

## ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

- Accueillir une opération de 80 logements environ résolument orientée 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 afin de réaliser 2 à 3 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 :
  - Tisser un maillage piéton générant des liens entre les différents lieux (vers la rue Centrale, la rue du Pressoir et la rue de la Croix Blanche) ;
  - Organiser une transversalité des accès nord/sud afin de connecter les différentes tranches du site entre elles ;
- Pour des raisons de sécurité en accord avec le Conseil Général 44 :
  - Accès à sens unique entrant par le nord depuis Savenay mais pas d'accès en tourne à gauche en venant du bourg
  - Accès à double sens vers le cœur de bourg
  - Accès à double sens depuis Savenay vers la rue Centrale par le rue de la Croix Blanche
- 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 ce cœur 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 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 : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine :

- prévoir au sein de la zone 1AU un volume total de stockage de 600 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 19 l/s,

- prévoir la création d'un nouveau fossé longeant le lotissement de la Mésangère,
- prévoir le reprofilage du fossé traversant la zone Ub,
- prévoir au sein de la zone Ub un volume total de stockage de 1500 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 164 l/s (zone Ub).

## ELEMENTS DE PROGRAMMATION

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

- Accueillir une opération de 80 logements environ résolument orientée 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 afin de réaliser 2 à 3 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 :
  - Tisser un maillage piéton générant des liens entre les différents lieux (vers la rue Centrale, la rue du Pressoir et la rue de la Croix Blanche) ;
  - Organiser une transversalité des accès nord/sud afin de connecter les différentes tranches du site entre elles ;
- Pour des raisons de sécurité en accord avec le Conseil Général 44 :
  - Accès à sens unique entrant par le nord depuis Savenay mais pas d'accès en tourne à gauche en venant du bourg
  - Accès à double sens vers le cœur de bourg
  - Accès à double sens depuis Savenay vers la rue Centrale par le rue de la Croix Blanche
- 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 ce cœur 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 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 : maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage pluvial, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine :

- prévoir au sein de la zone 1AU un volume total de stockage de 600 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 19 l/s,

- prévoir la création d'un nouveau fossé longeant le lotissement de la Mésangère,
- prévoir le reprofilage du fossé traversant la zone Ub,
- prévoir au sein de la zone Ub un volume total de stockage de 1500 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 164 l/s (zone Ub).