

Prix arturbain.fr 2007

Maîtrise d'ouvrage :	NEXITY FONCIER CONSEIL 1 terrasse Bellini – TSA 48 200 – 92 919 La Défense cedex – www.foncierconseil.com - lmcisson@nexity.fr	
Responsables :	Jean-Claude Lepoivre, Directeur Général de NEXITY FONCIER CONSEIL	
Présentateurs :	Jean Claude Lepoivre et Yves Couloume (cabinet Attica)	
Organismes décisionnaires et financeurs :	Mairie de Franqueville Saint Pierre - Philippe Leroy, Maire Conseiller Général - Jean-Claude Bréant, Adjoint à l'urbanisme NEXITY FONCIER CONSEIL Rouen, Jean-Jacques Zaknoun, Boris Pietra	
Propriétaire du site :	Particuliers	
Description de l'opération :	Sur la commune de Franqueville Saint-Pierre (3000 habitants), au coeur de l'espace Galilée, opération de 284 logements (ZAC), le quartier du Petit Oriel s'étend sur 2,7ha et comprend 66 logements. Cette opération, livrée en 2006 a été menée dans le cadre du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Les lots évoluent de 200 à 1000m ² mais pour le Petit Oriel des lots plus petits ont été préférés afin de donner un esprit village au quartier. FONCIER CONSEIL a réalisé un quartier à caractère urbain à l'image du village traditionnel avec sa place et offre des produits accessibles à une clientèle plus variée, en répartissant de 200m ² à 600m ² les superficies des parcelles en accession libre. Les habitants du quartier viennent de Franqueville ou 10km à la ronde. L'opération répond aux critères de la démarche ISO 1400.	
Equipe pluridisciplinaire :	Conduite de l'opération : Jean-Jacques Zaknoun, Nexity Foncier Conseil Bureau d'étude SOL : cabinet SOLEN Architecte Urbaniste : Yves Couloume – ATTICA Paysagiste : cabinet Samuel Craquelin Bureau d'étude VRD : INFRA SERVICE Ecologue : Environnement Votre Géomètre : cabinet PIVRON Coordination des permis : Yvon SERRES, architecte	

LE PETIT ORIEL UN ESPRIT VILLAGE, Franqueville Saint-Pierre (76)



Qualité architecturale :

- Le petit Oriel, ponctué d'espaces publics, est aménagé à l'extrémité d'une esplanade (surface totale de 2Ha) (2), perspective monumentale, reliant le Lycée et le centre-ville.
- En privilégiant la variété de taille des parcelles, la composition urbaine du Petit Oriel aboutit à un paysage diversifié, avec un tracé de rues à profils variés, des perspectives ainsi qu'un stationnement des véhicules en recul des voies (5), non vu depuis la rue.
- Un règlement d'implantation incitant la construction d'une façade en alignement de rue est associée à un cahier des prescriptions architecturales qui, en réglementant les volumes, les ouvertures et le choix des matériaux, assure l'harmonie et le bon voisinage des constructions de formes architecturales diverses.
- Les limites de propriétés sont traitées en haie champêtre avec clôture intégrée.
- Un architecte coordonnateur des permis assiste et conseille chaque client dans l'élaboration de son projet d'habitation.

Qualité de vie sociale :

- La mixité de l'habitat : coeur de quartier : 23 logements locatifs en collectifs ou maisons individuelles ; habitat village : 24 maisons individuelles en accession sur des parcelles de 200 à 400m² ; habitat faubourg : 19 maisons individuelles en accession sur des parcelles de 400m² à 600m².
- L'offre de produits accessibles à des catégories de primo accédants est étalée sur 10 ans (50 logements en 2000, puis 30 par an et 39 les trois dernières années) afin de ne pas saturer les écoles maternelles.
- La création de la place du Petit Oriel (6) favorise la convivialité.
- La réalisation de liaisons douces assure la circulation piétonne et cycliste vers la ville et les équipements publics (lycée, gymnase, stade, piscine, commerces, places publiques...)
- La hiérarchisation des voies permet de réduire la vitesse des véhicules (zones 30) et de sécuriser les piétons.
- L'accès aux transports urbains (bus tous les ¼ d'heure vers le centre ville de Rouen).
- Les perturbations du chantier pour les riverains sont prises en compte.

Respect de l'environnement :

- Traitement des sols sous les chaussées permettant de limiter les terrassements et les transports de matériaux.
- Préservation de la terre végétale présente sur le site afin de respecter les sols et la biodiversité.
- Gestion alternative des eaux pluviales de façon aérobie permettant de limiter les risques d'inondation en aval.
- Réalisation des clôtures en façade des parcelles (biodiversité et cadre de vie).
- Création d'un bassin de rétention et d'un "chemin de l'eau" (1).