

# Zone d'Aménagement Concerté de l'ÉCO QUARTIER FLAUBERT

## DOSSIER de RÉALISATION

### Pièce n°3 : Projet de Programme des constructions à réaliser dans la zone



Maitre d'ouvrage : **La SPL -Rouen Normandie Aménagement**

Montmorency II 65, avenue de Bretagne BP 1137

76175 ROUEN Cedex 1 Tel : 02 32 81 69 10



Équipe de Maitrise d'œuvre urbaine :

**Agence Jacqueline OSTY et associés**, 77 rue de Charonne 75011 PARIS Tel : 01.43.48.63.84.

**ATTICA urbanisme & paysage**, 10 Bd Batignolles 75017 PARIS Tel : 01.45.22.19.77.

**EGIS France**, 32 rue Raymond Aron 76130 Mont St Aignan Tel : 02.35.12.55.85.

**BURGEAP**, 24 rue des Patis 76140 LE PETIT QUEVILLY Tel : 02.32.81.45.00.

MAI 2016

Emission	Vérification	Validation	Indice / Date	Désignation
C. HEUDRON	Y. COULOUME	J.OSTY	D_04/05/2016	Version pour délibération



## SOMMAIRE DE LA PIECE n°3

---

<b>1. Programme global prévisionnel des constructions</b>	<b>4</b>
<b>2. Capacités indicatives du plan selon les séquences d'urbanisation</b>	<b>5</b>
<b>3. Plan des séquences prévisionnelles d'urbanisation</b>	<b>8</b>

## LISTE DES ILLUSTRATIONS DE LA PIECE n°3

---

Figure 1 : Capacités indicatives du plan selon les séquences d'urbanisation [MOE urbaine, 2015] .....	5
Figure 2 : Capacités indicatives du plan selon les trois grandes périodes d'urbanisation [MOE urbaine, 2015] .....	6
Figure 3 : Plan de localisation des trois grands secteurs d'urbanisation [MOE urbaine, 2015] .....	6
Figure 4 : Plan des séquences prévisionnelles d'urbanisation au stade de la réalisation sur plan masse indicatif [MOE urbaine, 2015] .....	8

# 1. Programme global prévisionnel des constructions

---

Le programme doit permettre de **produire un quartier central plurifonctionnel et proposant une mixité sociale des programmes d'habitat**. La plurifonctionnalité voulue à l'échelle de l'Eco quartier FLAUBERT devra se retrouver aussi sous la forme d'ensembles immobiliers mixtes (commerces/services, habitat, bureaux) pour conforter les polarités et susciter l'animation urbaine, notamment pour les fronts bâtis de la Centralité.

Au stade du dossier de réalisation de la ZAC, les formes urbaines et de structuration du cadre de vie dans l'Ecoquartier FLAUBERT permettent d'offrir **une capacité de constructibilité indicative de 448 000m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP)**, sans compter les emprises qui seront nécessaires au stationnement.

Cette potentialité constructive est susceptible d'évolution, compte tenu du temps long de réalisation du projet. Cette évolution reste toutefois encadrée par les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

La répartition fonctionnelle du projet de programme prévisionnel est la suivante :

- Une SdP équivalente à **237 000 m<sup>2</sup> pour les activités économiques** (bureaux et locaux d'activités).
- Une SdP équivalente à **5 200 m<sup>2</sup> pour les commerces et les services de quartier**.
- Une SdP équivalente à **190 000m<sup>2</sup> pour un habitat diversifié** selon la répartition indicative suivante établie au dossier de création à l'échelle de l'ensemble de l'opération en ZAC : 50% en accession libre, 30% en logements locatifs sociaux et 20% en accession aidée ; avec 25% de grands logements (T4 et plus).
- Au stade actuel des études de programmation urbaine, le plan masse indicatif réserve une SdP équivalente à **15 800m<sup>2</sup> pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectifs**, qui permettraient de répondre :
  - aux besoins d'accueil scolaire, périscolaire et petite enfance selon le principe d'une organisation sur un même site d'un équipement mutualisant ces besoins (Groupe scolaire maternelle / élémentaire et pôle Petite enfance),
  - aux besoins d'accueil d'un « centre de mobilité et de services. Si sa localisation à la croisée des flux de circulation et à la sortie du pont Flaubert est confirmée au stade de la réalisation, la nature des services d'aide à la mobilité offerts (auto partage, etc.) et sa capacité en places de stationnement automobile et cycles restent à définir en cohérence avec la mise en œuvre de la fiche action n°2 du PDU révisé « Favoriser l'intermodalité », jointe en pièce n°6 du dossier.
  - une réserve de capacité pour répondre aux nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie, susceptibles d'émerger dans le temps long de réalisation de l'opération.

Cette répartition est donnée à titre indicatif. Elle peut varier avec le programme définitif et être adaptée suivant les projets de construction, notamment en fonction de la demande aux différentes phases d'urbanisation, en cohérence avec le principe général de plurifonctionnalité et de mixité sociale à l'échelle de l'opération.

Au vu des délais de réalisation de l'opération, le besoin de programmation de nouveaux équipements scolaires et petite enfance devrait vraisemblablement intervenir au-delà de 2025, nécessitant d'être étudiée à l'échelle des deux communes de Rouen et de Petit-Quevilly. La répartition des élèves issus des constructions du futur quartier pourra dans un premier temps être opérée dans les établissements scolaires avoisinants.

## 2. Capacités indicatives du plan selon les séquences d'urbanisation

Au stade de la réalisation, un séquençage de l'urbanisation en 6 étapes est envisagé.

La répartition des capacités constructives du plan masse indicatif au stade actuel des études est donnée dans la figure 1. Les secteurs d'urbanisation correspondants sont localisés sur le plan en figure 4.

Phasage	Logements	Locaux activités	Bureaux	Commerces	Équipement	Total SDP par phase	% de SP réalisé
Phase 1	26 548	0	16 472	0	0	43 020	Env. 10%
Phase 2	25 627	4 667	36 924	1 552	0	68 770	Env. 25%
Phase 3	29 271	0	8 843	416	3 783	42 313	Env. 35%
Phase 4	47 155	11 604	86 707	2 072	9 576	157 114	Env. 70%
Phase 5	48 825	0	22 982	1 201	2 429	75 436	Env. 85%
Phase 6	12 499	0	48 549	0	0	61 048	100%
<b>TOTAL</b>	<b>189 925</b>	<b>16 271</b>	<b>220 477</b>	<b>5 241</b>	<b>15 787</b>	<b>447 701</b>	

Figure 1 : Capacités indicatives du plan selon les séquences d'urbanisation [MOE urbaine, 2015]



Il convient de préciser que **son calendrier est conditionné par le calendrier de mise en service des deux projets d'infrastructure structurants relevant d'autres opérations mises en œuvre sur le territoire Métropolitain** qui traversent le site (accès définitifs au pont Flaubert, LNPN). Les grandes périodes sont données à titre indicative en figure 2 et les grands secteurs d'urbanisation concernés sont localisés en figure 3.

2018	2023	2030
<p><u>Période 1 :</u> Avant mise en service des accès définitifs</p>	<p><u>Période 2 :</u> Entre mise en service des accès définitifs et mise en service LNPN</p>	<p><u>Période 3 :</u> Après mise en service LNPN</p>
<p><u>Capacité du plan :</u> 81 446 m<sup>2</sup> SdP 1184 logements</p>	<p><u>Capacité du plan :</u> 95 980 m<sup>2</sup> SdP 1411 logements</p>	<p><u>Capacité du plan :</u> 12 499 m<sup>2</sup> SdP 184 logements</p>

Figure 2 : Capacités indicatives du plan selon les trois grandes périodes d'urbanisation [MOE urbaine, 2015]

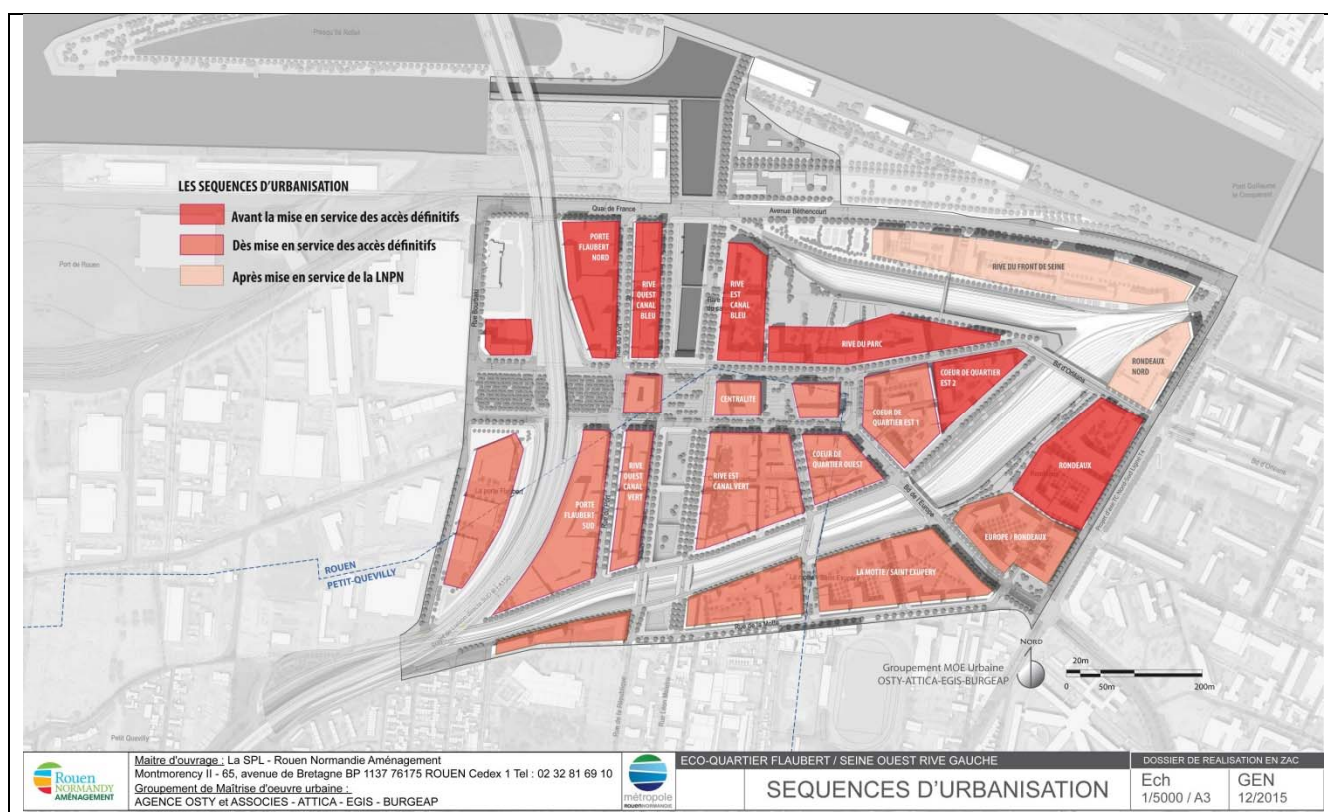


Figure 3 : Plan de localisation des trois grands secteurs d'urbanisation [MOE urbaine, 2015]





### 3. Plan des séquences prévisionnelles d'urbanisation

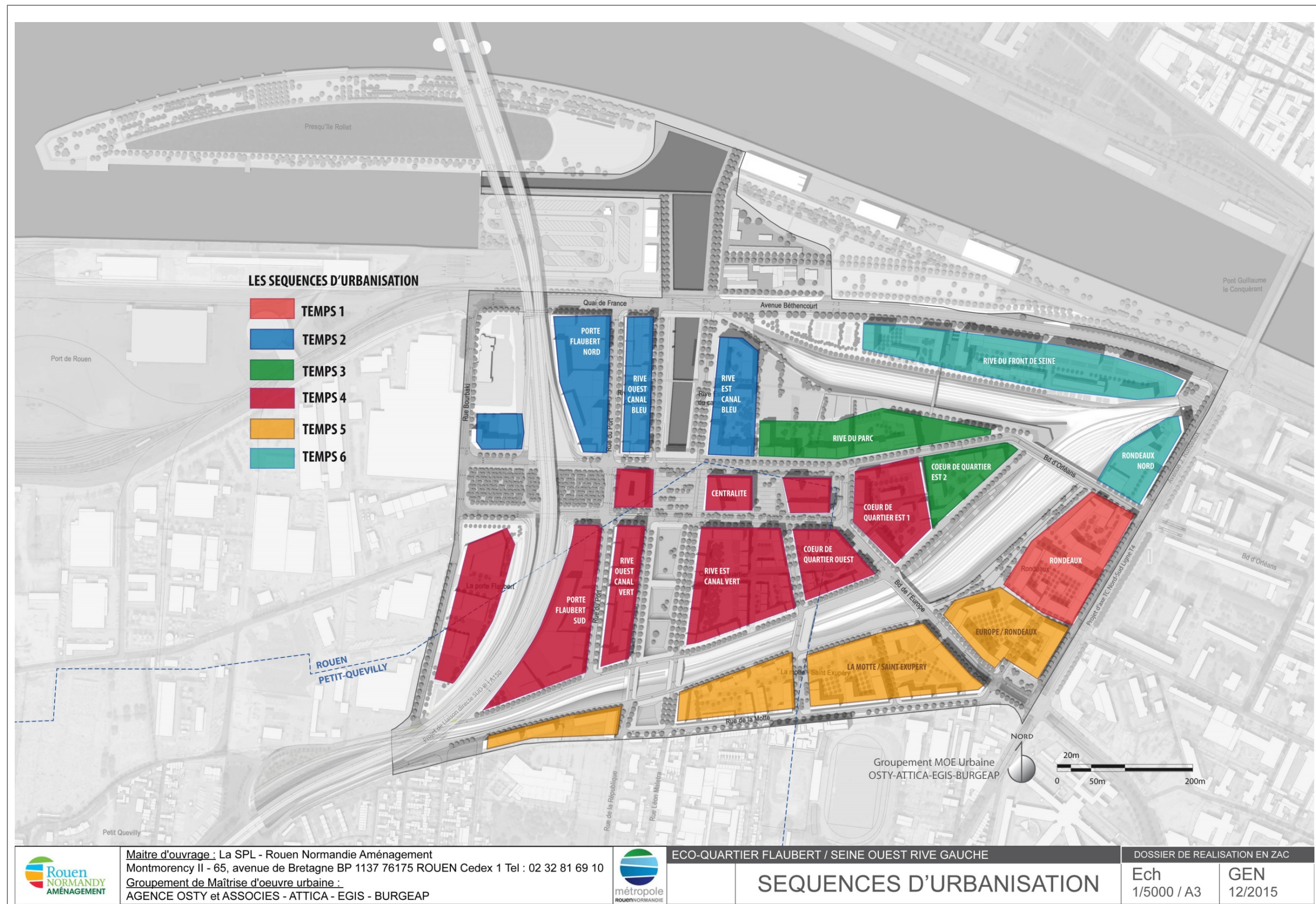


Figure 4 : Plan des séquences prévisionnelles d'urbanisation au stade de la réalisation sur plan masse indicatif [MOE urbaine, 2015]