

# **PLUi Val d'Ille - Aubigné**

# **La Mézière**

***Orientations d'aménagement et de programmation***

***Cahier communal***

***Approuvé le 25 février 2020***

***Modifié le 23 février 2021***

## A - Présentation de la commune

### Chiffres clés

Population - 2015	4 644		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	8,0	Nombre de logements - 2013	1 808
Nombre de ménages - 2013	1 727	Part des maisons - 2013 (%)	75,2
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	1 928	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	70,8
Pourcentage actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	82,5	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)	41,8

### Note historique

La Mézière vient du latin "Maceria", mur de pierre. L'occupation humaine y est ancienne (trace d'une occupation dès le néolithique) ainsi que l'atteste la présence sur la commune des "Lignes de La Gonzée", site archéologiques comprenant les vestiges d'une maison monumentale et de foyers du Néolithique Moyen (4 200 ans av. J-C), de la période gallo-romaine (un vaste domaine avec les fondations d'une grande villa) et du haut Moyen Age avec une nécropole de 650 tombes.

Le bourg originel a pris place autour de l'église sur une place formant un triangle quasi équilatéral dont les côtés font plus d'une centaine de mètres. Le front bâti bordant cette place est dense et composé de constructions sur deux niveaux, surmontés parfois de combles. Le front bâti à l'Ouest de la place est beaucoup plus récent mais il participe aussi à la délimitation de l'espace public avec l'école Saint Martin. Aux vues du cadastre napoléonien, on se rend compte que le bourg de l'époque était constitué de bâtis beaucoup plus épars qu'aujourd'hui. Le cadastre napoléonien montre également clairement qu'il s'organisait autour de quatre voies : un axe Nord-Sud avec la rue Montsifrot - rue de Texue, un axe Est-Ouest avec la rue de Macéria et la rue de la Flume. Ailleurs, de nombreux écarts occupaient la campagne. En bordure de la route de Saint-Malo, une auberge (sans doute un hôtel de voyageur), a été construite au cours de la 2e moitié du 19e siècle au carrefour des routes de Saint-Malo et du bourg de La Mézière. Ce bâtiment a été détruit récemment.

Le village de La Mézière est resté jusqu'au milieu du 20e siècle un simple bourg rural autour de son église paroissiale. Le développement de la commune ne s'accélère qu'à partir des années 60 sous la pression démographique avec la construction de nombreux lotissements.



Cadastrage napoléonien, Photographie aérienne

## Contexte géographique

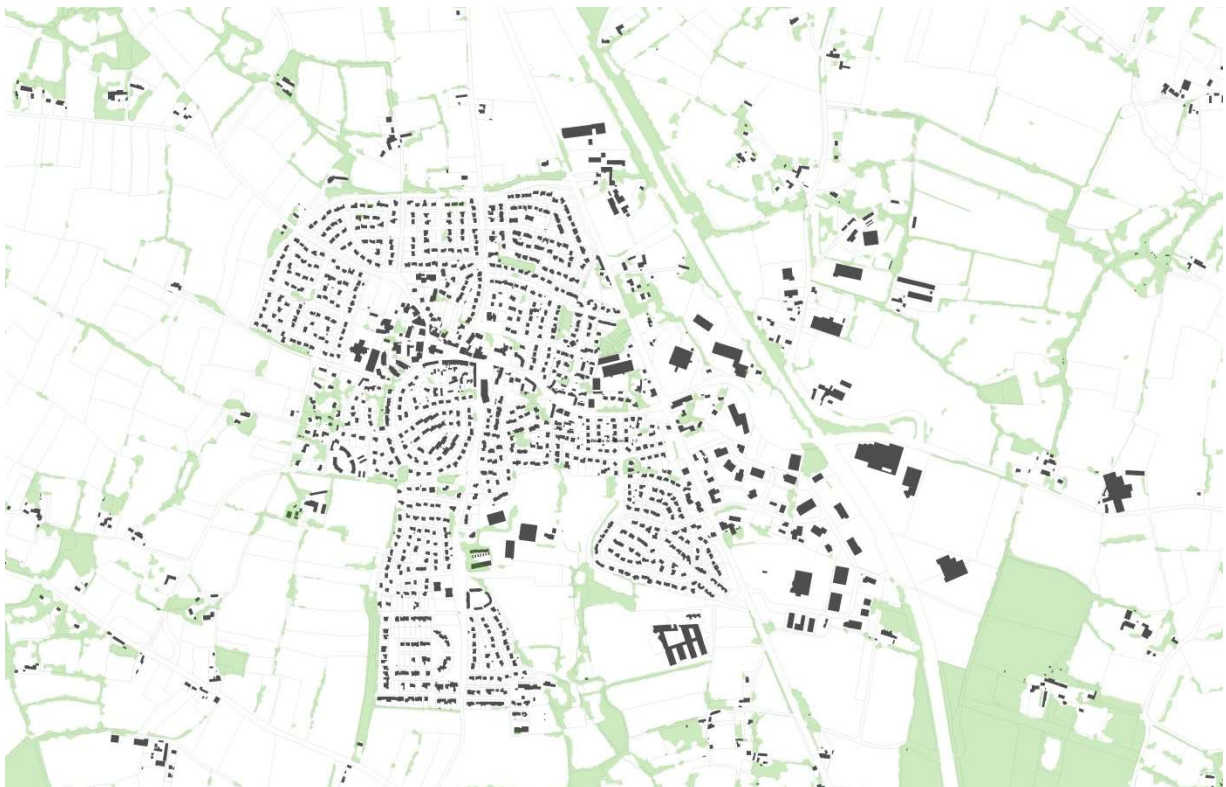
La ville de la Mézière se situe à la limite nord du bassin rennais, entre les vallées de la Flume, le ruisseau de la Biardel, et celui de la Chaussée. Elle est située à environ douze kilomètres de Rennes.

La zone agglomérée se place en bordure de l'ancienne route de Saint-Malo qui n'a été aménagée que tardivement au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le centre historique est légèrement décalé par rapport à la route, ce qui laisse penser qu'à l'origine le bourg s'organisait autour de deux axes : la rue Macéria et la rue de Montsrifot. Le bourg historique s'organise autour de l'église. La rue Macéria permet de rejoindre l'ancienne route Rennes - Saint-Malo en direction de Rennes. En bordure de la route de nombreuses activités ont pris place, créant une forme de conurbation entre l'ancien hameau de Montgerval et le bourg de la Mézière.

Au-delà du centre, le développement de l'agglomération s'est accéléré à partir des années 1990. La ville se développe par lotissements successifs suivant le modèle pavillonnaire d'alors. La surface des parcelles varie entre 500 et 700 m<sup>2</sup>. L'implantation des habitats se fait en retrait sur la rue ou dans des voies en impasse. La zone urbanisée occupe aujourd'hui plus de 150 hectares. De l'autre côté de l'ancienne route de Saint-Malo, des zones d'activités se sont peu à peu développées.

Malgré une urbanisation en lotissement, la commune a su organiser un réseau de voiries intermédiaires entre le réseau principal et la desserte interne des différents lotissements. Ainsi est né un système viaire radioconcentrique qui accompagne un réseau dense de cheminements piétons.

La zone agglomérée de Montgerval connaît un destin identique. Elle se développe sur toute sa frange Ouest avec des nombreux lotissements. Coté Est, ce sont essentiellement des zones d'activités successives qui sont réalisées faisant partie de la Route du Meuble.



Le contexte géographique

## **B – Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet**

### **Le développement de nouvelles zones d'habitat**

L'enjeu, dans le cadre du PLUi, sera de rompre avec un modèle de développement coûteux en espace en poursuivant plusieurs objectifs :

- renforcer la centralité du bourg historique par une densification des espaces centraux,
- conforter la liaison vers la route du meuble le long de la rue Macéria,
- prévoir de nouvelles extensions en cohérence avec le système de voirie de la ville afin de relier les différents quartiers entre eux. (secteur Ouest de l'agglomération).

Quant à l'ancienne route de Saint-Malo, face au bourg de la Mézière, elle est devenue un axe structurant qui dispose d'un potentiel d'évolution à terme. Cet axe peut être à la fois une entrée de ville et le point de départ d'une reconquête des îlots voisins pour donner à la Mézière un centre-ville plus conforme à la dimension de la commune. Sur le reste de cette voie en direction de Rennes, il est nécessaire de porter une réflexion en profondeur sur l'évolution de la route du meuble.

La commune a vu la fin de la commercialisation d'une opération d'habitat au sud de la commune, les Lignes de la Gonzée. Cette opération aura permis la production d'environ 180 logements dont 50 restent à livrer d'ici 2020. Plusieurs opérations sont en cours et devraient répondre au besoin de la commune jusqu'en 2020.

La commune souhaite maintenir un rythme de 50 logements par an (rythme du futur PLH).

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal a pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 25 logements par hectare dans les futures opérations en extension urbaine. L'extension urbaine est limitée physiquement et réglementairement par la RD 137 à l'est, des zones humides au sud et des périmètres sanitaires agricoles au nord.

Du fait de ces contraintes, et dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans le centre-ville, à proximité des principaux équipements, et vers le sud-ouest de la commune.

Ainsi, l'urbanisation future de La Mézière s'effectuera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité et en favorisant le renouvellement urbain à travers le remplissage des « dents creuses » du centre-ville et de Montgerval,
- avec une extension de l'agglomération en direction du sud-ouest sur une superficie d'environ 9 ha,
- avec une réserve foncière dans le prolongement de cette extension (environ 10 hectares).

Ces aménagements futurs font l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturales et paysagères seront particulièrement soignées. Il sera prévu de conserver ou de recréer une lisière urbaine en bordure de la future déviation permettant de circonscrire le développement urbain à l'image de ce qui a été réalisé sur la partie nord de la ville. Par ailleurs, la préservation et l'aménagement de grandes allées vertes qui traversent la ville sont une spécificité de l'urbanisme communal. Ces espaces sont préservés, mis en valeur et mis en réseau afin de favoriser la biodiversité en ville.

La station d'épuration dispose de capacités suffisantes au regard du développement projeté.

### **Renouvellement urbain, patrimoine et centralités**

Le centre-ville de la Mézière, et plus particulièrement ses futures extensions, ont fait l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise œuvre d'un programme mixte comprenant :



- des types d'habitat diversifiés (logements collectifs ou intermédiaires, individuels groupés et lots libres),
- une population variée (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles),
- des fonctions urbaines diverses (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

Le projet communal souhaite mettre en avant la production de logements locatifs sociaux, un véritable enjeu, tel qu'affiché dans le PLH du Val d'Ille-Aubigné. Cette politique repose sur un programme d'actions foncières qui prévoit des secteurs cibles en bordure de la Rue Macéria mais aussi sur le site en friche en bordure de la RD 637.

Rue Macéria, la réalisation de programmes immobiliers amènera une recomposition en profondeur du front bâti en bordure de la rue. Cela doit s'accompagner d'un réaménagement de l'espace public auquel pourraient participer les aménageurs.

### **Les équipements**

La commune possède d'ores et déjà de nombreux équipements dans ou à proximité du centre-ville (écoles, collège, ensemble polyvalent, pôle sportif, espace nature, CLSH...). De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers. Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

### **Les déplacements**

La Mézière est traversée par cinq routes départementales :

- la RD 137 (Route Nationale jusqu'en 2006), qui relie Rennes à Saint-Malo, classée Route à Grande Circulation,
- la RD 637, dite « route du Meuble », reliant vers le nord Vignoc, d'une part, et vers le sud La Chapelle-des-Fougeretz, d'autre part,
- les RD 27, 28 et 425.

Le maillage du territoire par le réseau de voiries se fait principalement autour de la RD 28, qui traverse le bourg dans toute sa longueur (rue Macéria). Ensuite, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers et hameaux, se raccorde à cet axe.

A l'est du bourg, l'ancienne route du meuble D637 tangente l'agglomération. La commune travaille sur la restructuration de cet axe afin d'améliorer la circulation et la sécurité.

Le projet communal fait des déplacements un enjeu majeur.

Ainsi, les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains. C'est pourquoi les zones à urbaniser situées au sud-ouest du centre-ville seront reliées aux services et commerces de proximité par le biais de liaisons douces. Le réseau ainsi dessiné offre une cohérence pour les habitants.

L'ancienne route de Saint-Malo au droit de l'agglomération est en cours de restructuration. Il s'agit d'un axe essentiel de la commune qui termine la route du meuble avec le magasin « Meubles Monnier ». La commune a aménagé une liaison douce en bordure de la RD 637 entre Montgerval et le collège

Germaine Tillion pour sécuriser les flux vélo et piétons. Un aménagement est également en cours de finalisation dans le secteur aggloméré, entre le collègue et le carrefour avec la rue Macéria, dans le but d'apaiser cet axe fréquenté, en incitant les automobilistes à diminuer leur vitesse grâce à un rétrécissement de la chaussée et une requalification des abords, et un aménagement du carrefour.

Par ailleurs, le projet communal envisage le prolongement de l'actuelle voie de contournement du centre-ville vers le sud-ouest bordant les zones à urbaniser.

Un tracé de principe sera inscrit au PLUI. Ce contournement Sud permettra de caler les extensions urbaines par rapport à la voie.

La commune et l'EPCI ont un projet d'aire de covoiturage à Montgerval.

## C – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### Secteurs d'OAP



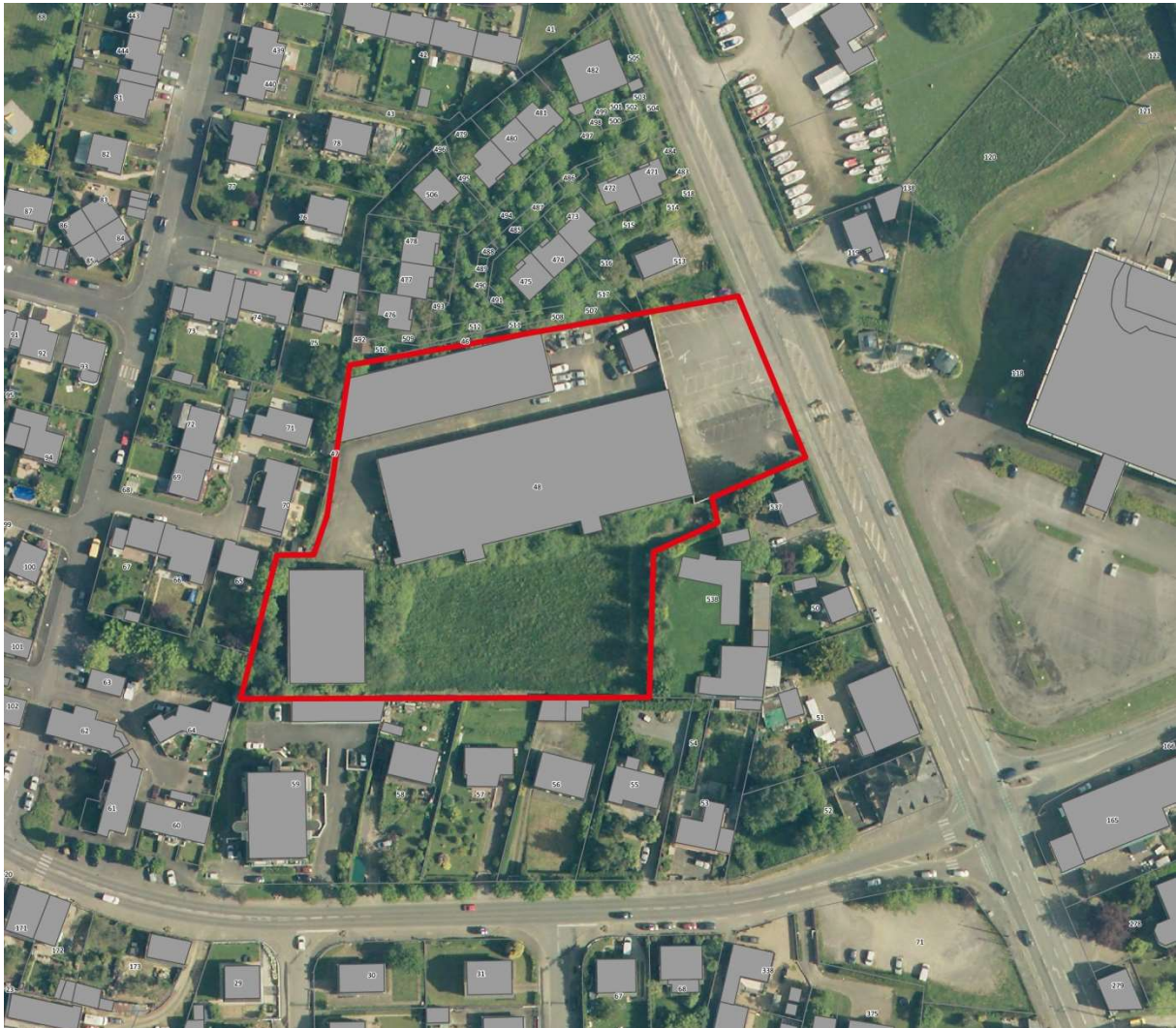


## OAP N°1 : bourg Est / RD 637

### Descriptif du site

A environ 300 mètres à l'est du centre-bourg, ce secteur d'environ 1 ha est situé sur l'emprise d'un ancien magasin en bordure de la RD 637. Il est encadré par des habitations, essentiellement des pavillons. Une opération récente "le Domaine de la Cerisaie", a permis la réalisation de 11 maisons au nord du site.

Le site n'est actuellement accessible que par la RD 637. Du point de vue paysager, de par sa situation le long d'un axe majeur, le site est relativement stratégique en termes d'image pour la commune.





## **Enjeux d'urbanisme et de paysage**

Ce site représente un enjeu majeur pour la commune en matière d'urbanisme et de paysage. Situé en bordure de la RD 637, qui vient d'être récemment requalifiée, ce secteur viendra composer un nouveau front bâti dans le prolongement du carrefour avec la rue Macéria.

Une recomposition urbaine en profondeur de l'emprise actuelle devrait permettre de redonner de la perméabilité vis-à-vis des tissus urbains voisins notamment pour les déplacements doux.

L'aménagement de ce site permettra d'amener une population nouvelle qui dynamisera le centre-ville sans consommer de foncier agricole.

## **Objectifs**

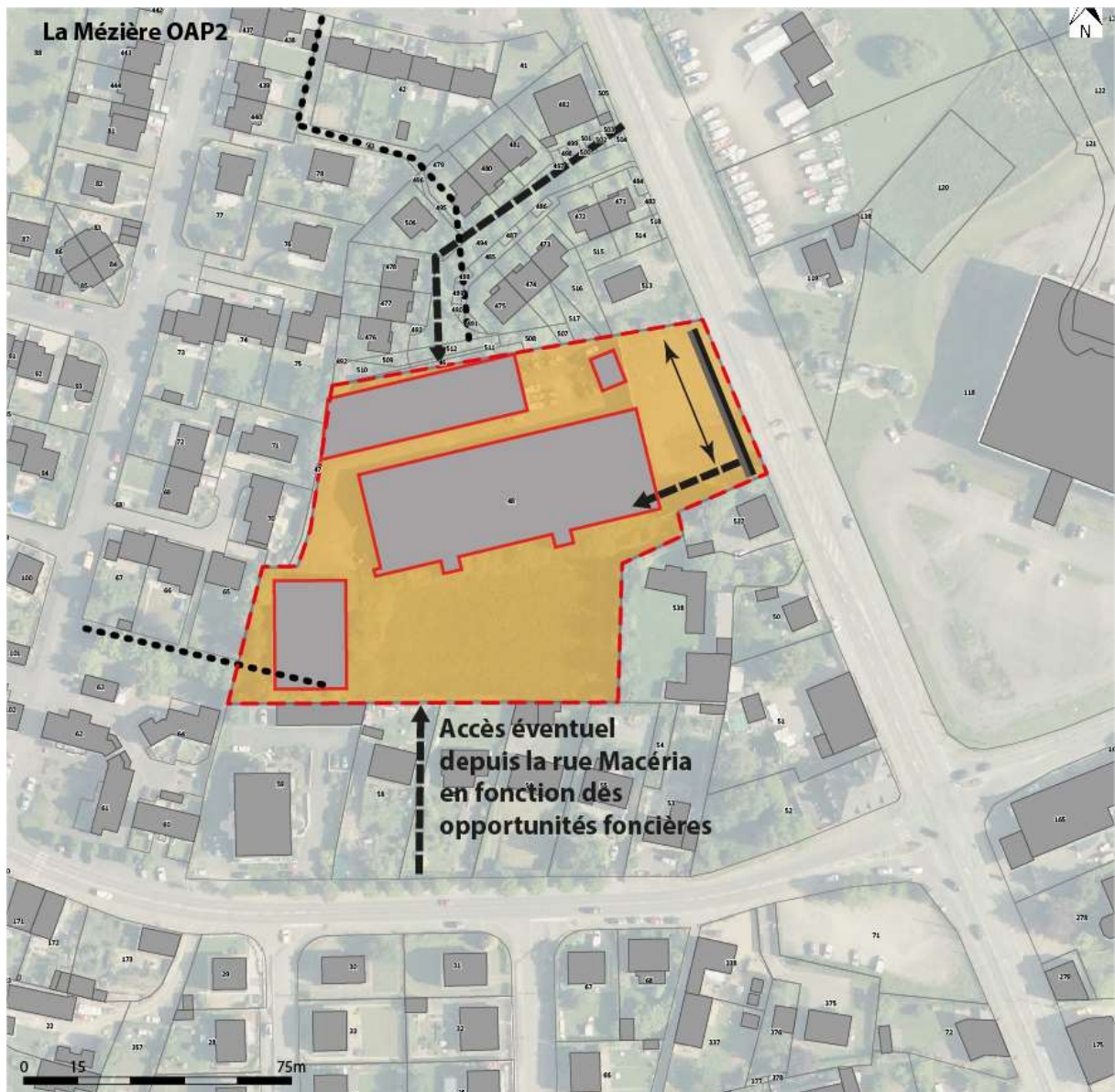
Les objectifs seront de :

- Urbaniser le cœur d'îlot par des constructions résidentielles sous forme de collectifs de maisons de ville, de logements individuels groupés ou de petits ensembles intermédiaires.
- Aménager des accès au cœur d'îlot notamment pour les cheminements doux. Des cheminements doux complémentaires (système de sentes ou venelles), en direction des lotissements voisins, pourront compléter le dispositif.
- Limiter les accès automobiles pour éviter la traversée de l'îlot par la circulation de transit, y compris en direction de la place Belmonte.
- Proposer une mutualisation du stationnement résidentiel.

## **Principes d'aménagement**

- Le projet devra mettre l'accent sur la recomposition du front bâti sur la RD 637. Afin d'atténuer les nuisances dues à la route, un recul sera autorisé pour aménager un filtre végétal.
- Ce front bâti devra permettre l'implantation de volumes architecturaux plus importants pour « encadrer » la rue actuelle. Une densité plus élevée sera dès lors proposée.
- Le raccordement via des venelles en impasses existantes sera proposé afin de garantir la perméabilité des tissus existants à minima pour les déplacements doux. Des continuités douces avec la place de Belmonte et l'avenue de Touhoto devront être réalisées.
- Un accès sur la RD 637 sera aménagé. Un débouché sur la rue Macéria devra être étudié, si l'occasion se présente, la collectivité pourrait en être le maître d'œuvre tout en maintenant une participation de l'aménageur.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).
- Un arrêt de bus devra être maintenu le long de la route de Saint-Malo.

## Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	<b>Autre</b> Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
<b>Principes de voiries</b>			
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

### **Éléments de programmation**

C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat :

- Il sera construit au moins une quarantaine de logements, dont une dizaine de collectifs.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 25 logements/ha.

### **Principes généraux**

L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur au moins 80 % de la superficie de la zone.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.



## OAP N°2 : Les secteurs La Fontaine et La Beauvairie

### Descriptif du site

Les deux sites se situent à l'ouest de la commune, à la limite communale de Gévezé, et à moins de 500m de la place de l'église, des commerces et des équipements du bourg de la Mézière. Ils couvrent une superficie de 9,12 ha. Ces deux secteurs sont en extension de l'urbanisation, en continuité des zones pavillonnaires de la commune. Le paysage se caractérise par un espace ouvert, essentiellement composé de champs cultivés et peu arborés. Ils sont en continuité des quartiers résidentiels existants et accessibles via la rue de Beauvairie et l'allée du Tram.

Le futur quartier sera raccordé à la station d'épuration intercommunale qui a une capacité totale d'accueil de 15 500 EH sur les communes de Gévezé, La Mézière, Vignoc et Parthenay-de-Bretagne et fonctionne actuellement à moins de 50 % de sa capacité maximale.



## **Enjeux d'urbanisme et de paysage**

Une réflexion sur l'aménagement du futur quartier a été engagée. Le souhait est de développer un quartier de mixité sociale connecté au reste de la commune tant par une trame viaire et des cheminements doux que par des continuités paysagères nouvelles ou renforcées.

Ces secteurs offrent à l'urbanisation future une superficie d'environ 9,12 hectares. Dans le cadre du SCoT, avec une densité minimale de 25 logements hectare, les deux sites offrent un potentiel de plus de 200 logements ce qui assure une production de logement sur environ 5 ans pour la commune.

D'un point de vue paysager, l'opération doit s'inscrire dans un aménagement cohérent assurant une lisière urbaine durable entre la zone agglomérée et les terrains agricoles au sud. Cette urbanisation probablement adossée à la future route de contournement du bourg devra être l'occasion de recomposer la lisière Sud de l'agglomération.

## **Objectifs**

Les objectifs poursuivis sont :

- Diversifier l'offre de logements de la commune.
- Conforter l'agglomération de La Mézière et connecter les quartiers nouveaux au tissu urbain existant.
- Favoriser les liaisons piétonnes et renforcer le réseau viaire.
- Porter une attention particulière sur le cadre de vie en respectant les espaces naturels du site actuel.
- Limiter la consommation via la densification de l'opération (25 logements à l'hectare minimum).

## **Principes d'aménagement**

### **La Fontaine**

Le projet prévoit :

- L'aménagement d'une coulée verte à l'ouest de la zone.
- Dans la mesure du possible, la conservation de la trame verte existante.
- La création de cheminements doux pour connecter le nouveau quartier à l'agglomération. Ces cheminements permettront également de rejoindre les lignes de transport collectif.

### **La Beauvairie**

Le projet prévoit :

- La création des cheminements doux pour connecter le nouveau quartier à l'agglomération. Ces cheminements permettront également de rejoindre les lignes de transport collectif.
- La création d'une trame paysagère.

## **Éléments de Programmation**

Cette opération pourra se faire en tranches sous la forme de plusieurs opérations.

## **La Fontaine**

C'est un secteur à vocation principale d'habitat comprenant :

- Une densité minimale de 25 log/ha.
- La recherche d'une mixité des typologies de logements collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles et/ou individuelles groupées.
- 25 % minimum de logements locatifs sociaux (de type PLUS, PLAI, PLS).
- 5 % minimum de logements aidés.

## **La Beauvairie**

C'est un secteur à vocation principale d'habitat comprenant :

- Une densité minimale de 25 log/ha.
- La recherche d'une mixité des typologies de logements collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles et/ou individuelles groupées.
- 25 % minimum de logements locatifs sociaux (de type PLUS, PLAI, PLS).
- 5 % minimum de logements aidés.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

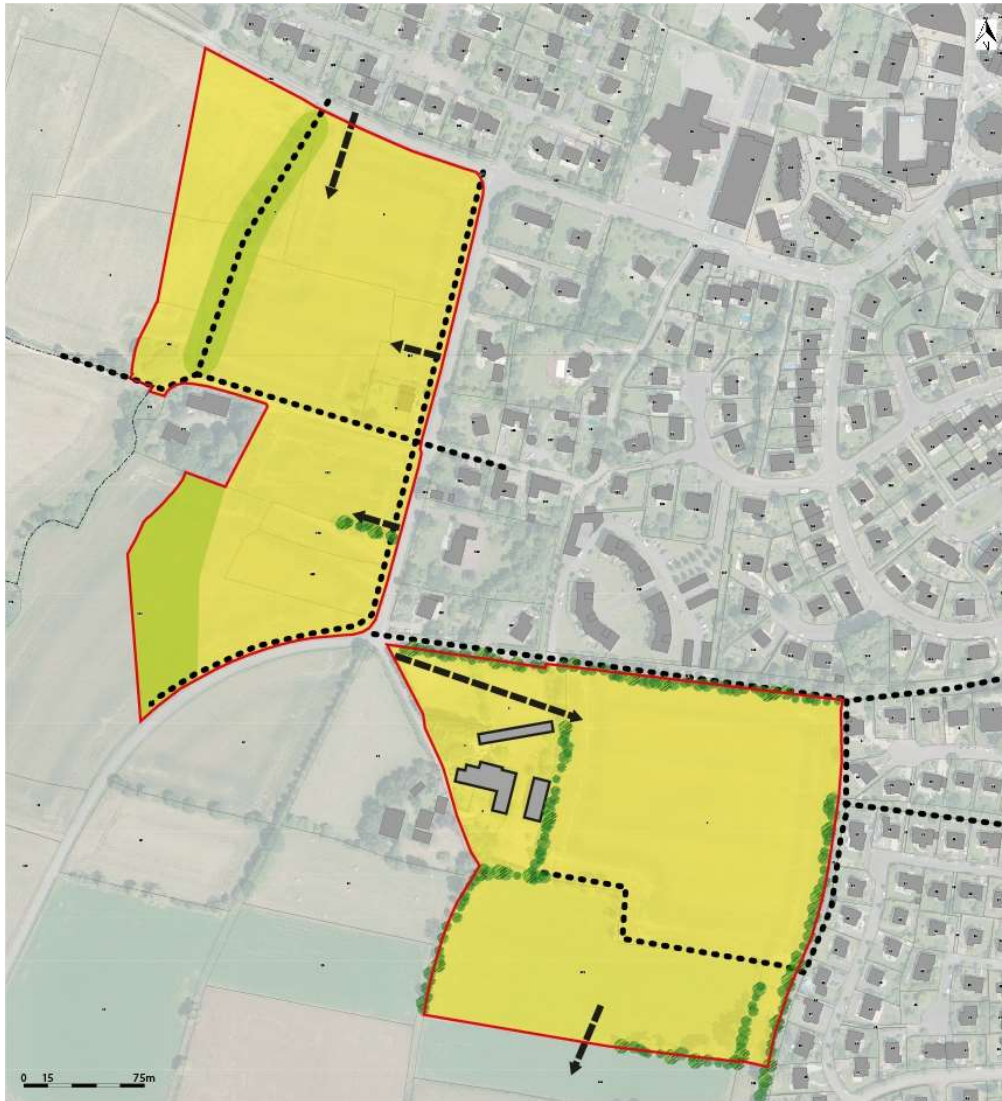
- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

## **Principes généraux**

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.



## Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
<b>Principes de voiries</b>		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer	<b>Autre</b>	
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

### **OAP N°3 : Rue de Montsifrot**

L'objectif de la commune est de renforcer et diversifier la vocation médicale de la Place Montsifrot en faisant un Pôle de Santé et de services à la personne tout en développant l'offre de logements au centre bourg.

Une maison médicale est déjà implantée au nord de la Place. Une pharmacie est en cours de construction. Le projet permettra de répondre aux besoins de la population en matière de soins et notamment des seniors (proximité maison Hélène) en regroupant différents praticiens sur un seul site en cœur de bourg évitant ainsi de multiples déplacements. Le projet doit permettre de maintenir l'attractivité de la commune auprès des professionnels de santé.

L'OAP Montsifrot comprend deux sites stratégiques.



### **Site Nord**

#### **Descriptif du site**

Cet espace correspond au site actuel de la maison médicale au nord de la place Montsifrot. La parcelle comprend un bâtiment de deux niveaux datant des années 90 sur une parcelle de 1324 m<sup>2</sup>, une zone de stationnements réservée à la patientèle et des espaces verts autour du bâtiment. Le bâtiment est



entouré au nord de pavillons et à l'ouest d'une pharmacie en cours de construction. Le bâtiment actuel est peu fonctionnel et énergivore.



### Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le souhait de la commune est de maintenir une vocation médicale ou paramédicale à la maison médicale existante tout en permettant la réalisation de logements ou d'activités tertiaire (dont médicale / paramédicale) aux étages supérieurs. Ce projet permettrait de densifier d'accroître la population sans consommer d'espaces agricoles supplémentaires, conformément à l'orientation 10 du PADD Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole.

### Objectifs

Les objectifs poursuivis sont :

- Conforter le centre-ville.
- Développer l'offre de soins au centre-ville.
- Développer un équipement de qualité, fonctionnel, mutualisé, écologique et confortable.
- Maintenir et renforcer l'attractivité de la commune auprès des professionnels de santé.
- Améliorer les conditions de travail des médecins.
- Permettre la réalisation de logements, ou d'activités tertiaires (dont médicale ou paramédicale) aux étages.

### Éléments de Programmation

- Soit maintien de la maison médicale actuelle,
- Soit dans le cas d'une densification de la parcelle, le projet devra prévoir :
- Rez-de-Chaussée : Usage d'activité strictement médical ou paramédical.



- Etages : Habitat ou activités tertiaires (dont médical ou paramédical).

## Site sud

### Descriptif du site

Cet espace se situe à l'arrière du front bâti de la place de l'église face à un espace de stationnement. La parcelle d'environ 1 000 m<sup>2</sup> fait face à la maison médicale et se situe dans le prolongement d'un immeuble collectif de trois niveaux (plus comble).



### Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le souhait de la commune est de développer les activités médicales ou paramédicales autour de la place et d'accroître la population sans consommer d'espaces agricoles supplémentaires. Cette parcelle s'y prête particulièrement bien compte tenu de sa proximité avec le centre-ville, les équipements publics majeurs et les commerces. La place Montsifrot permet un stationnement facilité et à proximité immédiate des locaux médicaux ou paramédicaux.

Le projet permettra également une synergie avec la maison médicale et la pharmacie.

### Objectifs

Les objectifs poursuivis sont :

- Développer l'offre de soins au centre-ville.
- Développer l'offre de logements de la commune.
- Conforter le centre-ville.
- Recomposer le front bâti dans le prolongement de l'immeuble existant.

## **Principes d'aménagement**

- Développer un RDC à vocation d'activité tertiaire avec un minimum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités médicales ou paramédicales.

## **Éléments de Programmation**

- Réalisation de cellules d'activités médicales ou paramédicales
- Réalisation de logements à (aux) l'étage (s) ou d'activités tertiaires