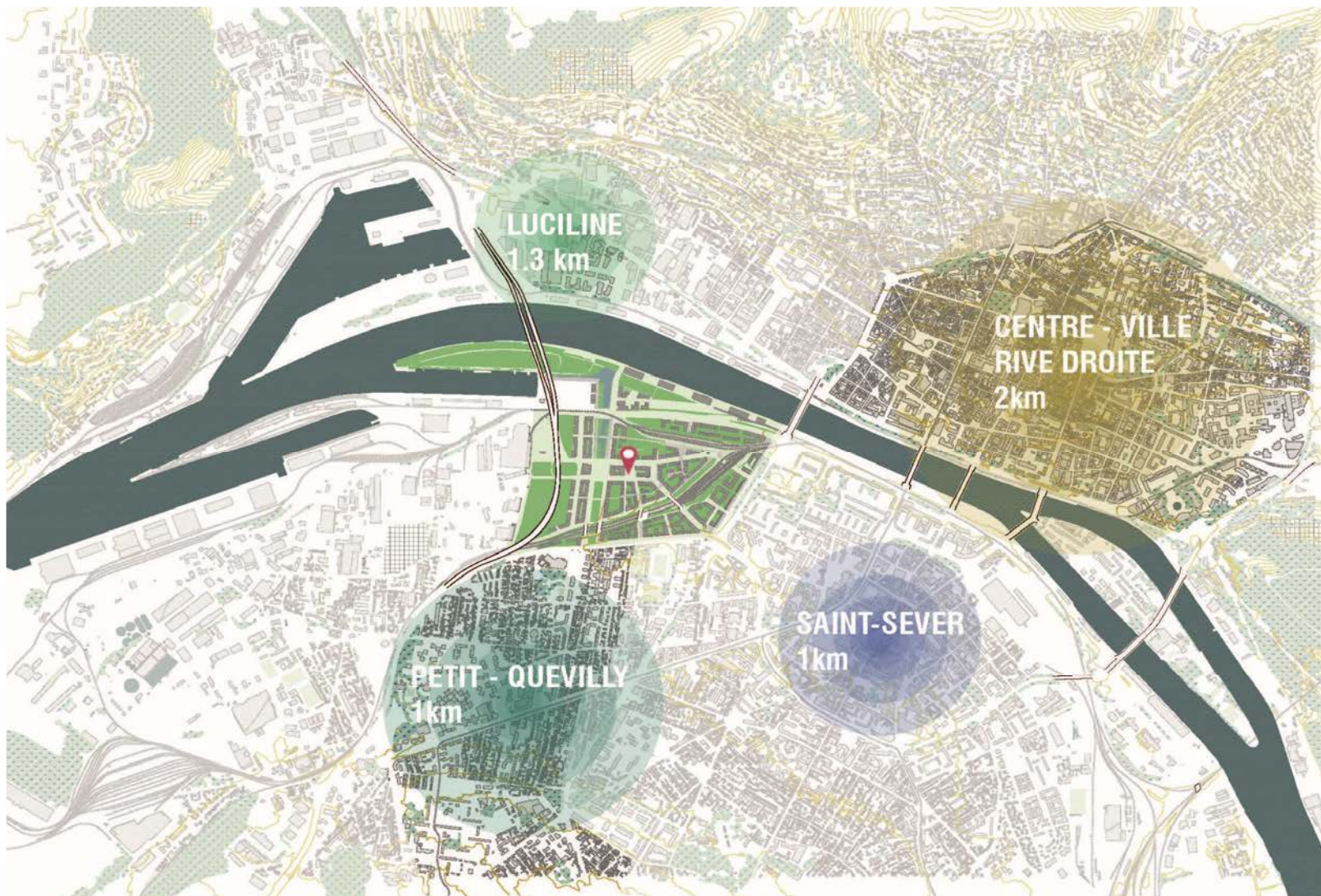


# QUARTIER ROUEN FLAUBERT

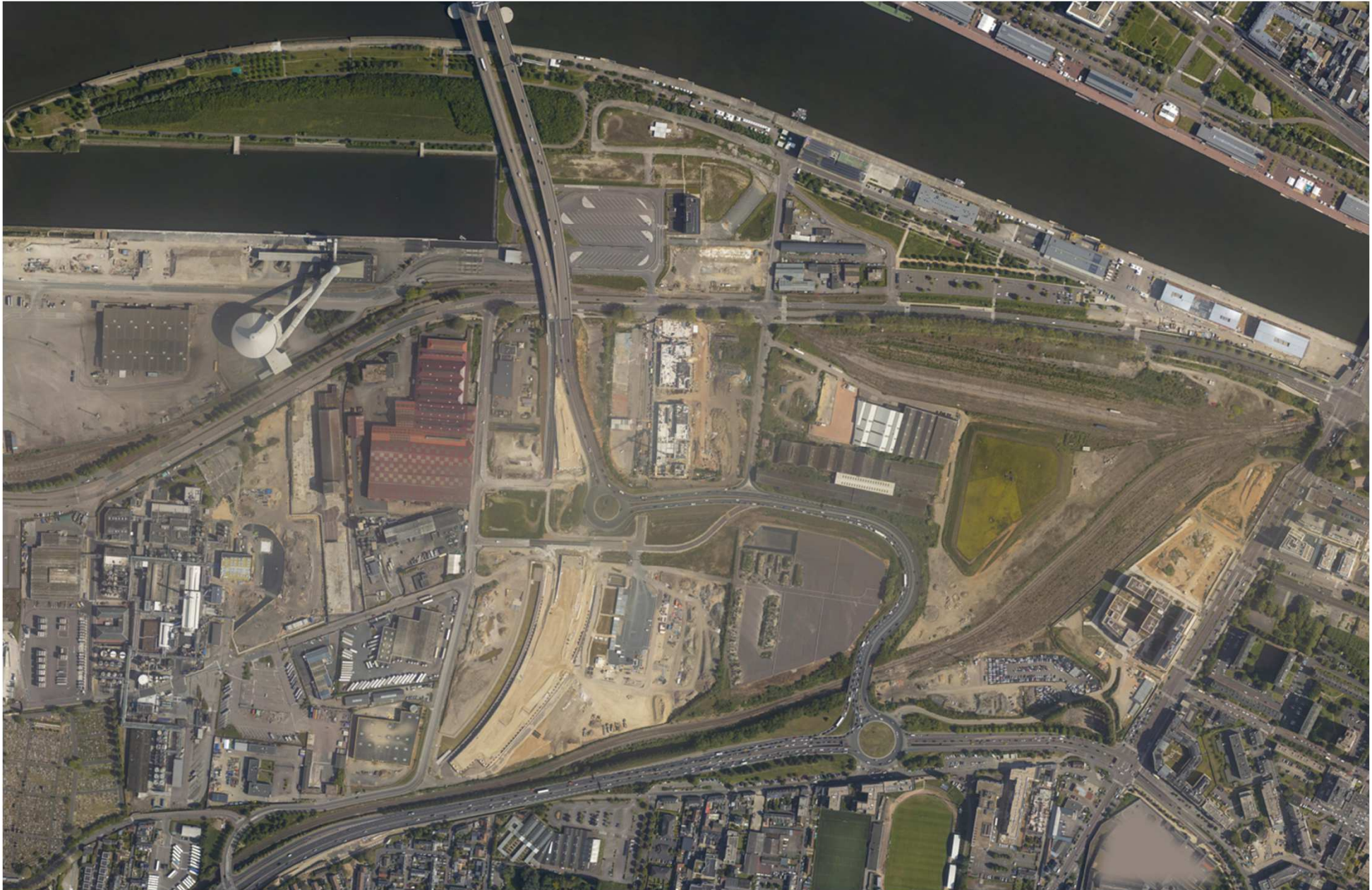
## Mai 2024



# Le quartier dans son environnement







Juin 2023



# Perspective du quartier à terme

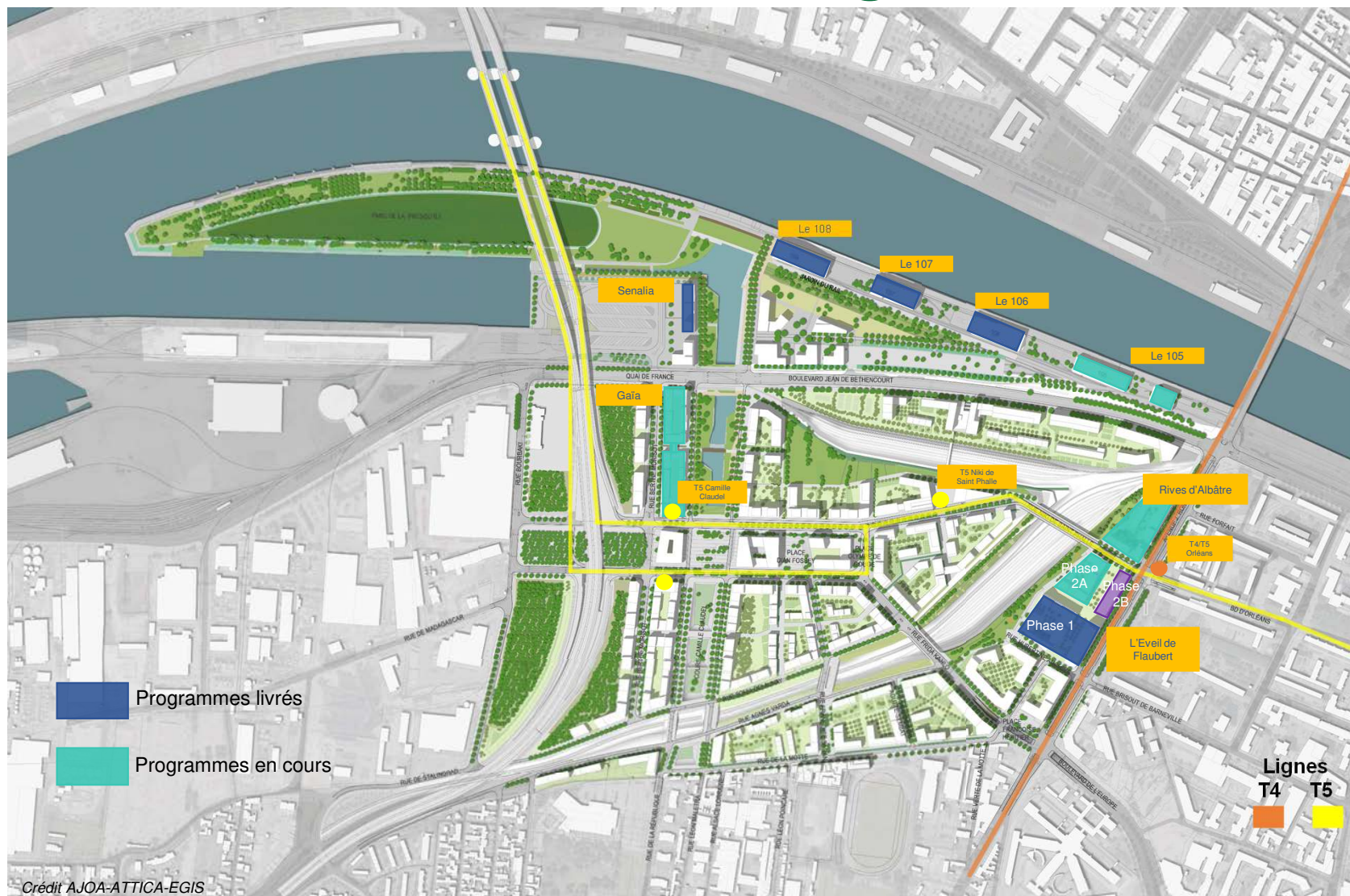


Crédit AJOA-ATTICA-EGIS

Vidéo de présentation générale : <https://youtu.be/Srn50iOhYl4> 4/24



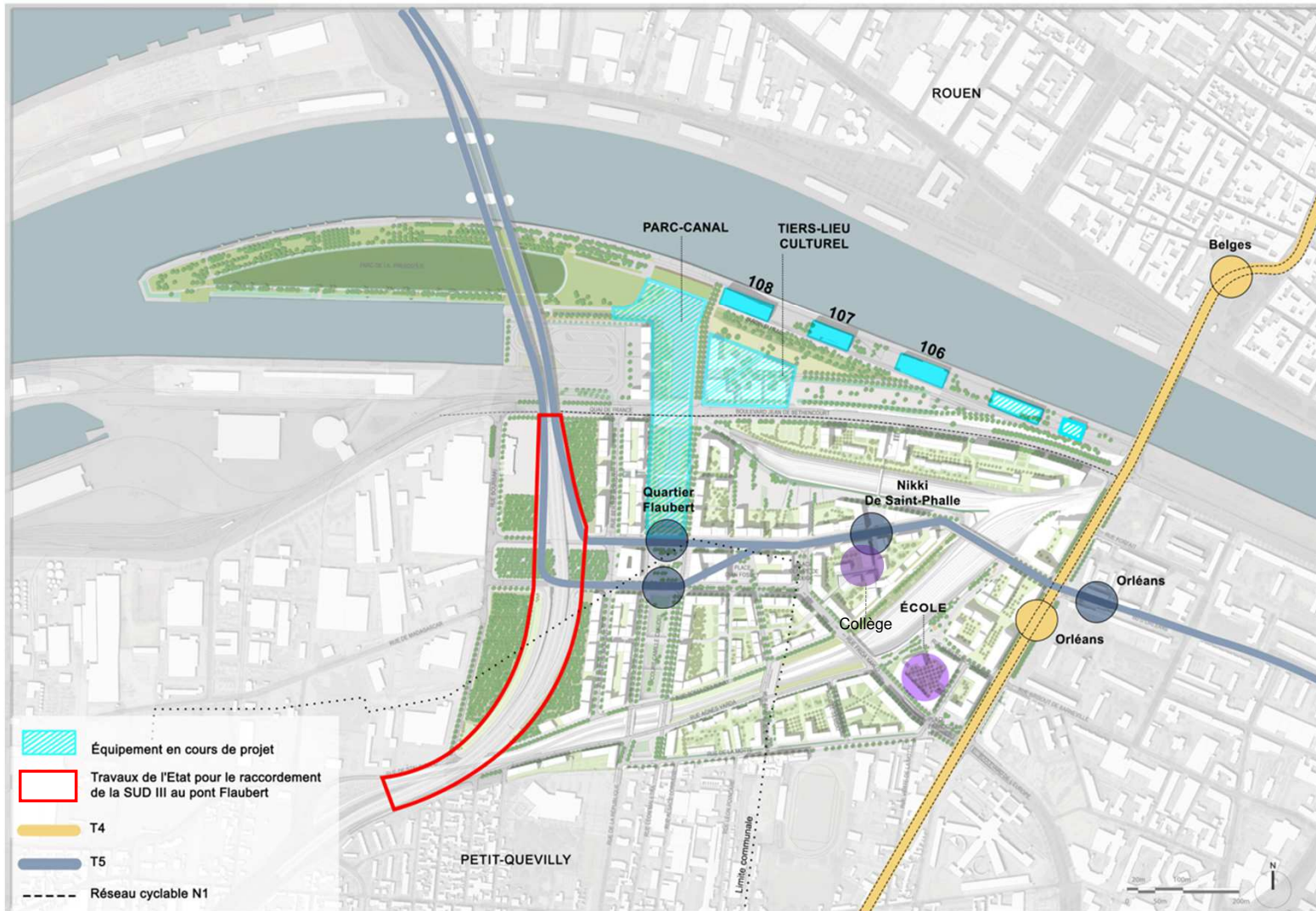
# Rouen Flaubert - Plan masse général



## QUELQUES CHIFFRES CLÉS :

- Superficie 90 ha dont 68 ha en ZAC
- 450 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale
- 2 500 à 2 700 logements (190 000 m<sup>2</sup>)
- 220 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 40 000 m<sup>2</sup> activités/commerces/équipements
- 15 000 usagers et habitants
- 3 km de promenade en bord de Seine
- + de 30 hectares d'espaces verts

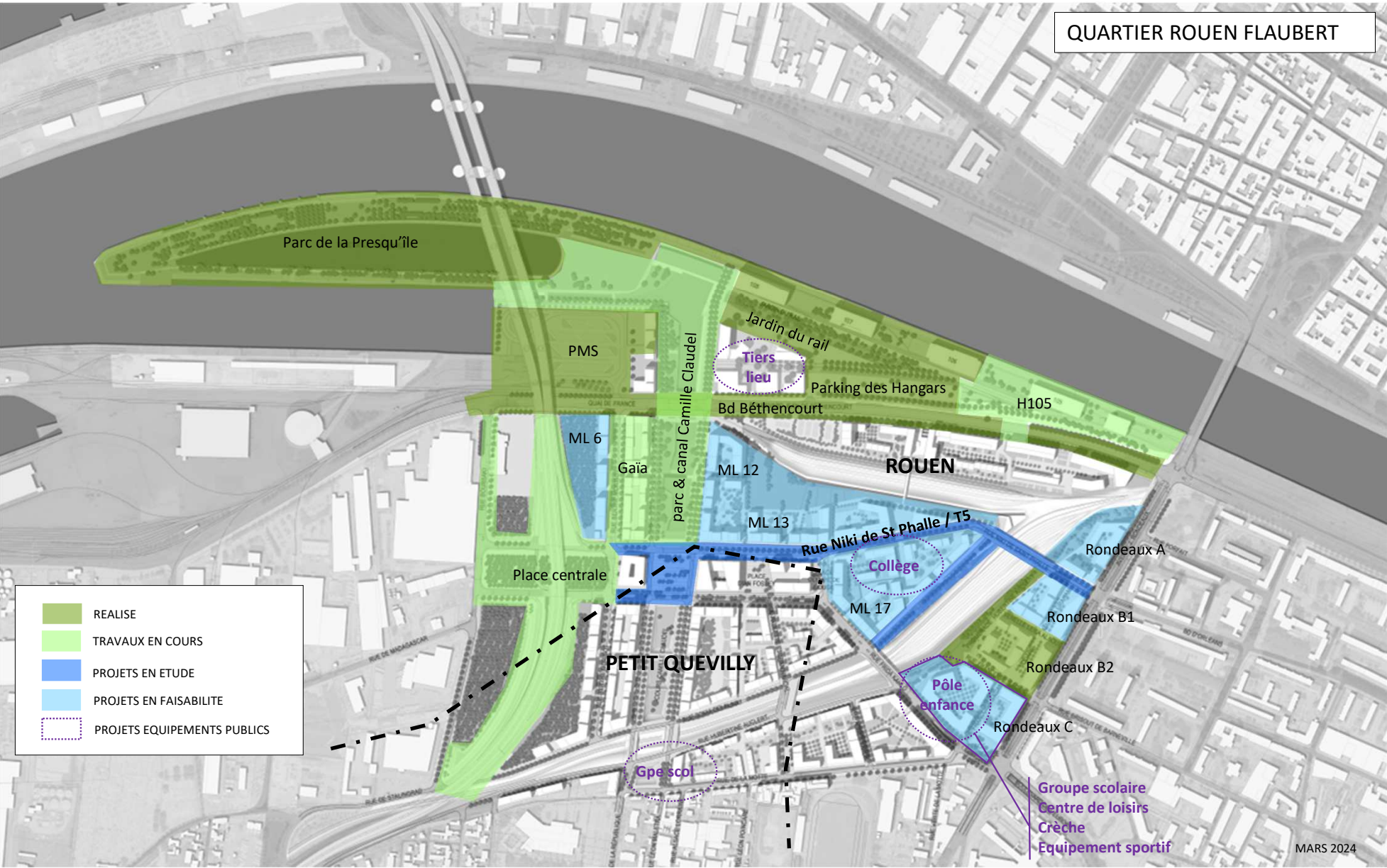
# Les éléments structurants du projet



- Programmation mixte bureaux logements
  - 450 000 m<sup>2</sup> SDP totale
  - 190 000 m<sup>2</sup> SDP logements
  - 220 000 m<sup>2</sup> SDP bureaux
  - 40 000 m<sup>2</sup> SDP activités/commerces
- Logements :
  - 50 % libre, 30% locatif sociaux, 20% accession aidée
  - 25% minimum de grands logements (T4 et plus)
- RE 2020 +3ans au moment du dépôt du PC
- Biosourcé niveau 3
- Desserte par des transports structurants :
  - T4 : Zenith – CHU Charles Nicolle (2019)
  - Futur T5 : Saint Sever nouvelle gare – Mont Saint Aignan (en service 2025)
- Raccordement des accès définitifs au Pont Flaubert (sous MOA de l'Etat) (en service 2025)
- Ce qui est déjà engagé :
  - Les Bords de Seine
  - Le secteur Rondeaux
  - Le Macrolot 11 (Gaïa) et le Parc Canal Camille Claudel
  - Les études du Macrolot 12
  - Le tiers-lieu culturel
  - La réalisation d'un groupe scolaire
  - La réalisation d'un collège



## QUARTIER ROUEN FLAUBERT



# Un quartier acteur de la préservation de l'environnement



Avec le projet Rouen Flaubert, la Métropole Rouen Normandie souhaite développer un projet de reconstruction de la ville sur la ville afin de répondre à des enjeux forts pour le territoire :

<b>Lutter contre l'étalement urbain</b>	<b>Valoriser 90 hectares de terrain Disponible en centre- aggro</b>	<b>Realiser une extension du centre-agglo pour conforter l'attractivité de la Métropole</b>
<b>Répondre aux besoins lies aux nouveaux modes de vie</b>	<b>Développer la présence de la nature en ville</b>	<b>Poursuivre l'aménagement du secteur ouest</b>
<b>Rendre le territoire plus resilient face aux risques (risques industriels, naturels et sanitaires)</b>		

Vidéo Enjeux développement durable du quartier : <https://youtu.be/y7jynX5ED9Y>

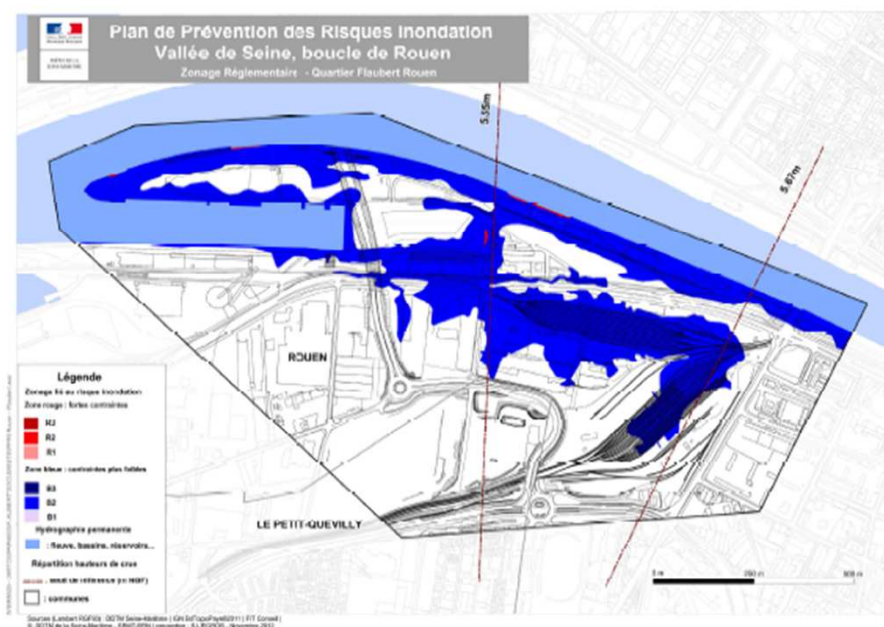


# Actualisation des enjeux pour le quartier

## Plan de prévention des risques inondation

Travail conjoint a été mené avec les services cycle de l'eau de la Métropole et avec la police de l'eau.  
Modélisation de la zone d'expansion de crue suivant l'hypothèse la plus pessimiste pour l'exemplarité du quartier (CC100)

La commune de Rouen est concernée par le PPRI Vallée de la Seine - Boucle de Rouen, approuvé le 20 avril 2009.



Le projet se situe en partie zone bleue B2 du PPRI, présentant un aléa fort à modéré de risque de débordement de la Seine.

La cote de référence pour le débordement de la Seine sur ce secteur est de 5,65m NGF.

Etude d'impact de l'expansion de crue niveau 6,70m NGF sur le quartier version 2022 réalisée la maîtrise d'oeuvre urbaine

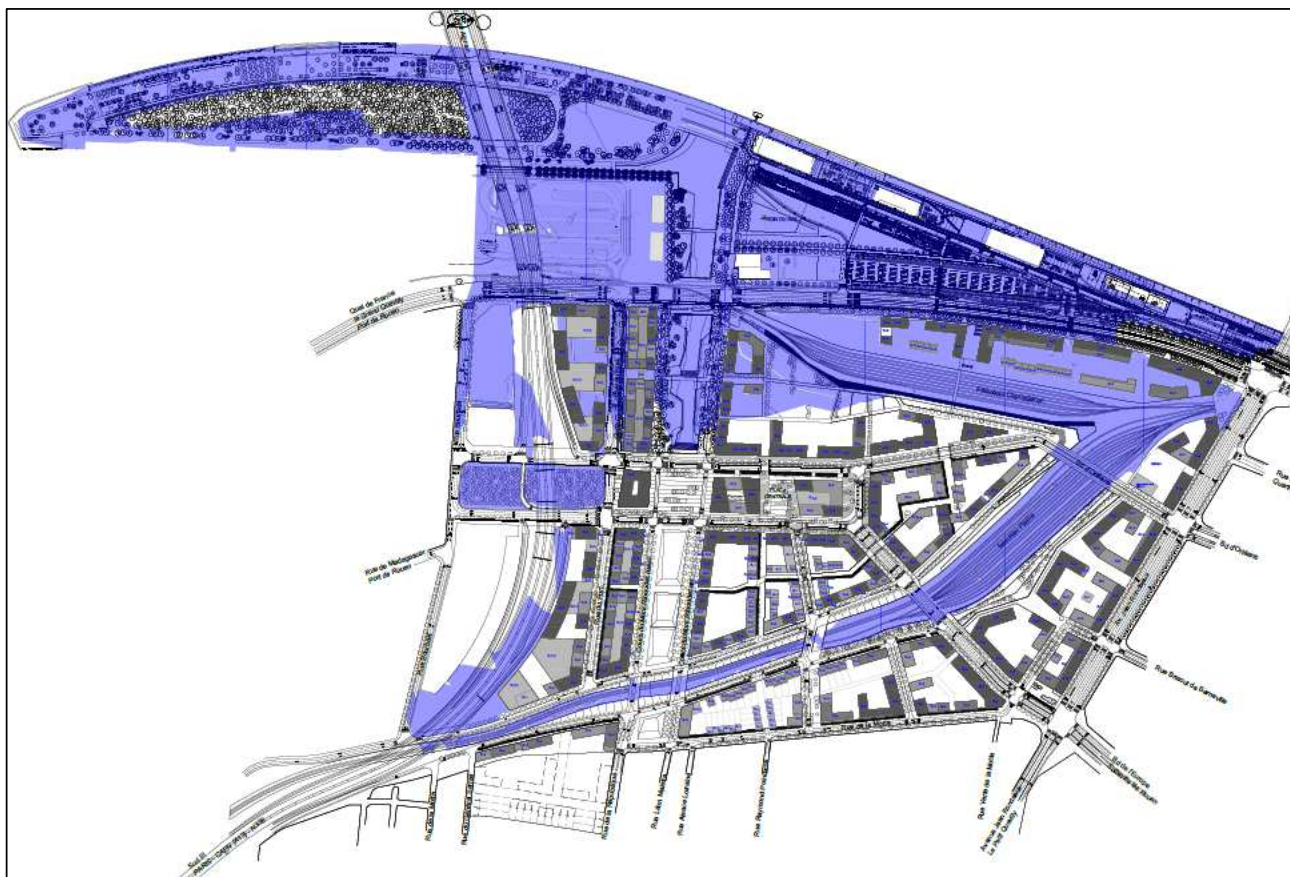


Evolutions du règlement de PPRI en cours :

- Une cote des premiers planchers habitables et fonctionnels fixée à 6.70m NGF dans les faisabilités urbaines
- Une interdiction de parking enterré
- Un pourcentage minimum d'espaces libres (fixé à 40% dans le PPRI en vigueur)

# Actualisation des enjeux pour le quartier

## Plan de prévention des risques inondation



Côte CC 100: 6,70 NGF

AJOA ATTICA EGIS



# Actualisation des enjeux dans le quartier

## Désimperméabilisation et renaturation



### Espaces publics Rondeaux B (achevés mai 2023)

Gestion des eaux de pluie courantes sur l'ensemble des aménagements (1,3 ha) :

- Nivellement adapté, renvoi vers zones d'infiltration, amélioration des sols en place
- Noues plantées, pavés enherbés, pavés joints drainants, jardin paysager

Mise en place de végétaux adaptés à la gestion des eaux pluviales et création d'une prairie calcicole

### Parc Camille Claudel (travaux 2023-2025)

Augmentation des surfaces perméables : + 2,3 ha par rapport à l'état initial

Création de 4,2 ha d'espaces verts, pavés enherbés et noues infiltrantes

Mise en place de 1 600 arbres et 2 100 arbustes

Accompagnement par le Conservatoire Botanique National de Bailleul pour l'établissement de la palette végétale (espèces locales)

**Aménagements subventionnés par l'Agence de l'Eau Seine Normandie (Plan Eau&Climat 2019-2024)** – par m<sup>2</sup> de surface assurant la gestion des EP

### Pédologie des sols – Trame brune

Etudes menées sur plusieurs années par l'ADEME sur la réhabilitation écologique des sols dans les friches. Promenade des quais rive Gauche, promenade Hubertine Auclert, et éco-pâturage.



# Actualisation des enjeux dans le quartier

## Dimension citoyenne de la co-construction du quartier

### Maitrise d'usage

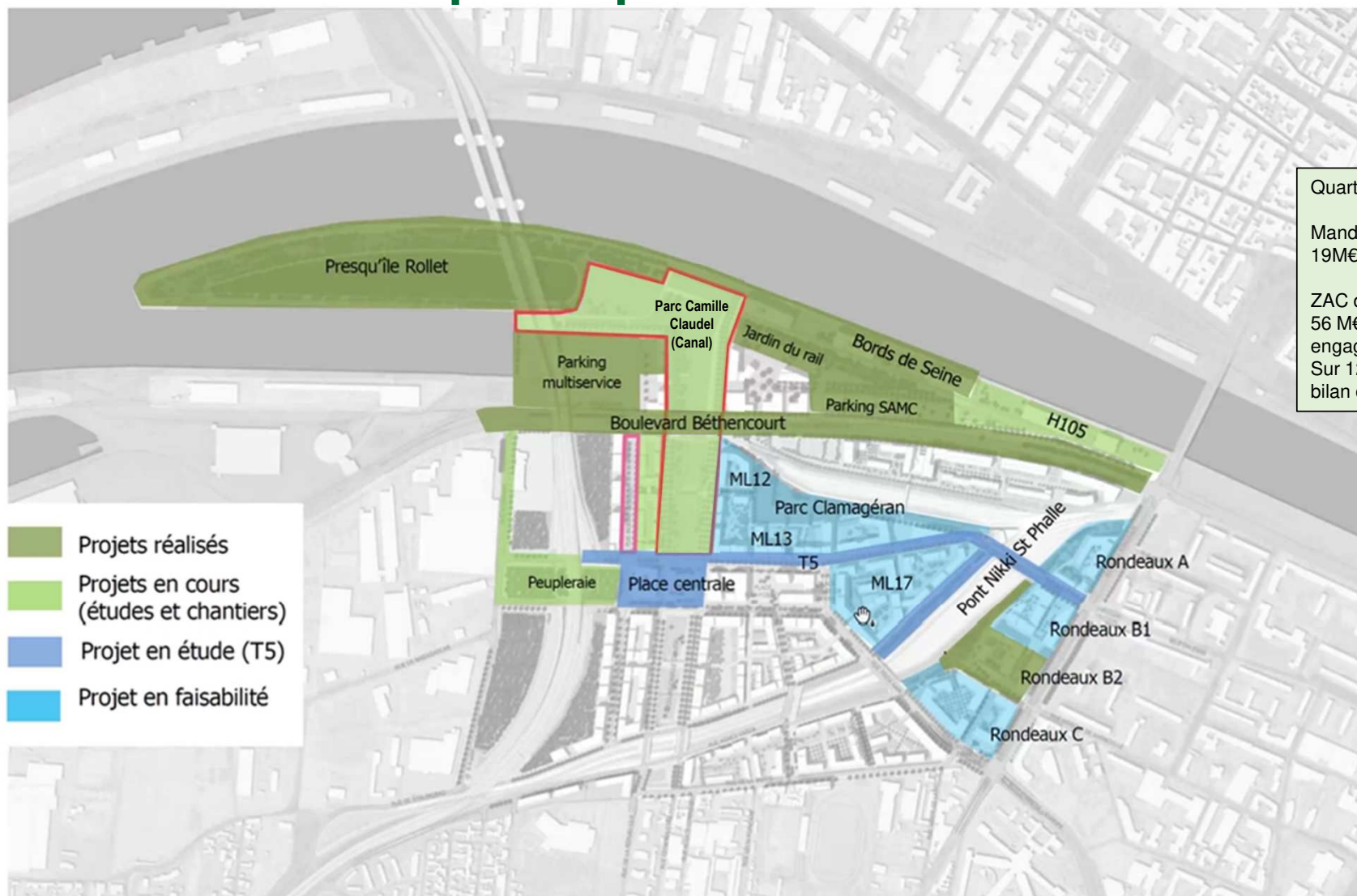


#### Dans le cadre de la concertation sur le quartier Flaubert:

- ✓ 2020 – 2022 : travail en ateliers
- ✓ CCCAT 2022-23 : travail en conseil citoyen
- ✓ Poursuite du travail avec les citoyen·nes sur la maitrise d'usage, à venir



# Avancement des espaces publics



Quartier Rouen Flaubert:

Mandat des bords de Seine:  
19M€ de travaux de 2011 à 2024

ZAC de l'écoquartier Flaubert:  
56 M€ de travaux réalisés ou engagés de 2015 à 2025  
Sur 127M€ de travaux prévus au bilan de la ZAC

# Parc Canal Camille Claudel

UN PARC FAÇADE A FAÇADE :



70 000 m<sup>2</sup>  
de surface  
d'intervention



400 ml  
de berges plantées



25 % d'eau  
permanente



50% d'espaces verts  
perméables



25% de sol  
imperméable ou  
semi-perméable





# Parc Canal Camille Claudel



Mise en eau 1<sup>ère</sup> partie : avril 2024  
Mise en eau 2<sup>ème</sup> partie : juin 2024  
Plantations : printemps et automne 2024





# Parc Canal Camille Claudel





# Parc Canal Camille Claudel





# T5 / rue Niki de St Phalle à l'horizon fin 2025



## Travaux préalables :

Démolition / dépollution hangars Sagatrans par l'EPF Normandie : juillet 2023 → décembre 2023

Aménagements RN 1338 par la DREAL (secteur Berthe Morisot / sud parc Camille Claudel) : juin 2023 → fin 2023

**Remblais (160 000m<sup>3</sup> – jusqu'à 6m de remblais sur sols très compressibles) : septembre 2023 → septembre 2025**

**Pont Niki de St Phalle (franchissement du faisceau ferroviaire Plaine – 80m) : été 2024 → été 2025**

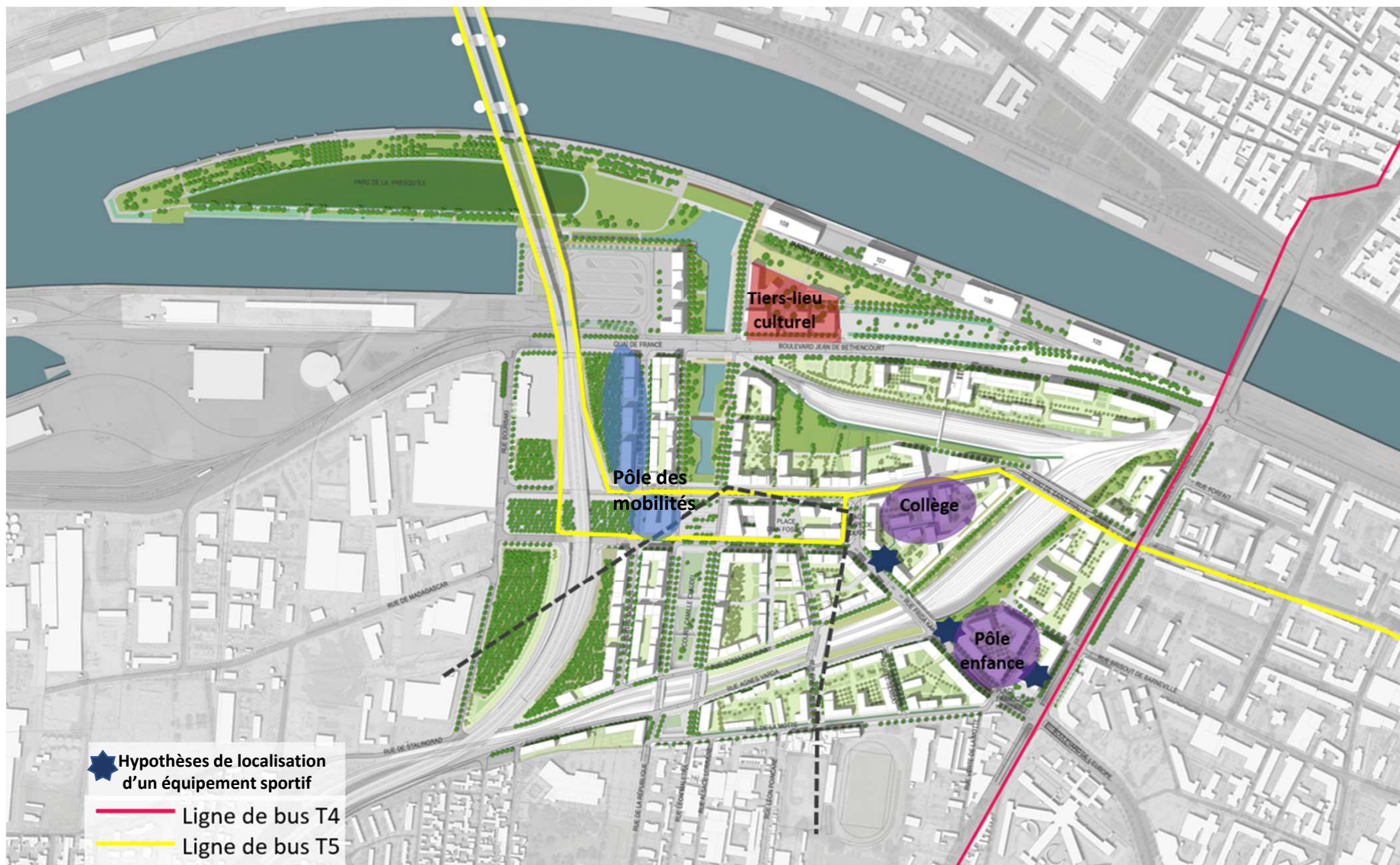
**Suppression d'une voie ferrée : juin 2024**

Suppression temporaire de la caténaire : janvier 2025

**Aménagements rue Niki de St Phalle-T5 : printemps 2024 → fin 2025**



# Les équipements de superstructures à l'étude





# Avancement du développement du quartier

## Constructions - projets en cours:

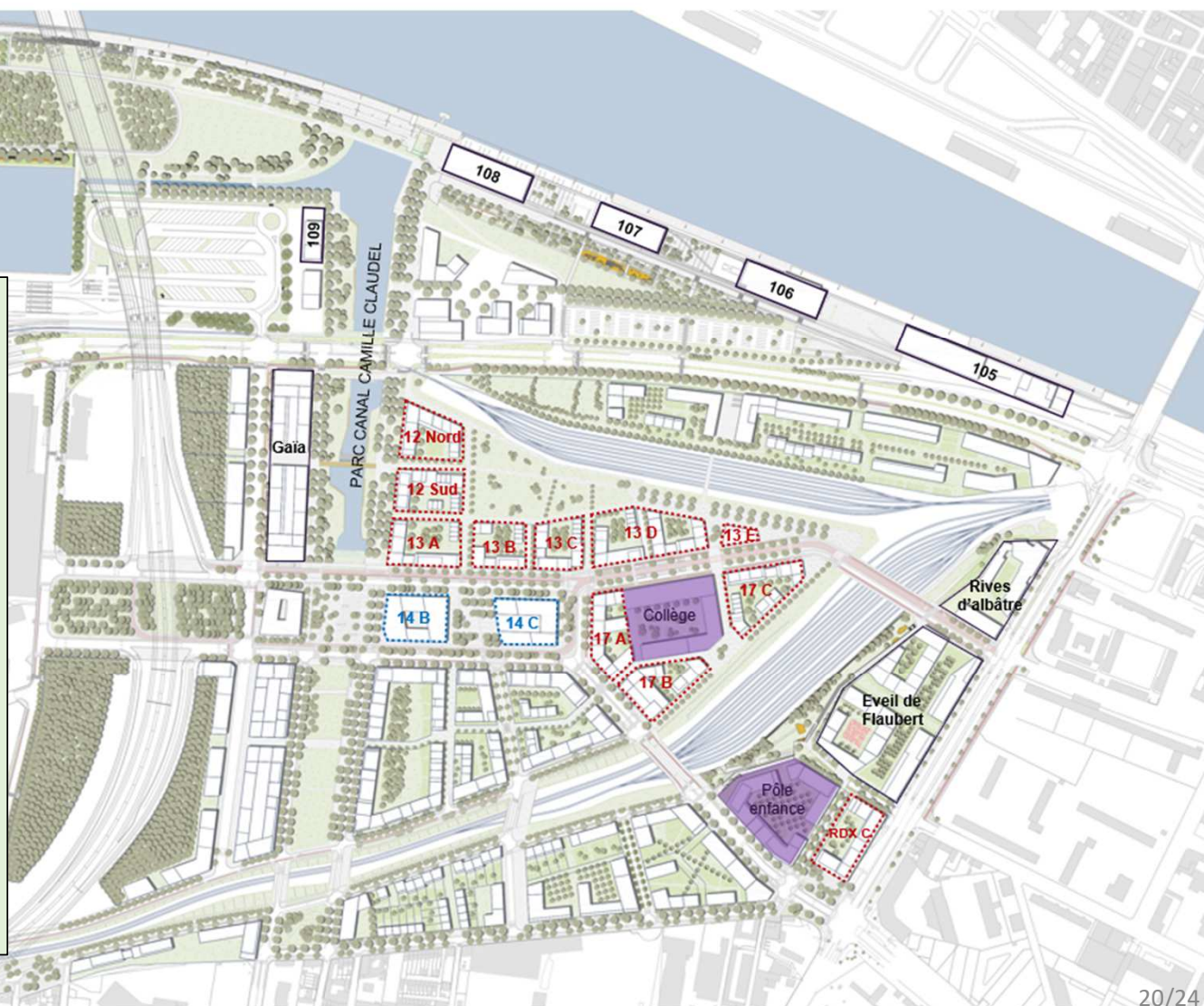
- ML 11 Gaïa (travaux en cours, livraisons prévues T2 2024)
- ML 01 Rondeaux B : phase 1 livrée, phase 2 A travaux à partir de T3 2023 (livraison des logements pour T4 2025) ; phase 2B travaux à partir de 2025
- ML 02 Rondeaux A (2024-2025) : dépôt de PC en cours

## Constructions - projets en développement:

- ML 12 Nord (construction 2025-26 ?)
- ML 12 Sud programme de logements et commerces (construction 2025-26 ?)
- ML 13 A programmation à affiner en 2024, appel à projet T4 2024
- ML 17 A, B et C autour du collège: logements et activités/bureaux
- ML 01 Rondeaux C, mixte logements et bureaux

## Projets hybrides - études en cours:

- Tiers-lieu Culturel phase 1
- Pôle des mobilités





# Les programmes réalisés

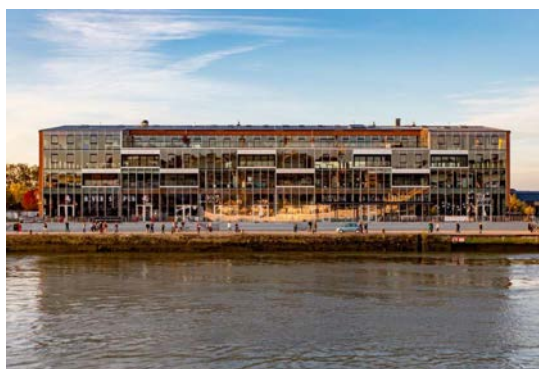
## Le 108 – Métropole Rouen Normandie

- Bâtiment exemplaire (BEPOS, Passivhaus) disposant de 2500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques
- Surface de plancher bureaux : 8300 m<sup>2</sup>
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie
- Architecte : Jacques Ferrier Architectures



## Le 107 – Immeuble de bureaux et services

- Bureaux, restaurant, crèche, salle d'exposition d'arts urbains, Village by CA
- Surface de plancher bureaux : 5300 m<sup>2</sup>
- Maîtrise d'ouvrage : Groupe Odysée
- Architecte : AZ Architecture



## Le 106 – Scène de musiques actuelles

- Surface de plancher : 3800 m<sup>2</sup> dédiés aux musiques actuelles, proposant plus de 90 concerts chaque année dans une grande scène de 1100 places (50 000 spectateurs par an).
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie
- Architecte : Atelier d'architecture King Kong



## Le 109 – Immeuble de bureaux Senalia

- Surface de plancher bureaux : 3000m<sup>2</sup>
- Maîtrise d'ouvrage : Senalia
- Architecte : Artefact

## L'Eveil de Flaubert – phase 1

- Surface de plancher bureaux : 9000 m<sup>2</sup>
- Logements : 256
- Commerces, services
- Maîtrise d'ouvrage : Linkcity Grand Ouest
- Architectes : TVK et AZ Architecture



# Les programmes en cours de livraison

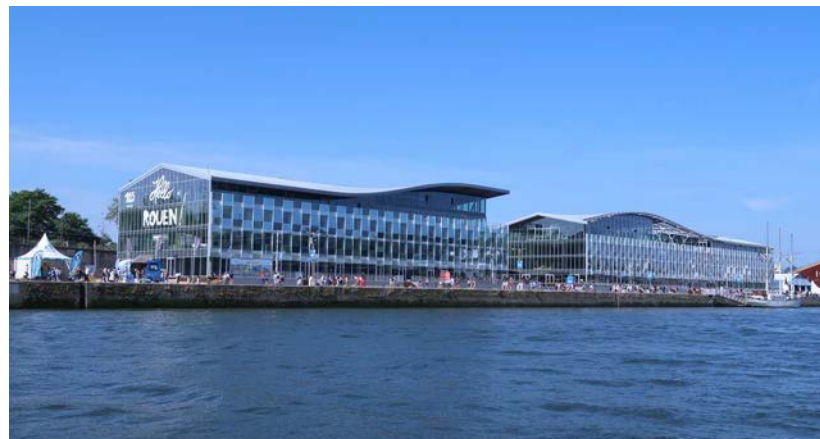
## Gaïa

- Surface de plancher bureaux et formation : 13500 m<sup>2</sup>
  - Logements : 102
  - Commerces, services
  - Maîtrise d'ouvrage : Groupe Odysée
  - Architectes : Atelier des Deux Anges / Artefact
- Livraison 2024 / 2025



## Le 105 – Programme dédié aux services et loisirs

- Surface de plancher : 8280 m<sup>2</sup>
  - Hôtel 4 étoiles, restaurants, loisirs, services
  - Maîtrise d'ouvrage : « La Métropolitaine »
  - Architecte : Marc Mimram Architecte
- Livraison 2023 / 2024



# Les programmes à venir

## L'Eveil de Flaubert – phase 2 (chantier)

- Surface de plancher bureaux : 7500 m<sup>2</sup>
- Logements : 144
- Commerces, services
- Maîtrise d'ouvrage : Linkcity Grand Ouest
- Architectes : TVK et AZ Architecture



## Macrolot A – immeuble de bureaux, commerces et logements (PC en cours d'instruction)






- Surface de plancher bureaux : 5000 m<sup>2</sup>
- Logements : 76
- Commerces, services
- Maîtrise d'ouvrage : Eiffage Nord-Ouest
- Architecte : Agence Philippon Kalt





## Le Quartier Rouen Flaubert à l'horizon 2027

En 2027 prévisions

-  Programmes achevés
-  Programmes en cours
-  Equipements scolaires en cours
-  Bus à haut niveau de service en circulation
-  Requalification SUDIII et rond-point de la Motte en zone 30

