

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 120 logements environ axée vers la mixité sociale et la diversité des formes urbaines : environ 20% du nombre de logements seront des logements sociaux aidés de typologie variée sur l'ensemble de la zone ;
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité moyenne de 21 logements/hectare ;
- Etre échelonné dans le temps en tenant compte du zonage (Ub et 2AU) afin de réaliser 3 à 5 phases successives avec 25 à 45 logements environ par tranche.

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement permette de :

- Connecter entre eux les différents accès viaires et piétons du site indiqués à l'OAP afin que les différentes phases du site soient connectées entre elle :
 - Organiser un maillage piéton générant des liens entre les différentes parties du futur quartier et vers la rue Saint Catherine ;
 - Organiser la connexion de continuités piétonnes entre l'école et le lotissement du Bois de la Vigne ;
 - Organiser une transversalité des accès afin de connecter les différentes tranches du site entre elles et organiser deux débouchés minimum sur la rue Saint Catherine afin de ne pas avoir d'impasse pour la voirie primaire ;
- Avoir une règle de hauteur de 9 m maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère qui permet d'optimiser le foncier et de densifier un peu l'urbanisation dans cette partie de bourg ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées ;
- Assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage par une adaptation à la topographie du site ;
- Préserver les éléments paysagers indiqués afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords ;
- Inciter à l'organisation de petites zones de stationnements mutualisées.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Conserver les haies remarquables structurant le paysage comme indiqué sur l'OAP ;
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine, en prévoyant un volume total de stockage de 800 m³ avec un débit de fuite de 14 l/s.