à dominante végétale à maintenir doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Leur destruction partielle peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la fonctionnalité environnementale et paysagère des lieux et d'être remplacés avec une qualité paysagère et écologique équivalente. Dans ces espaces, seules sont autorisées la construction d'annexes et les aménagements qui leur sont nécessaires.*
- *Les alignements d'arbres à préserver doivent être maintenus. Leur composition paysagère et les perspectives qu'ils forment doivent être préservées et mises en valeur.*
- *Les cônes de vue repérés au schéma de principes devront être préservés.*

### **PROGRAMME ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- *Le périmètre de l'OAP pourra accueillir environ entre 60 et 70 petits logements (T1 au T2) pour une capacité d'environ 100 habitants. Ces logements seront regroupés exclusivement sous forme de logements collectifs.*
- *Les bâtiments existants repérés devront être réhabilités et pourront bénéficier, le cas échéant d'un changement de destination pour de l'habitation.*
- *Un bâtiment nouveau d'habitation pourra être réalisé dans la zone d'implantation fixée dans le schéma de principe de l'OAP et conformément aux dispositions fixées par le règlement du secteur UBd. Cette construction pourra atteindre R+2 sous réserve de ne pas excéder la hauteur au faîtage des bâtiments repérés 1 et 2 au schéma de principes. Ce nouveau bâtiment devra respecter le sens de faîtage inscrit au schéma de principes.*
- *La réalisation de passages couverts entre les bâtiments existants ou à créer devra être réalisée en privilégiant une implantation limitant au maximum l'impact paysager de ces ouvrages. Aucun passage couvert ne pourra être réalisé dans l'allée principale du site protégée pour ses alignements d'arbres.*
- *En dehors des zones à préserver (espaces boisés classés, espace à dominante végétale à maintenir, espace de protection de la ripisylve et de la zone humide*

du Longevent), des annexes de taille mesurée pourront être réalisées en complément des constructions existantes ou à réaliser.

### **PROTECTION DU PATRIMOINE BATI**

- Les bâtiments identifiés au schéma de principes de l'OAP devront voir leur aspect extérieur être préservé dans le respect de leurs principales caractéristiques architecturales.

Pour rappel, les murs de clôtures traditionnels existants en pisé ou en appareillage de pierre doivent être maintenus, restaurés et recouverts d'un chaperon de tuiles creuses.

### **ACCES ET DESSERTE DU SITE**

- L'accès au site par la RD4 ne devra être utilisé que pour les véhicules de secours ou médicaux (type ambulance). L'accès pour les habitants et usagers sur le site devra se faire depuis le Chemin sous la Grâce présentant des flux de circulations moins important et moins dangereux.
- L'accès sur le Chemin sous la Grâce devra être requalifié et notamment élargi afin d'assurer une bonne visibilité sur chaque côté de la route pour les véhicules sortant du site et pour faciliter l'entrée de ceux venant du chemin.
- Un accès piéton devra être créé au nord du site afin d'assurer à terme une connexion rapide des usagers modes-doux entre le site et la gare de Meximieux.

### **ASSAINISSEMENT**

- Aucun développement résidentiel ne pourra être autorisé sans raccordement au réseau d'assainissement collectif passant à proximité (RD4). Cette disposition concerne aussi bien le réaménagement des bâtiments existants que la construction de nouveaux bâtiments.
- Les eaux de pluie impactant les nouvelles constructions devront être traitées sur le terrain par infiltration. Des dispositifs de rétention et de gestion pourront être exigés afin d'éviter toute problématique affectant le débit du Longevent et préserver le cours d'eau de tout risque de pollution.

### **DECHETS**

- La collecte des déchets sera réalisée par les services compétents à l'entrée du site donnant sur le Chemin sous la Grâce. Une aire de présentation fonctionnelle et bien intégrée devra être réalisée.

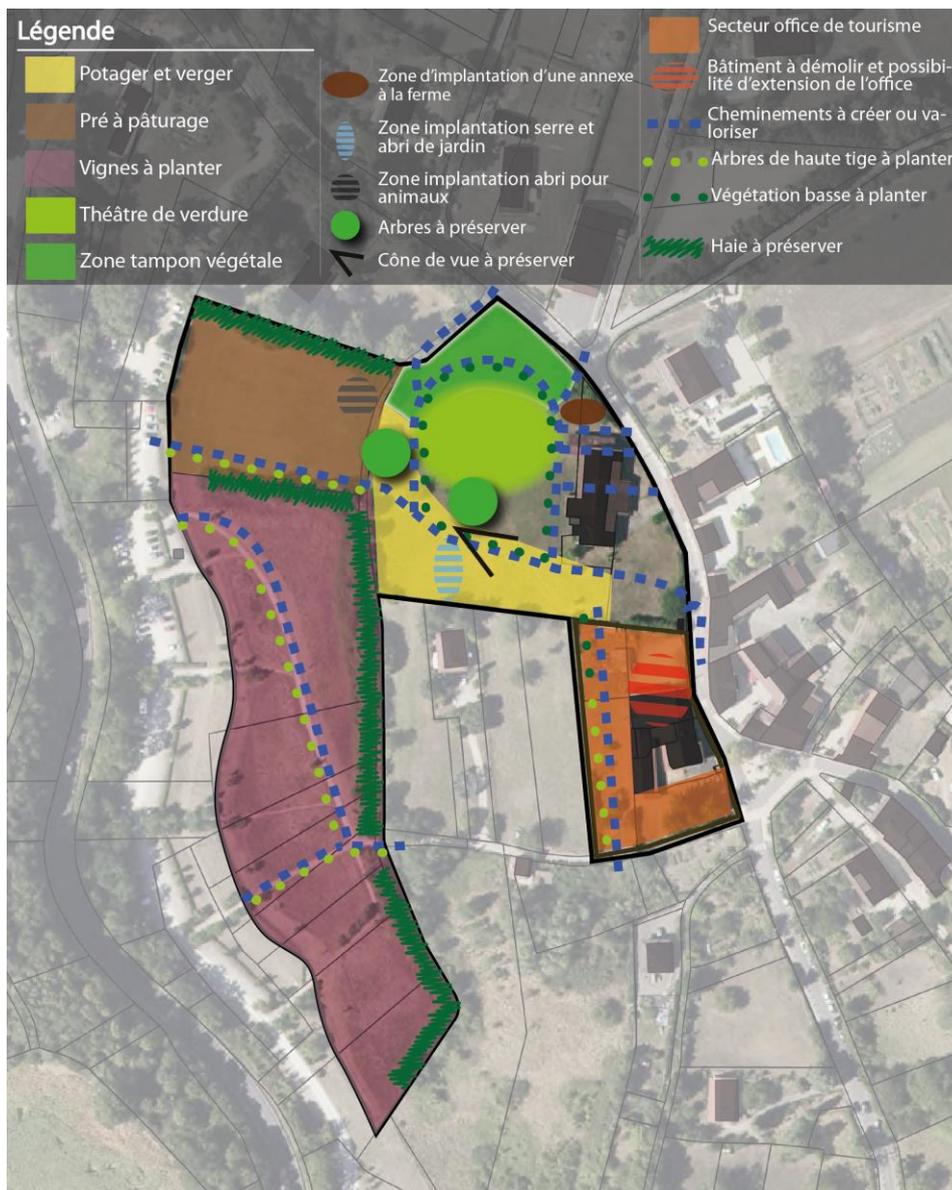
Les bâtiments existants pourront éventuellement bénéficier d'un changement de destination vers les destinations bureau ou hébergement hôtelier. En cas de changement de destination des locaux existants pour la réalisation de bureau ou d'hébergement hôtelier, toutes les prescriptions fixées dans cette OAP devront être respectées en dehors des celles relatives au nombre et aux types de logements créés et des possibilités de création d'un nouveau bâtiment principal.

Pour information, le site est concerné par un risque de retrait/gonflement des sols argileux qu'il convient de prendre en compte.

## Schéma d'aménagement n° 7

### Enjeux :

- Permettre la consolidation de la zone d'équipements publics en entrée de cité médiévale en lien avec l'activité touristique de la Cité médiévale et la valorisation du patrimoine culturel rural.
- Intégrer cette zone d'équipement dans un réseau piéton allant du parking de la Combes à la cité médiévale.
- Favoriser une extension de l'office du tourisme bien intégrée dans le pôle d'équipements publics touristiques.
- Permettre la réalisation de constructions modérées nécessaires et complémentaires aux activités de la ferme pédagogique.
- Mettre fin au caractère dépréciant lié à la présence de bâtiments d'activité en entrée de ville médiévale et situés en « vitrine » du pôle d'équipements publics touristiques.



### **Encourager les activités pédagogiques et de valorisation du patrimoine culturel rural et agricole de la ferme de Pérouges**

Les constructions liées au fonctionnement de la Ferme seront limitées et implantées en respectant les principes suivants :

- ✓ Une annexe de la ferme destinée au stockage, à l'exposition de matériel agricole et aux fonctions liées aux activités de la Ferme pourra être réalisée au nord du bâtiment tel qu'indiqué au schéma de principes :
  - Ce bâtiment devra être indépendant du bâti de la ferme mais connecté visuellement avec le corps principal de la ferme par un aménagement fonctionnel (circulation piétonne passant entre les deux éléments bâtis...) ou un dispositif architectural (porche par exemple) ou végétal (haie...) respectant les caractéristiques patrimoniales de la ferme.
- ✓ Une serre et un abri de jardin nécessaires aux activités pédagogiques et de mise en valeur du patrimoine culturel agricole et rural pourront être réalisés sous réserve d'être de taille limitée. Ils devront être implantés dans le secteur indiqué au schéma de principes et conforme aux dispositions de la zone N.
- ✓ Un abri pour animaux pourra être réalisé dans le pré à pâturage dans la zone d'implantation identifiée dans le schéma de principes. Ce bâtiment de taille limitée, conformément aux dispositions de la zone N, devra être non-clos et ne devra pas affecter la perméabilité des sols.
- ✓ Les espaces extérieurs de la ferme sont destinés principalement à la réalisation d'activités pédagogiques et de mise en valeur du patrimoine culturel agricole et rural. Ces activités concernent notamment l'aménagement d'un potager, d'un verger, d'un pré de pâturage, de vignes. Ces aménagements et activités devront être bien intégrés d'un point de vu paysager et mettre en valeur le bâti traditionnel de la ferme.
- ✓ Un théâtre de verdure pourra être réalisé dans la zone d'implantation précisée au schéma de principes. Il s'agira de mettre à profit la topographie des lieux pour aménager un espace scénique complété de mobiliers publics. Aucune construction n'est autorisée dans cet espace.
- ✓ Une zone tampon devra être aménagée, avec traitement de type bocager, tel que précisé dans le schéma de principes afin d'assurer une protection sonore et visuelle réciproque entre la zone de la Ferme, les maisons alentour et la route de la Cité. Elle pourra toutefois recevoir des aménagements et installations d'accueils et de découverte en lien avec les activités de la Ferme

### **Extension de l'office de tourisme et mise en valeur de l'espace vitrine entre l'office et la ferme**

- ✓ Le périmètre de l'office du tourisme est destiné principalement à accueillir l'extension de l'office et à l'aménagement de circulations piétonnes et d'espaces paysagers.
- ✓ Le tènement situé entre la ferme et l'office de tourisme devra être mis en valeur pour sa position de terrain vitrine depuis la Route de la Cité.
- ✓ Le bâtiment du tènement dit « Besson » devra être démoli.

- ✓ Une extension de l'office de tourisme pourra être réalisée dans la zone d'implantation fixée au schéma de principes de l'OAP. Cette extension devra être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales des bâtiments existants de l'office et ne pas affecter le cône de vue repéré au schéma. Sa hauteur au faîtage ne pourra excéder celle de ces bâtiments existants.
- ✓ Des annexes à l'Office de Tourisme pourront être réalisées sous réserve de ne pas affecter le système de circulations et les perspectives vers la Cité médiévale.

### **Renforcer le maillage piéton afin d'inscrire la zone touristique de la ferme et de l'office de tourisme dans un parcours entre le parking des Combes et la cité médiévale**

- ✓ Un aménagement piéton permettra un accès depuis le parking des Combes jusqu'à la cité médiévale en passant par la ferme. Cette connexion piétonne aura pour avantage de mettre en valeur la ferme et ses activités auprès des usagers et touristes et offrira une nouvelle perspective d'entrée de ville pour les visiteurs.
- ✓ Une connexion piétonne entre la ferme et l'office du tourisme devra être aménagée à l'écart de la Route de la Cité et des terrains constructibles.
- ✓ Plusieurs accès piéton devront être réalisés sur la Route de la Cité, notamment au niveau de l'ancienne caserne de pompiers afin de mieux intégrer le nouvel équipement au pôle d'équipements de loisirs.

### **Traitements paysagers et végétaux**

- ✓ Le cône de vue repéré au schéma de principes offrant une perspective remarquable sur la cité médiévale devra être préservé. Les aménagements paysagers réalisés dans cette perspective ne devront pas avoir pour effet de l'occulter.
- ✓ Les spécimens d'arbres repérés au schéma de principes devront être préservés et mis en valeur.
- ✓ Les circulations piétonnes devront être doublées de plantation de végétaux. En dehors des parties du terrain concernées par le cône de vue à préserver, les essences plantées devront être de haute tige. Dans tous les cas, ces essences seront d'origine locale (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier).
- ✓ Les haies à préserver repérées au plan de zonage seront maintenues et mise en valeur.