

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

La composition du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir 16 logements minimum destinés à une offre de logements diversifiés
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité minimale de 21 logements/hectare.

ENJEUX DE COMPOSITION

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

- Participer au maillage piéton générant des liens entre les différents lieux : vers le centre bourg et les commerces voisins ;
- Avoir pour seul accès celui sur la rue des Musiciens ;
- Valoriser les espaces plantés alentour ;
- Maintenir un écran boisé en EBC au sud et à l'est, entre la zone 1AU et les équipements sportifs voisins ;
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement et aux vues dégagées afin d'apporter un certain confort aux logements destinés aux personnes âgées ;
- Réaliser des clôtures végétales d'essences bocagères en accord avec les abords du site ;
- Inciter à l'organisation de petites zones de stationnement mutualisées.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Conserver les arbres 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 selon les prescriptions du SDAP, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine : « Secteur Kerwall : un volume total de stockage de 125 m³, pour un débit de fuite maximal de 3l/s, le rejet de la zone 1AU s'effectuera dans le réseau pluvial de la rue des musiciens ou vers l'actuel bassin de rétention rue des Sculpteurs »