



Schéma Directeur // Secteur de la Fuye

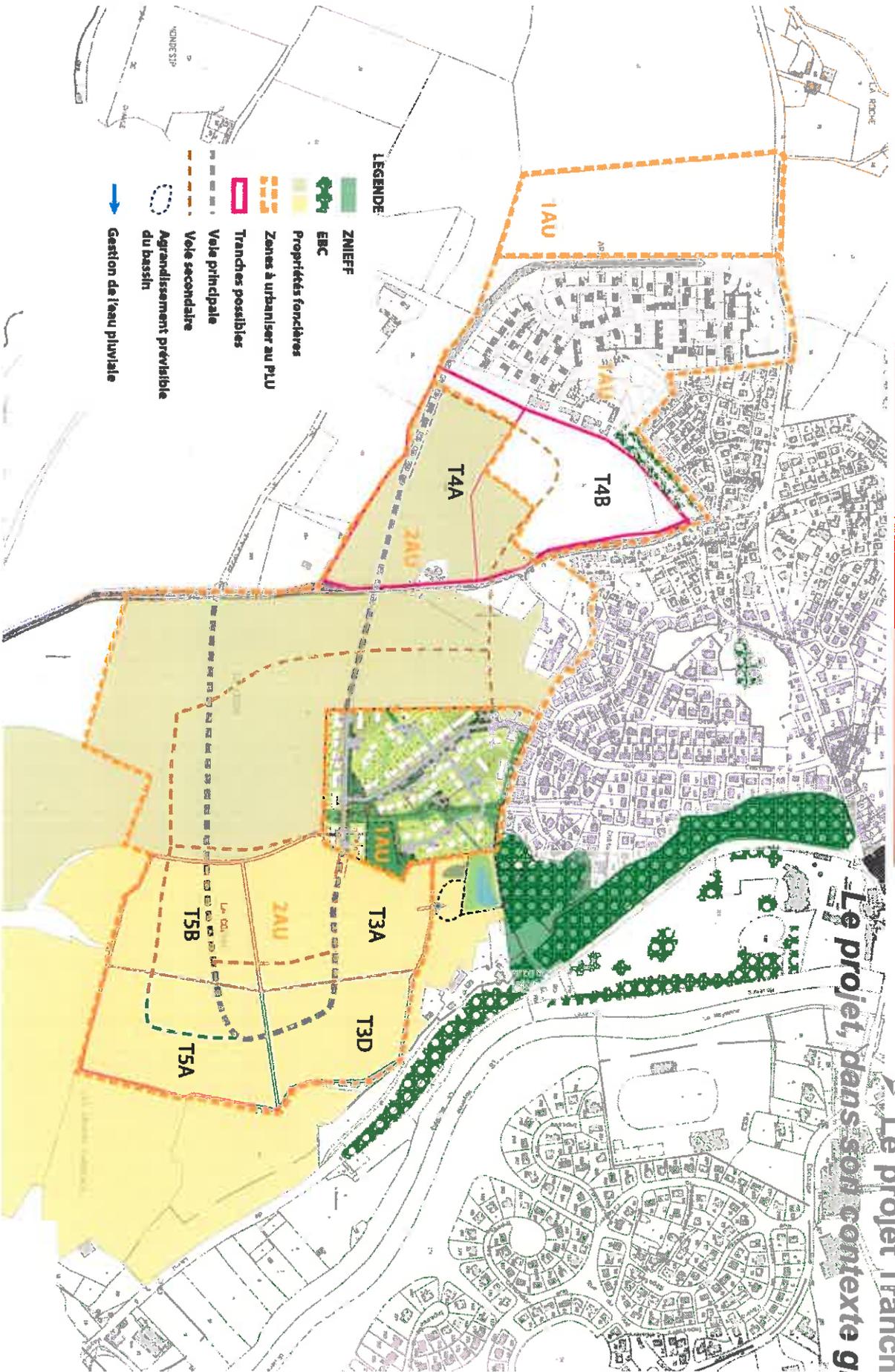
Commune de Changé

ANNEXE N°7 **// Présentation du projet pour la tranche 2**



SCHEMA DIRECTEUR

Le projet Tranche 2 // Le projet dans son contexte global

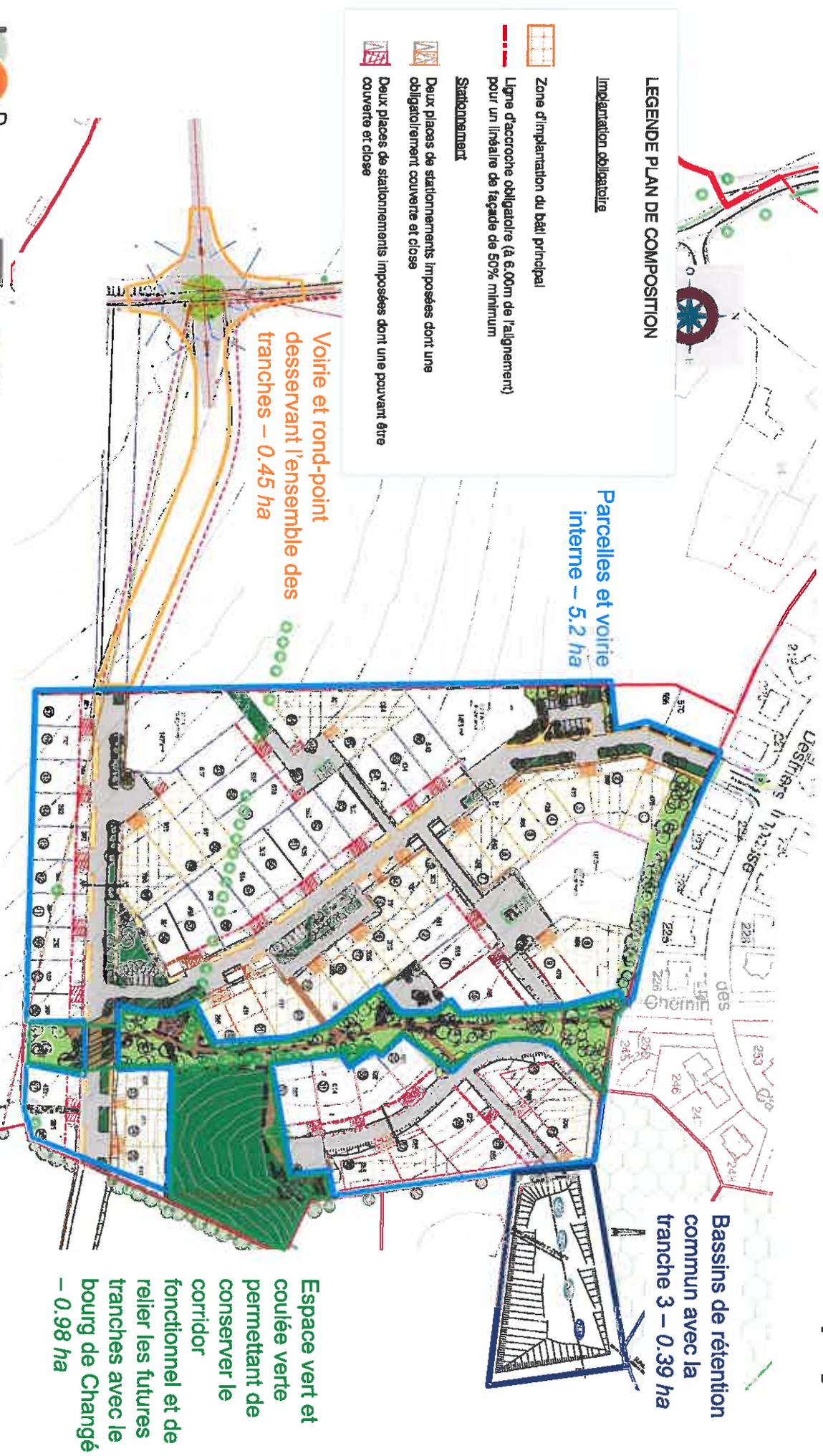


SCHEMA DIRECTEUR

➤ Le projet Tranche 2 //

Le projet

96 logements dont 66 lots libres.



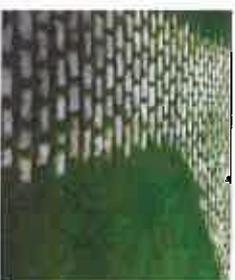
SCHEMA DIRECTEUR

➤ Le projet Tranche 2 //

Les ambiances

1 // Cour végétalisée pour la desserte des parcelles

Les cours ont d'abord le rôle d'accès vers les parcelles privées, en diminuant la proportion de surfaces minérales au profit des surfaces végétalisées, l'ambiance devient plus conviviale, propice à la rencontre des riverains



▶ Principe du pavage incrusté dans les zones enherbées



▶ Espace propice à la rencontre et au repos avec la prédominance d'espaces pour les piétons



▶ Principe d'aménagement d'une cour végétalisée



▶ Principe de plantation d'arbres tiges au sein du pavage, proche des espaces carrossables



SCHEMA DIRECTEUR

➤ Le projet Tranche 2 //

Les ambiances

▶ Principe pour les lieux récréatifs et de rencontre



▶ Principe de présence végétale pour les espaces plus minéraux ou de transition



2 // Placette carrefour espace de proximité et de connexion entre les espaces

Ces espaces sont aussi destinés à éveiller la vigilance des automobilistes (changement de matériaux) alors alertés de la traversée éventuelle de piétons

▶ Type d'ambiance recherchée pour les jardins urbains, soutenue par la présence d'arbres en cépées



➤ Le projet Tranche 2 // Les ambiances

4 // **Éléments rocheux** pour former des jalons dans les aménagements

Ces blocs de pierre invitent donc à la promenade, au jeu, à la découverte. Ils sont un clin d'œil au front de taille de la carrière éphémère située non loin du projet (aujourd'hui reconverti en mur d'escalade), ils jouent un rôle de signal et de jalon.

▼ Principe d'alignements de blocs rocheux sur le parcours de la voie romaine



Blocs rocheux au sein des espaces, formant des points d'appels ▼



▼ Principe de blocs rocheux plus géométriques pour former des assises ou soutenir des modèles de terrains

Autres utilisations de matériaux naturels

Les blocs de pierre bruts peuvent être déclinés en bancs plus ou moins travaillés selon leur localisation

Ces mêmes blocs de pierre brut en dimension plus réduite peuvent gérer de petites dénivellation (et ainsi diminuer les pentes des talus) ou simplement servir de délimitation entre espaces, entre parcelles.



▶ Principe de mobilier pour les espaces aménagés



▶ Blocs rocheux supports de jeux au sein des espaces

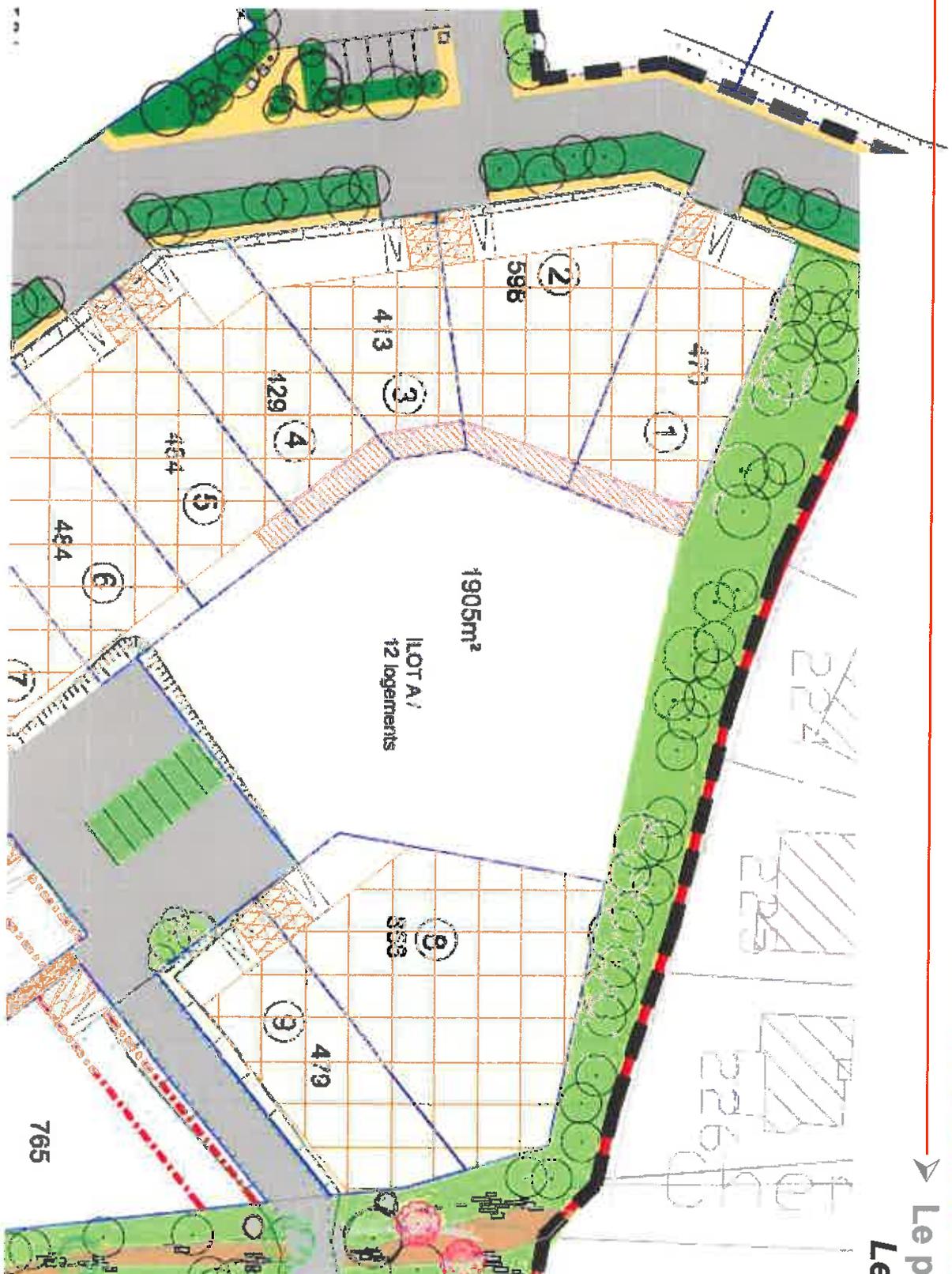


▶ Principe d'encrochement pour le bas des talus de certaines rues



SCHEMA DIRECTEUR

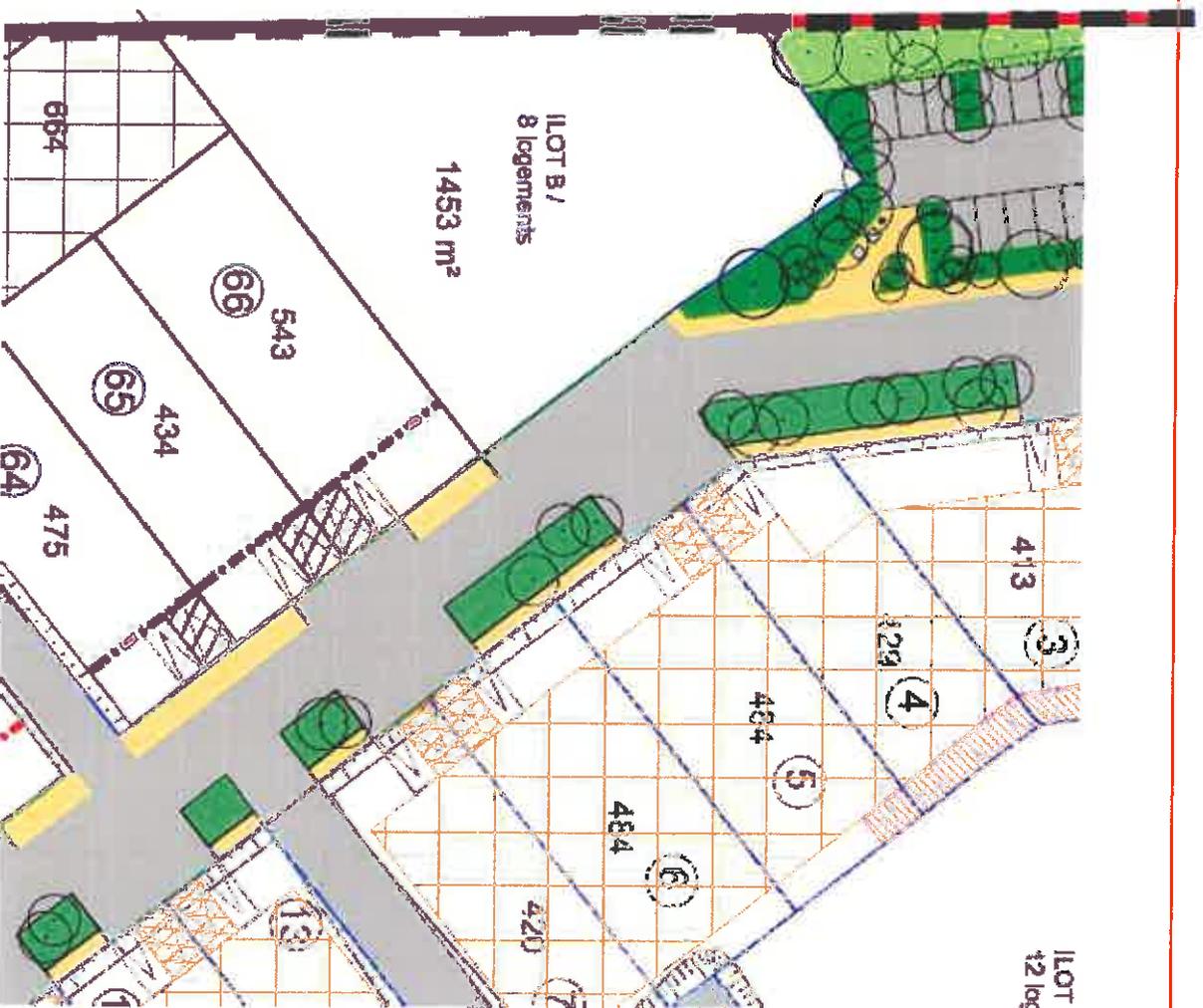
➤ Le projet Tranche 2 //
Le projet // ZOOMS



**LOT A: 1905m² pour
12 logements
minimum**

SCHEMA DIRECTEUR

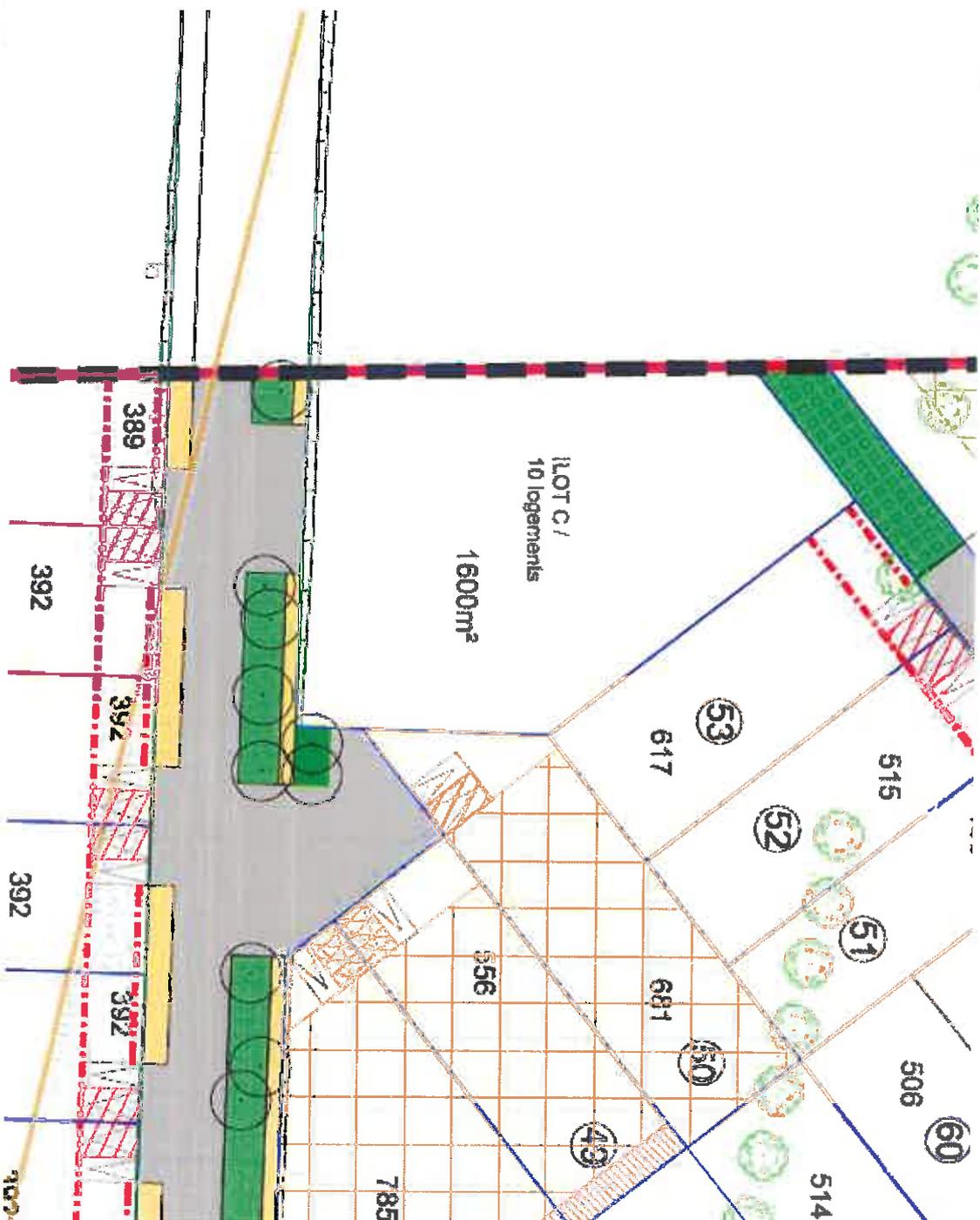
➤ Le projet Tranche 2 //
Le projet // ZOOMS



**ILOT B: 1453m² pour 8
logements minimum**

SCHEMA DIRECTEUR

➤ Le projet Tranche 2 //
Le projet // ZOOMS



**LOT C: 1600m² pour
10 logements
minimum**

Les implantations par rapport aux limites d'emprise publique

Le recul par rapport à l'espace public : aller vers un assouplissement de la règle ?



Conserver la structuration de la rue tout en permettant d'implanter le bâti principal de manière à optimiser les apports solaires gratuits.

LA REGLE GENERALE:

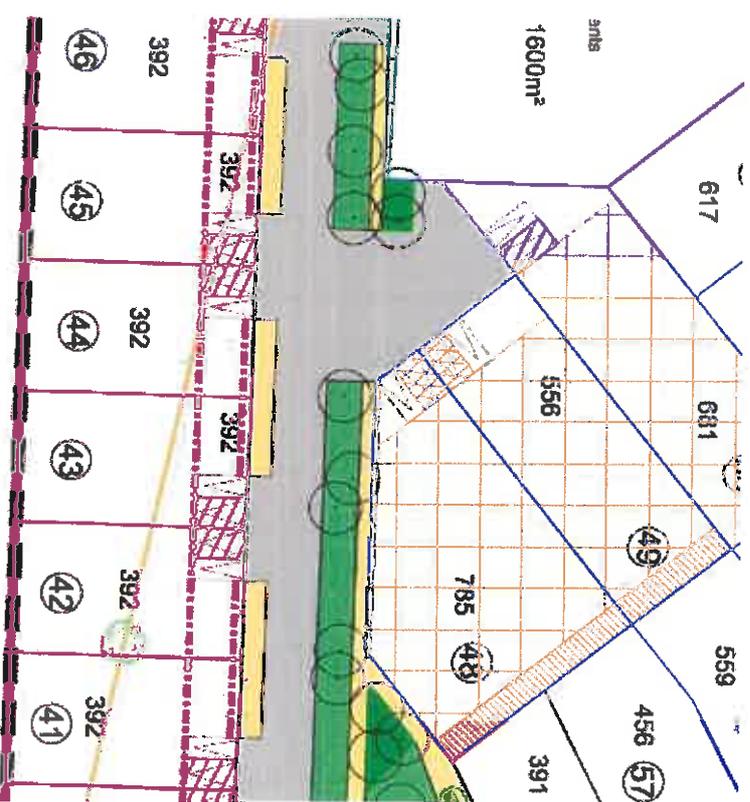
Pour les lots desservis par le Nord :

Implantation à 1,00 ou 6,00m

Avec l'obligation, dans le cas d'une implantation à 6,00m de venir planter un arbre de haute tige (fruitier stérile)

Pour les lots desservis par le sud :

Implantation obligatoire d'un garage à l'alignement. Le bâti principal pouvant être en recul



- Autoriser un alignement sur la limite privé/public sur certain secteur

- Le volume du garage devient obligatoire sur au moins une place de stationnement pour les lots desservis par le nord.
Son aspect extérieur est imposé : toiture terrasse + cote fixe de dalle et acrotère

Implantations en limite séparative

Le recul par rapport aux limites séparatives :
réduire la distance minimale imposée

L'implantation en limite ou en recul de 2m, est imposé



Vers l'optimisation des parcelles et la bonne gestion de l'intimité



Hauteur maximale :

- 6,50m à l'acrotère ou à l'égout du toit
- 9,00m au faitage

Le site étant globalement en pente, il sera important de fixer les hauteurs maximales par rapport à la voirie de desserte, en façade principale.



Sur des parcelles moins larges, les volumes des maisons sont ainsi plus proches de ceux des logements intermédiaires ce qui facilite l'insertion de ceux-ci dans le tissu bâti.

Les sous-sol :

interdire les sous-sols

Les cuves imposées :

Imposer une cuve de 1500L

Pour les projets souhaitant raccorder la cuve, une 4mcube est imposée.

Les ilots concernés par le logement intermédiaire n'auront pas d'obligation.

La gestion de la topographie :

Une cote de dalle finie sera définie et imposée. (particulièrement pour les garages imposés à l'alignement)

Les panneaux solaires imposés :

Ne pas imposer de panneaux solaires

SCHEMA DIRECTEUR

Intégration des coffrets techniques pour éviter la pollution visuelle des espaces publics

En le prévoyant à l'avance ces éléments n'apparaîtront pas comme incongrus dans le projet.



Intégration des coffrets et boîte-aux-lettres dans un muret bois



Intégration avec des murs de pierres maçonnées



➤ Le projet Tranche 2 // **Les ambiances à garantir**

