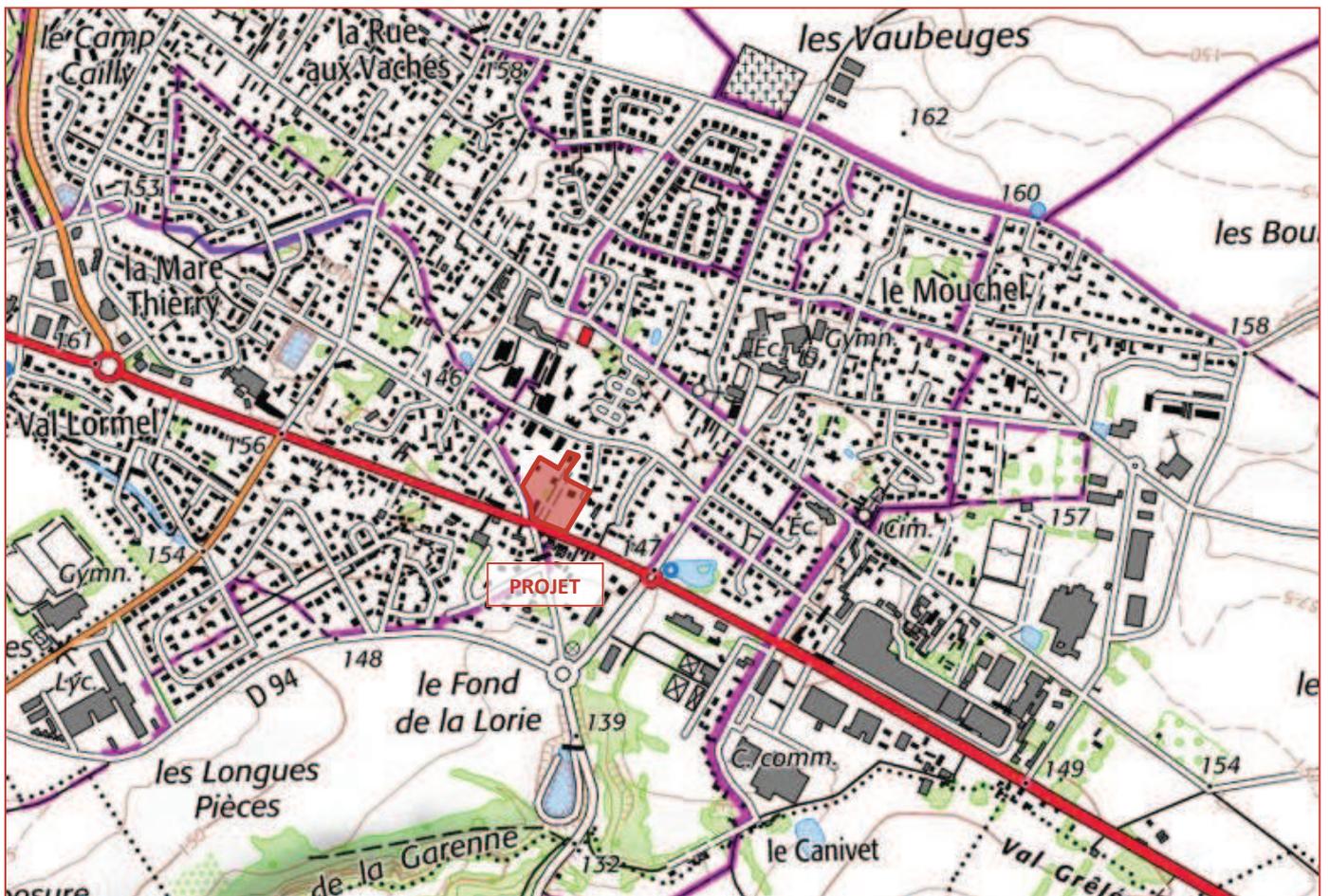
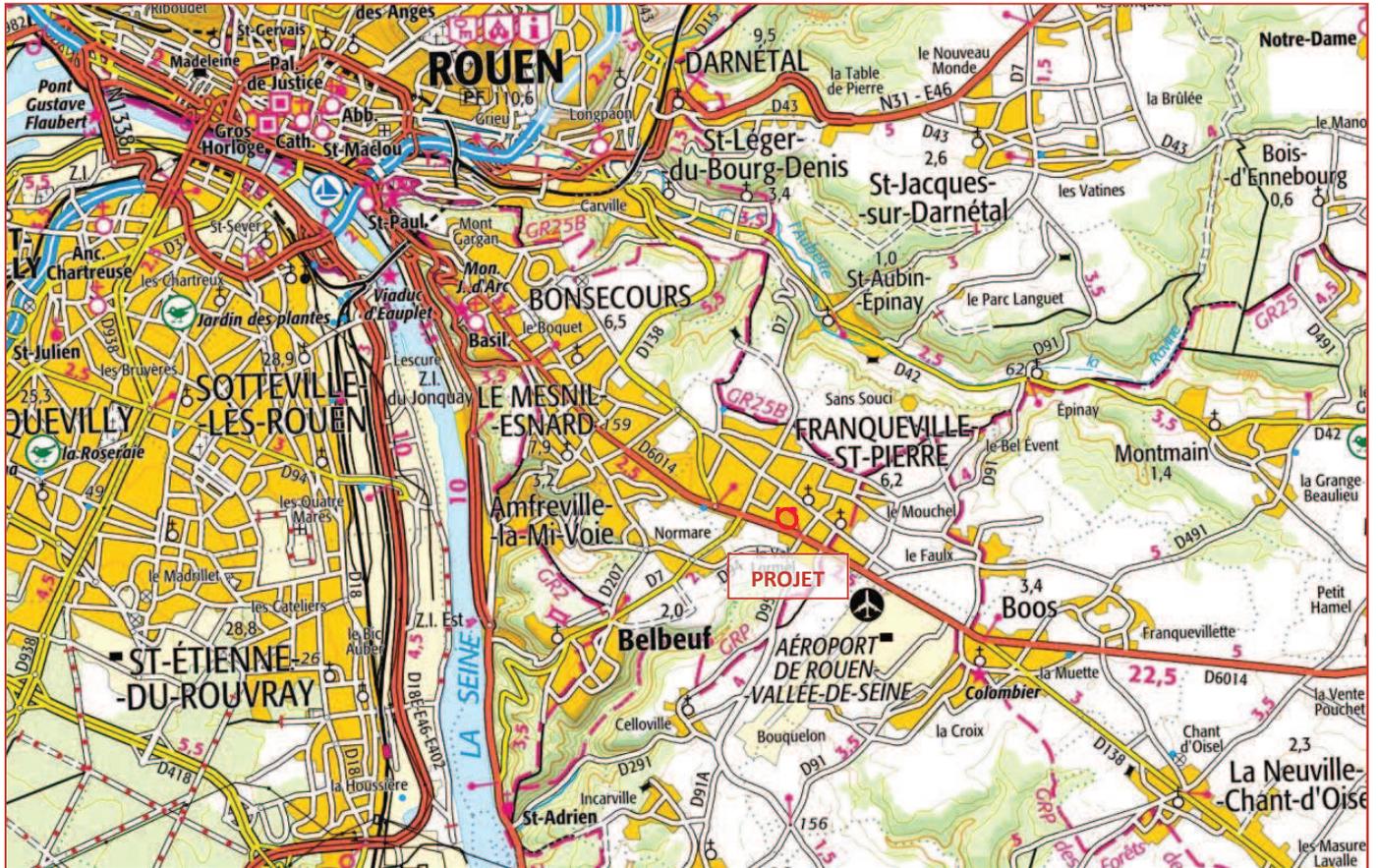


**PROJET DE RESIDENCE SENIOR ET LOGEMENTS COLLECTIFS
SUR LA COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE**

Plan de situation du projet

SCCV

**Franqueville
Saint Pierre**





1611L	SCCV FRANQUEVILLE - NORMANDIE REALISATION
DPC	Résidence Sénior et logements collectifs
Route de Paris - Rue des Canadiens	

Photographies

Ces plans sont établis à seule fin d'obtenir une autorisation administrative de construire et ne sauraient être considérés comme des plans d'exécution.

LE : 31/07/2018	SE LA FA D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME 67, avenue Gustave Flaubert B.P. 4102 76020 ROUEN cedex 3 tél. 02.35.07.08.92 E-mail : contact@artefact-archi.fr		PC27. 2-a
ECH :			
DESS. RL			

**PROJET DE RESIDENCE SENIOR ET LOGEMENTS COLLECTIFS
SUR LA COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE**

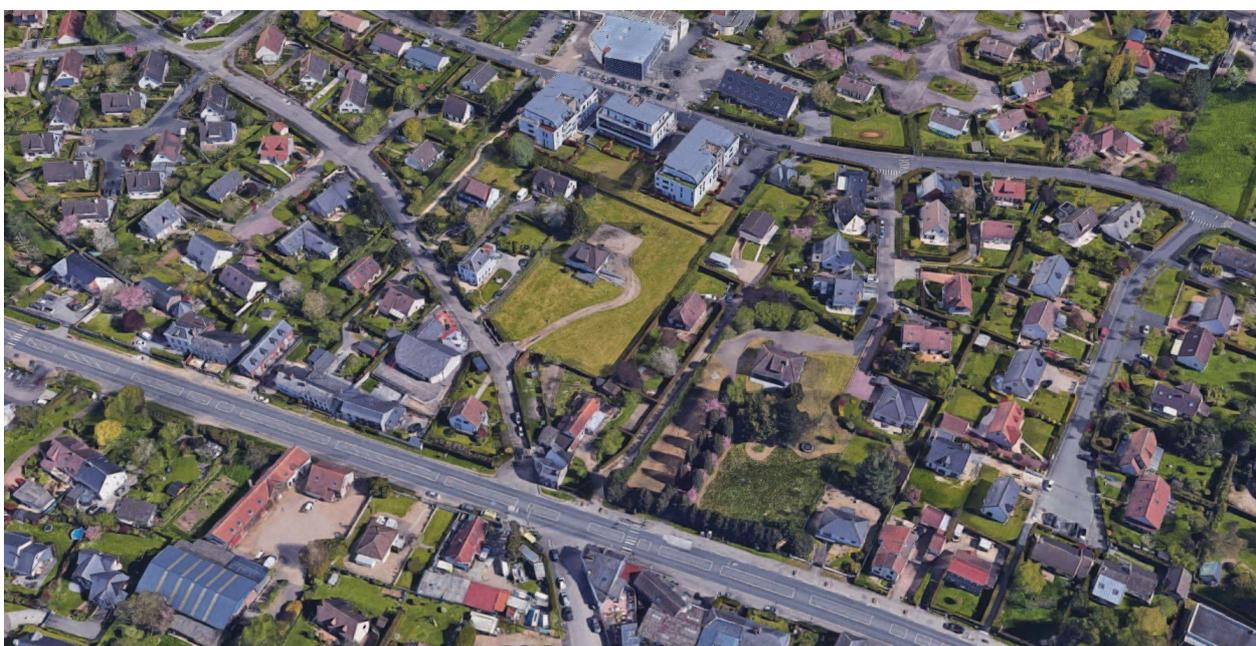
Plan de masse du projet

**SCCV
Franqueville
Saint Pierre**



Franqueville-Saint-Pierre

SCCV FRANQUEVILLE - NORMANDIE REALISATION



Résidence sénior et logements collectifs

Route de Paris - Rue des Canadiens

Notice architecturale et paysagère

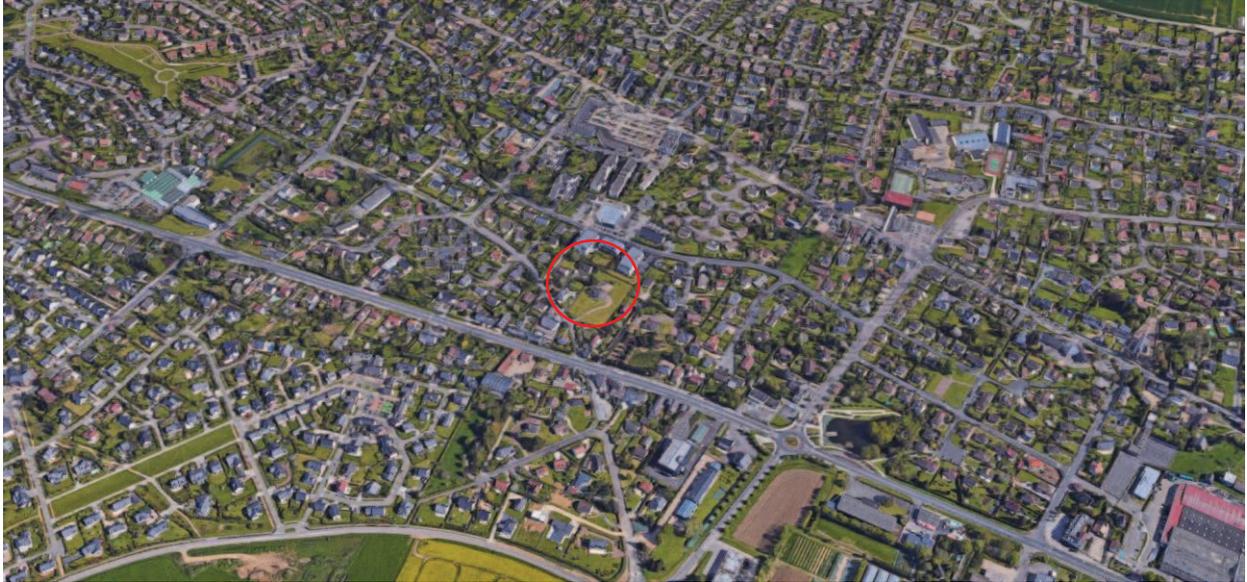
PC4-a

Ces plans sont établis à seule fin d'obtenir une autorisation administrative de construire et ne sauraient être considérés comme des plans d'exécution.

DPC	DATE :31/07/2018	ECH : 1:100	SELAFA D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME 67, avenue Gustave Flaubert B.P. 4102 76020 ROUEN cedex 3 tél. 02.35.07.08.92 E-mail : contact@artefact-archi.fr	ARTE urbanisme FACT architecture
1611L	REF.INFO :\\ART-DAT-01 Affaires\2016\1611L\ETUDES DGN\DPC\1611L terrain complet.pln	FORMAT :		

ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le projet s'implante sur la commune de Franqueville-Saint-Pierre, à l'angle de la rue des Canadiens et de la route de Paris.



Le terrain est issu du regroupement de 15 références cadastrales, totalisant 12 672 m² d'assiette foncière :

000 AM 482	1 564 m ²
000 AM 115	384 m ²
000 AM 398	240 m ²
000 AM 199	5 m ²
000 AM 396	519 m ²
000 AM 110	1 065 m ²
000 AM 112	22 m ²
000 AM 397	50 m ²
000 AM 422	79 m ²
000 AM 109	3 887 m ²
000 AM 393	2 316 m ²
000 AM 421	1 457 m ²
000 AM 473	1 046 m ²
000 AM 496	18 m ²
000 AM 434	20 m ²
TOTAL	12 672 m²

Le terrain est soumis à la réglementation du secteur U2 du PLU de Franqueville-Saint-Pierre.



Vue du site depuis la route de Paris

Le tissu urbain environnant est mixte, constitué d'immeubles de logements collectifs (R+2+Attique), de maisons individuelles (R+1+Combles), de commerces et d'équipements (centre médico-social, espace culturel Bourvil, Mairie...).

Le terrain bénéficie d'un emplacement stratégique. Il est desservi par un axe majeur, la route de Paris et se situe à proximité immédiate du centre-ville de Franqueville-Saint-Pierre.



Commerces de proximité le long de la Route de Paris



Logements collectifs et espace culturel Sente des Forrières



Mairie et commerces rue de la République

PROJET

L'opération consiste en la réalisation d'une résidence séniors ainsi que de logements collectifs destinés à l'accession et à la location sociale répartis comme suit :

- Résidence Services Séniors : 107 logements collectifs
- Bâtiment 1 : 33 logements en accession et 1 logement en accession sociale (type PSLA)
- Bâtiment 2 : 31 logements collectifs en location sociale
- Bâtiment 3 : 29 logements collectifs en location sociale

Soit un total de 201 logements dont 61 logements destinés à la location ou accession sociale.

Le site est occupé par des construction éparées à usage de logement individuel.



Constructions existantes sur site

L'une des maisons individuelles existantes sur le site est conservée. Les autres constructions sont démolies pour les besoins de l'opération (voir PC27.1 et PC 27.2).

1/ Implantation

- Implantation :

Les quatre bâtiments sont répartis sur le terrain de manière à pouvoir fonctionner de manière autonome. Le terrain issu du regroupement des quinze références cadastrales pourra ainsi être redivisé en quatre entités distinctes et autonomes adaptées à chaque programme (voir PC 38) :

- Résidence Sénior
- Accession
- Location sociale
- Habitation individuelle (desservie par une servitude de passage sur l'emprise foncière "Accession")

NB : Ce découpage ne nécessite pas de création de syndicat de copropriété.

La résidence sénior et le bâtiment 3 forment un front bâti implanté le long de la route de Paris (D6014). Ils observent un recul minimal de 15 mètres par rapport à la route, conformément à l'article U2-6.2 du PLU. (Voir PC 2)

Le bâtiment 3 se retourne le long de la rue des Canadiens, observant également un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement conformément à l'article U2.6.1 du PLU.

Les autres constructions sont implantées largement en retrait et ne seront que peu visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles respectent l'article U2.7.3 du PLU, soit un retrait égal à la hauteur mesurée à l'égout.

Dans tous les cas, les bâtiments ne dépassent pas les 12.00 m de hauteur au faîtage, ni 9.50 m à l'égout de toiture.

- Emprise au sol :

Le projet totalise **4 207.18 m²** d'emprise au sol (pour **4 224 m²** autorisés) répartis comme suit (voir Annexe Z07) :

- Résidence sénior :	2 073.00 m ²
- Bâtiment 1 – 34 logements en accession :	787.64 m ²
- Bâtiment 2 – 31 logements en location sociale :	664.99 m ²
- Bâtiment 3 – 29 logements en location sociale :	596.55 m ²
- Maison individuelle existante conservée :	85.00 m ²



Vue aérienne du projet

2/ Traitement des clôtures et aménagements en limite de terrain

Le long de la rue des Canadiens et de la route de Paris, toutes les clôtures sont remplacées par un treillis soudé de ton gris (h = 1.60m) afin de proposer un ensemble harmonieux. Chaque entrée (une pour chaque programme) est matérialisée par un portillon piéton accompagné d'un portail coulissant le long d'un muret de 1,60 m de hauteur. Ce muret, support de l'adresse et du nom de chaque résidence, permettra d'identifier facilement les entrées depuis l'espace public.

Les limites séparatives en fond de parcelle sont conservées telles quelles ou, au besoin, réparées.

A l'intérieur du terrain, chaque opération sera délimitée par une clôture type grillage simple torsion de ton gris (h = 1.60 m).

3/ Traitement architectural des bâtiments

Dans un souci de cohésion d'ensemble, les quatre bâtiments projetés emploient le même langage architectural dans des camaïeux de teintes ton gris et pierre, rappelant les teintes et les matériaux présents sur les constructions alentours.

Les constructions projetées sont constituées d'un rez-de-chaussée recouvert d'enduit gratté fin, surmonté de deux étages courants parés de plaquettes et d'un attique en zinc de ton gris.

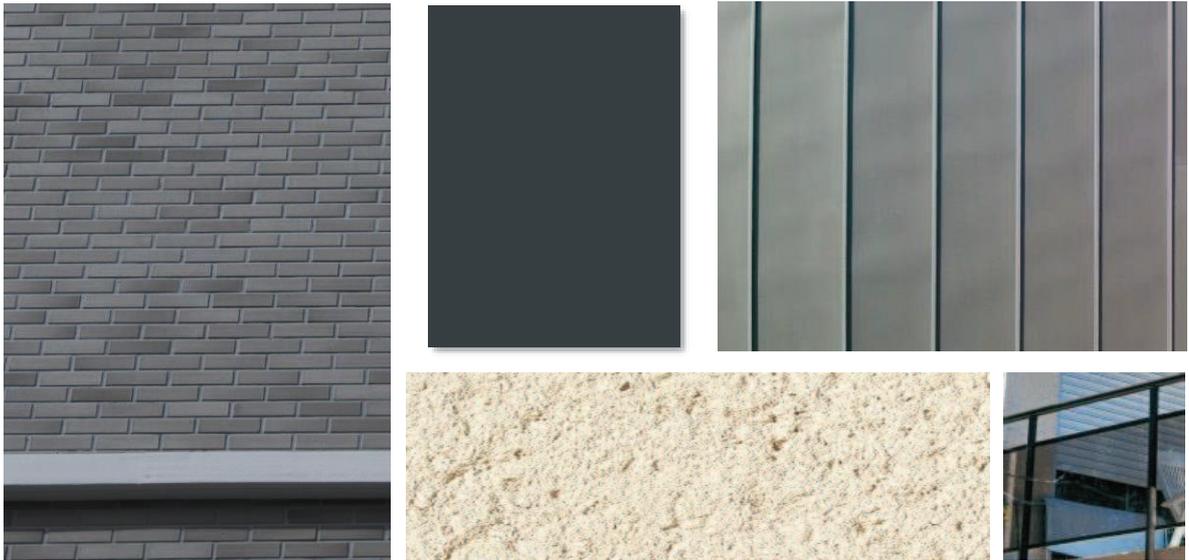
Des corniches en béton blanc viennent marquer chaque niveau et renforcent les lignes horizontales du projet. Les toitures présentent une faible pente afin de diminuer l'impact visuel du bâti, tout en accompagnant cette horizontalité.

- Résidence sénior :



Plaquette de parement ton Silver, Enduit gratté fin ton pierre, Menuiseries RAL 7016 et 9010, garde-corps vitré gris fumé, couverture Zinc gris

- **Bâtiment 1 :**



Plaquette de parement ton Titane, Enduit gratté fin ton beige clair, Menuiseries RAL 7016, garde-corps vitré gris fumé, couverture Zinc gris

- **Bâtiments 2 & 3 :**



Plaquette de parement ton Lumière, Enduit gratté fin ton cendre beige foncé, Menuiseries RAL 7016 et 9010, garde-corps vitré opaque blanc, couverture Zinc gris

4/ Accessibilité

Un cheminement adapté et accessible sera assuré depuis les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite jusqu'aux halls d'entrée de chaque bâtiment.

Tous les logements créés sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et conformes à la réglementation en vigueur. Tous les logements situés dans les étages sont desservis par ascenseur.

5/ Traitement des espaces libres

Les espaces libres de constructions feront l'objet d'une attention particulière. Ils seront aménagés :

- En pelouses partagées et espaces extérieurs semi-privatifs aux abords de la résidence sénior. Ces espaces verts d'agrément seront entrecoupés de haies de type champêtres constituées d'essences locales (charmes, noisetier, érable champêtre...), permettant d'assurer l'intimité des logements situés à rez-de-chaussée.
- En jardins privatifs attribués aux logements situés à rez-de-chaussée des bâtiments 1, 2 et 3. Ces espaces seront délimités par des haies constituées d'essences locales (houx, aulne glutineux, cornouiller mâle ou fusains...)
- En talus planté aménagé le long de la voirie de desserte interne, le long de la limite Est, afin de préserver les habitations voisines.
- En zone de stationnement dissimulées par des massifs arbustifs et agrémentés d'arbres de haute tige.



Noisetier



Poirier à fleur



Cornouiller mâle



Charme



Fusain

Les espaces verts représentent une surface totale de **5 307.65 m²**, soit 42% du terrain (Voir Z04).

Pour les besoins de l'opération, 40 arbres devront être abattus, 14 seront conservés et 57 seront plantés (châtaignier, érable champêtre, charme, prunus, pommiers et poiriers à fleur...)



Houx



Aulne glutineux



Erable champêtre



Pommier à fleur



Prunus

6/ Accès et stationnement

- Accès :

Le projet a été conçu de manière à limiter les accès depuis la route de Paris afin de ne pas gêner la circulation sur cet axe majeur. Suite à une concertation menée avec le pôle de proximité, il a été convenu que l'ensemble des accès charretiers seraient concentrés sur la rue des Canadiens. Soit 3 accès contrôlés chacun par un portail, dont l'intersection avec la route de Paris sera régulé par un feu tricolore.

Le parking de la résidence sénior sera donc accessible via une servitude de passage au Sud du bâtiment 3. Cependant, ce type de programme ne devrait pas perturber le fonctionnement des autres bâtiments puisqu'il ne génère pas de pic d'activité aux heures de pointe comme un bâtiment résidentiel classique.

Les barrières interdisant actuellement l'accès à la rue des Canadiens depuis la route de Paris seront déplacées en amont de la rue (voir PC 2).

- Stationnement voiture :

- **Bâtiment 1 :** **Logements destinés à l'accession (dont un logement destiné à l'accession sociale).**
1 place pour les logements de type T2 et 2 places pour les logements de type T3 et T4, soit 54 places de stationnement (dont 3 places PMR) implantées au sous-sol du bâtiment.
1 place supplémentaire est attribuée au fonctionnement de la copropriété. Elle est implantée au pied du hall d'entrée de l'immeuble (dimension de place de stationnement PMR).
- **Bâtiments 2 & 3 :** **Logements destinés à la location sociale**
1 place par logement, soit 60 places de stationnement (dont 3 places PMR) réparties dans des poches de stationnement aériennes situées sur l'emprise du terrain, à proximité immédiate des accès aux halls d'entrée.
- **RSS :** **107 logements**
36 places de stationnements (parking aérien situé devant l'entrée principale du bâtiment) sont attribuées au fonctionnement de la résidence sénior, soit 1 place pour 3 logements. Ce parking a été dimensionné en étudiant les besoins de résidences sénior similaires par leur taille et leurs activités (conformément à l'article U2-12.3 du PLU).

- Stationnement des deux roues :

Chaque programme fonctionne de manière autonome et dispose d'un espace clos et couvert dédié au stationnement des deux roues, dimensionnés comme suit : 0,75 m² par logement de type T1 ou T2 et 1,50 m² par logement de type T3 ou plus.

- **Bâtiment 1 :** **14 T2 + 16 T3 + 4 T4**
 14x0.75 + 20x1.50 = 40.50 m² d'espace réservé au sous-sol.
- **Bâtiments 2 & 3 :** **30 T2 + 26 T3 + 4 T4**
 30x0.75 + 30x1.50 = 67.50 m² répartis dans deux locaux situés à rez-de-chaussée des bâtiments.
- **RSS :** **25 T1 + 55 T2 + 27 T3**
 80x0.75 + 27x1.50 = 100.25 m² répartis dans des locaux situés au sous-sol attribués à un ou deux logements selon les demandes des résidents.

7/ Gestion des déchets

Le projet propose la réalisation d'une aire de tri enterrée sur l'emprise foncière de l'opération, à l'angle Sud-Ouest du terrain, le long de la route de Paris.

Le bâtiment 1 dispose tout de même d'un local OM à rez-de-chaussée car il est plus éloigné de la zone de tri. Les résidents pourront ainsi choisir entre l'apport volontaire individuel et le recours à un prestataire de service.

- **Bâtiment 1 :**

Calcul Nombre bac

V PAP
X

cocher x si le verre est en porte à porte

Logement			Volume		
Type	Nbre	Nbre personnes	OM	DMR	V
T1	0	0	0	0	0
T2	14	28	1176	420	56
T3	16	48	2016	720	96
T4	4	16	672	240	32
T5	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0
Total	34	92	1932	1380	184
Nombre bac			5,7	4,1	0,8
Nombre bac ajusté			6	5	1
Surface bacs			3,42	2,85	0,57
Surface totale			6,84	5,7	1,14
13,68					

**PROJET DE RESIDENCE SENIOR ET LOGEMENTS COLLECTIFS
SUR LA COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE**

Patrimoine naturel (ZNIEFF, etc...)

SCCV

**Franqueville
Saint Pierre**



**PROJET DE RESIDENCE SENIOR ET LOGEMENTS COLLECTIFS
SUR LA COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE**

Localisation du projet par rapport à la Natura 2000

SCCV

**Franqueville
Saint Pierre**





1611L	SCCV FRANQUEVILLE - NORMANDIE REALISATION	Vue aérienne	LE :31/07/2018	SELAFA D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME 67, avenue Gustave Flaubert S.P. 4102 76020 ROUEN cedex 3 tél. 02.35.07.08.92 E-mail : contact@artefact-archi.fr	 PC6-a
DPC	Résidence Sénior et logements collectifs		ECH :		
<small>REF: INFO /ART_DAT/01A/Plans 07/08/18/11/18/12/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000</small>	Route de Paris - Rue des Canadiens		Ces plans sont établis à seule fin d'obtenir une autorisation administrative de construire et ne sauraient être considérés comme des plans d'exécution.		