

THISE

Rue des Égraffeux

Localisation de l'opération dans Thise

Source : AudaB



Localisation de l'opération dans l'agglomération

Cette opération consiste en la réhabilitation d'une maison de ville ancienne en deux logements collectifs et la construction de six logements intermédiaires.

Croquis d'ambiance

Source : AudaB



Carte d'identité de la commune

Superficie : 7,93 km²

Population : 3 157 hab. (2012)

Densité : 398 hab./km²

Carte d'identité de l'opération

Localisation	Rue des Égraffeux
Contexte urbain	Commune périphérique
Type d'urbanisation	Réhabilitation et densification
Programme	Habitat collectif
Proportion d'habitat	100 %
Maîtrise d'ouvrage	Habitat 25
Maître d'œuvre	Serge Roux
Gestion	Habitat 25
Période d'aménagement *	2009



Terrain d'assiette	0,21 ha
Terrain hors voirie	0,21 ha
Unités foncières	1
Logements	8
Habitat social	100 %
Densité bâtie nette *	38 lgt/ha



Nombre de niveaux R+1

* Cf. définitions - dernière page

Qualités urbaines

- + Réhabilitation d'une ancienne maison de ville
- + Densification maîtrisée à travers l'implantation des nouvelles constructions en fond de parcelle
- + Variété des typologies de logements
- Traitement minimaliste des espaces non bâtis



Source : AudaB

Tissu urbain

Contexte et programme

Il s'agit d'une opération de densification d'une parcelle, comprenant une réhabilitation et une construction neuve.

Avant l'opération, la parcelle était déjà occupée par une maison datant du XIX^{ème} siècle. Celle-ci a été réhabilitée en deux logements collectifs, occupant chacun un niveau.

Sur la partie sud-ouest de la parcelle, un bâtiment regroupant six logements intermédiaires ^(a) (un T5, un T4, deux T3 et deux T2) a été construit. Chaque logement dispose d'un espace privatif extérieur (jardin ou terrasse).

Vue aérienne du site avant l'opération (2007)

Source : Bing maps



Maillage urbain

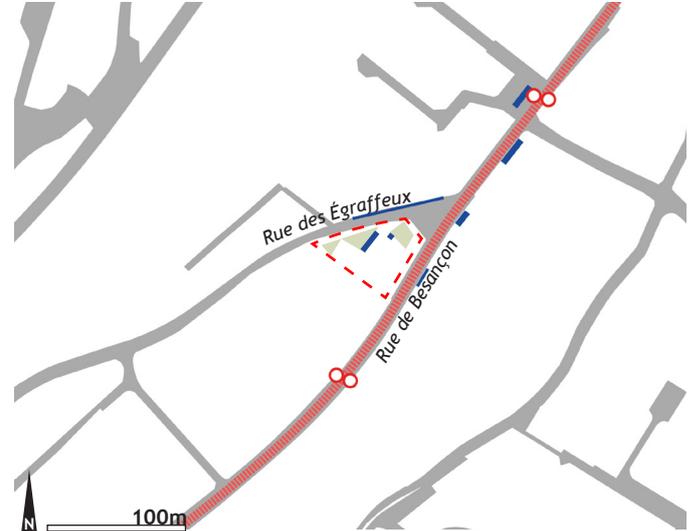
La parcelle accueillant l'opération est située au carrefour formé par la rue des Égraffeux et la rue de Besançon.

La desserte des bâtiments est assurée depuis la rue des Égraffeux, grâce à un espace central minéral revêtu d'asphalte. Cet espace joue le rôle de courée privée, partagée par les résidents.

Dix places de stationnement privées ^(b) sont réparties dans l'espace central.

Voiries et espaces publics

Source : AudaB



- Arrêt Bus Ginko
- ▨ Voie structurante
- ▬ Desserte locale
- ▬ Stationnement
- ⋯ Cheminements piétons
- ▭ Espaces libres végétalisés

Insertion paysagère

L'opération est bien intégrée dans le site et reprend les codes des maisons individuelles voisines ^(f).

Les logements sont répartis sur une bande bâtie en fond de parcelle afin de bénéficier de l'orientation sud-ouest et de préserver un bel espace extérieur. Des petits jardins ^(g) sont dédiés aux appartements, à l'abri des regards, derrière le bâtiment.

Peu de soin est apporté aux espaces extérieurs. Ils sont uniquement constitués d'une pelouse ^(h) et d'espaces minéralisés revêtus d'asphalte ⁽ⁱ⁾.

Espaces végétalisés et topographie

Source : AudaB



Parcelle et bâti

L'ensemble occupe une seule emprise foncière appartenant au bailleur social Habitat 25.

Les bâtiments neufs sont en R+1, permettant une bonne intégration du projet dans son environnement. Les logements sont de plain-pied (T3) ou en duplex (T4 et T5), tandis que les T2 sont accessibles par un escalier commun ③ extérieur et bénéficient d'une terrasse. Les matériaux utilisés ④ sont classiques : bois, tuiles, enduit beige et bardage bois. L'isolation est extérieure, permettant de bonnes performances énergétiques.

La maison de ville réhabilitée ⑤ présente aussi deux niveaux. Construite en maçonnerie de pierre, elle est représentative de l'architecture traditionnelle du XIX^{ème} siècle dans la périphérie de Besançon.

Développement urbain

Source : DRÉAL Franche-Comté



- Entre 2001 et 2011
- Entre 1981 et 2000
- Entre 1951 et 1980
- Entre 1900 et 1950
- Avant 1900



Coupe sur l'opération

Source : AudaB

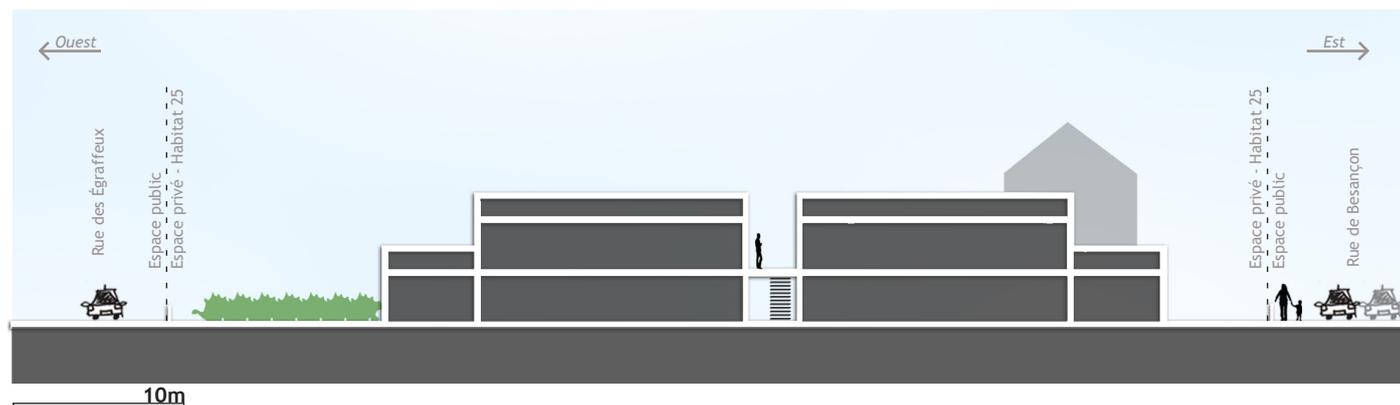
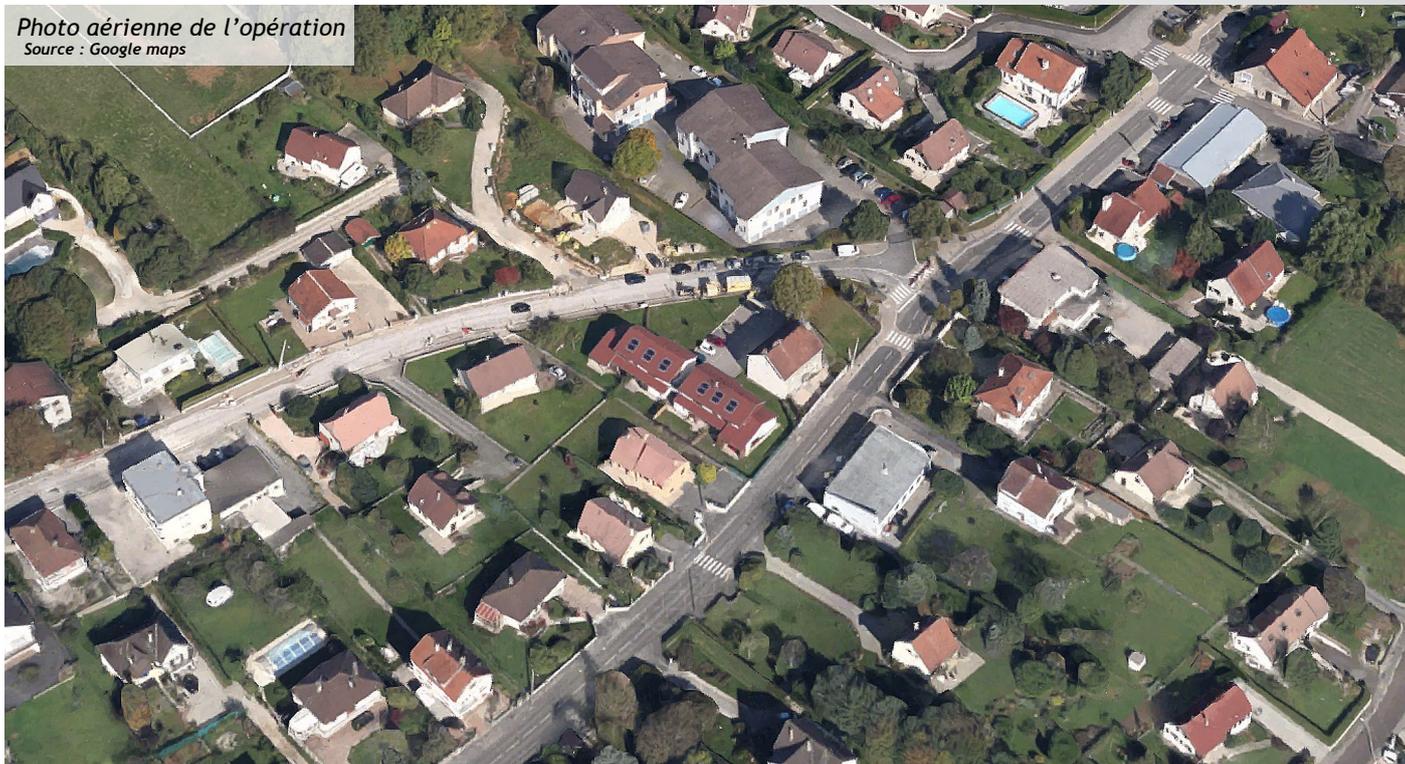


Photo aérienne de l'opération
Source : Google maps



Fonctionnement Urbain

Commerces, services et équipements

L'opération, bien que située dans la rue principale de Thise, est relativement éloignée (environ 1 km) du centre de la commune où se trouvent commerces, services et équipements.

Mobilité

Deux arrêts de bus Ginko (ligne n° 72) se situent à proximité de l'opération dans la rue de Besançon.

Commerces, services et équipements
Source : Audab



DÉFINITIONS

Périodes d'aménagement :

Avant 1900 : forte densité et bâti continu.

Entre 1900 et 1950 : densité moyenne et bâti discontinu (pavillons).

Entre 1950 et 1980 : forte densité et bâti discontinu (grands ensembles, lotissements).

Entre 1980 et 2000 : densité moyenne et bâti discontinu (petits collectifs, lotissements).

Depuis 2000 : objectif de densification et nouvelles formes d'habitat (logements intermédiaires, maisons groupées).

Densité bâtie nette : nombre de logements à l'hectare calculé par rapport à l'emprise de l'unité foncière, hors voiries et surfaces dédiées aux équipements.