

Prescriptions particulières prises en compte dans le quartier plus dense

- Favoriser l'implantation des constructions à l'alignement afin de reconstituer un paysage de rue. Des exceptions sont toutefois possibles permettant un recul de 3 m maximum.
- Conserver une surface de terrain libre suffisante en imposant des constructions R+1.
- Adopter une pente de toiture commune à 40°, afin de régler le problème de la mitoyenneté.
- Réglementer le principe des ouvertures et leur gabarit (fenêtres, lucarnes).
- Imposer le respect d'une typologie de grilles, portails, portillons et clôtures, éclairage public.
- Récupération des eaux pluviales à la parcelle.
- Chaque projet de maison individuelle sera visé par l'architecte de l'opération.



Les points forts

- Réduction de 2 à 3 fois des surfaces de lots (moins de 300m²) au Petit Oriel : travail très fin sur les parcelles et densification. Création d'un véritable front de rue.
- Les stationnements sont pensés dans les garages de fond de parcelles et pas dans les rues.
- Gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des espaces publics.
- La densité permet une offre diversifiée pour une population plus vaste et plus jeune désireuse d'un logement individuel pour le prix du collectif.

Contacts

Pour plus d'information, contactez :

- Mairie de Franqueville : 02 35 80 02 29 - fax : 02 35 80 58 52
- Foncier Conseil - Agence de Rouen : 02 35 62 54 54 - fax : 02 35 62 02 29



Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural



Recueil d'expériences

Le choix de la commune

Deux moteurs à ce projet au caractère innovant :

- le projet sur le lotissement dense (le Petit Oriel) entre dans l'appel d'offres « maisons individuelles, architecture, urbanité » lancé par le Plan d'Urbanisme Construction Architecture (PUCA) en 1997. Quatre maîtres d'ouvrages ont été retenus dont Foncier Conseil qui s'est vu attribuer en décembre 1998 une subvention de recherche sur le lotissement dense, devant amener une traduction opérationnelle.
- Parallèlement, la commune de Franqueville-Saint-Pierre a organisé un concours pour l'aménagement de 21 hectares, gagné par Foncier Conseil en raison d'un noyau dense au contact de la partie déjà urbanisée de la commune.



L'expérimentation concerne un quart de l'opération en Zone d'Aménagement Concerté. Sur le reste du quartier, on retrouve la même philosophie qu'aux « Portes de la Forêt » à Bois-Guillaume (Agglomération de Rouen).

Commune de

FRANQUEVILLE-SAINTE-PIERRE

(Seine-Maritime)

Gestion des eaux

Densification de l'habitat individuel pour diversifier l'offre

Septembre 2007

Portrait de la commune

- Population : 5 277 habitants
- Superficie : 856 hectares
- Contexte : située sur l'ancienne route de Paris (RN14), Franqueville-Saint-Pierre a vu ces dernières années la création de plusieurs sites d'activités et du lycée Galilée.
- Maire : Philippe LEROY

Le type de projet

- ZAC Galilée
- Quartier du Chemin des Ecoliers, Quartier du Petit Oriel
- 282 logements prévus avec l'accueil d'une médiathèque
- Etat de la procédure : débuté en 1998, actuellement en phase finale
- Superficie de l'opération : 21 hectares
- Maître d'ouvrage : Foncier Conseil et la Ville de Franqueville-Saint-Pierre
- Architecte-paysagiste : Craquelin
- Urbaniste : Agence ATTICA et Couloume
- Bureau d'études VRD : Infra Service Julio Da Silva
- Site : la ZAC se trouve aux alentours de la ville de Rouen et se situe également à proximité du lycée Galilée.

Le contenu détaillé du projet

- Visualisation du site avant travaux : aperçu de la future coulée verte.



Le chemin d'eau formera un système de petits bassins paysagés reliés les uns aux autres. 2,5 hectares d'espaces publics, 400 arbres et 4 km de haies.

Aperçu de la taille des parcelles et du bâti (ci-dessous). De 140m² (9x15m) à 1 126m², en quartiers distincts de densité décroissante : le coeur de village dense (appelé «Petit Oriel»), le village, le faubourg et l'habitat diffus.

Plan masse de l'ensemble de la ZAC (sur fond vert, ci-contre) : L'aménagement paysager est réalisé en tenant compte de la topographie et de la gestion des eaux de pluies.



Gestion des eaux pluviales par l'aménagement des espaces publics

- Un chemin d'eau permettra de maîtriser les ruissellements et de canaliser les eaux vers plusieurs bassins reliés les uns aux autres.



- Espaces verts en nombre, plantations préalables par le maître d'ouvrage et traitement des voiries.



Mixité architecturale et sociale

- Mixité architecturale et sociale due aux différentes tailles de parcelles et de logements. Aménagement mixte de logements locatifs, de maisons individuelles et de lots libres.



Coupe montrant les volumes et l'architecture du futur lotissement.

Quartier du Petit Oriel

Les 81 logements (au total 55 parcelles) seront donc plus denses dans cet endroit : 15 lots de terrain à bâtir, 24 maisons de ville en accession (200 à 400m²), 19 maisons individuelles groupées en accession, et 9 logements collectifs locatifs (immeuble locatif, R+3).

La place publique du «Petit Oriel» prévue au centre du quartier dense, sera créée en relation avec l'axe central, chemin de l'eau.



Plan massé et parcellaire du quartier.