

# 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ  
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

## 3.3 OAP Grands Projets

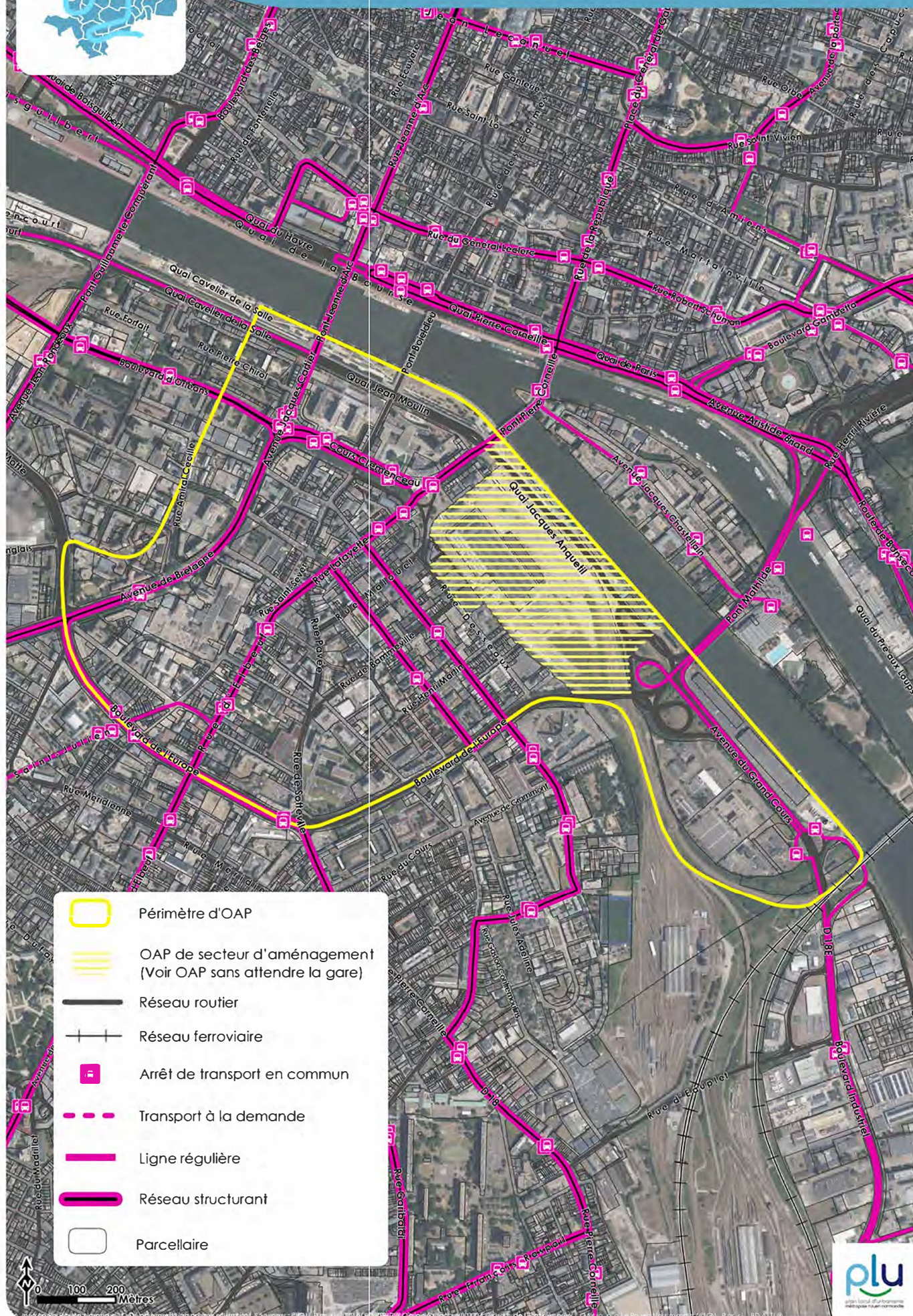
### PROJET DE MODIFICATION N°10

*Extrait de l'OAP modifiée  
Dossier d'enquête publique*



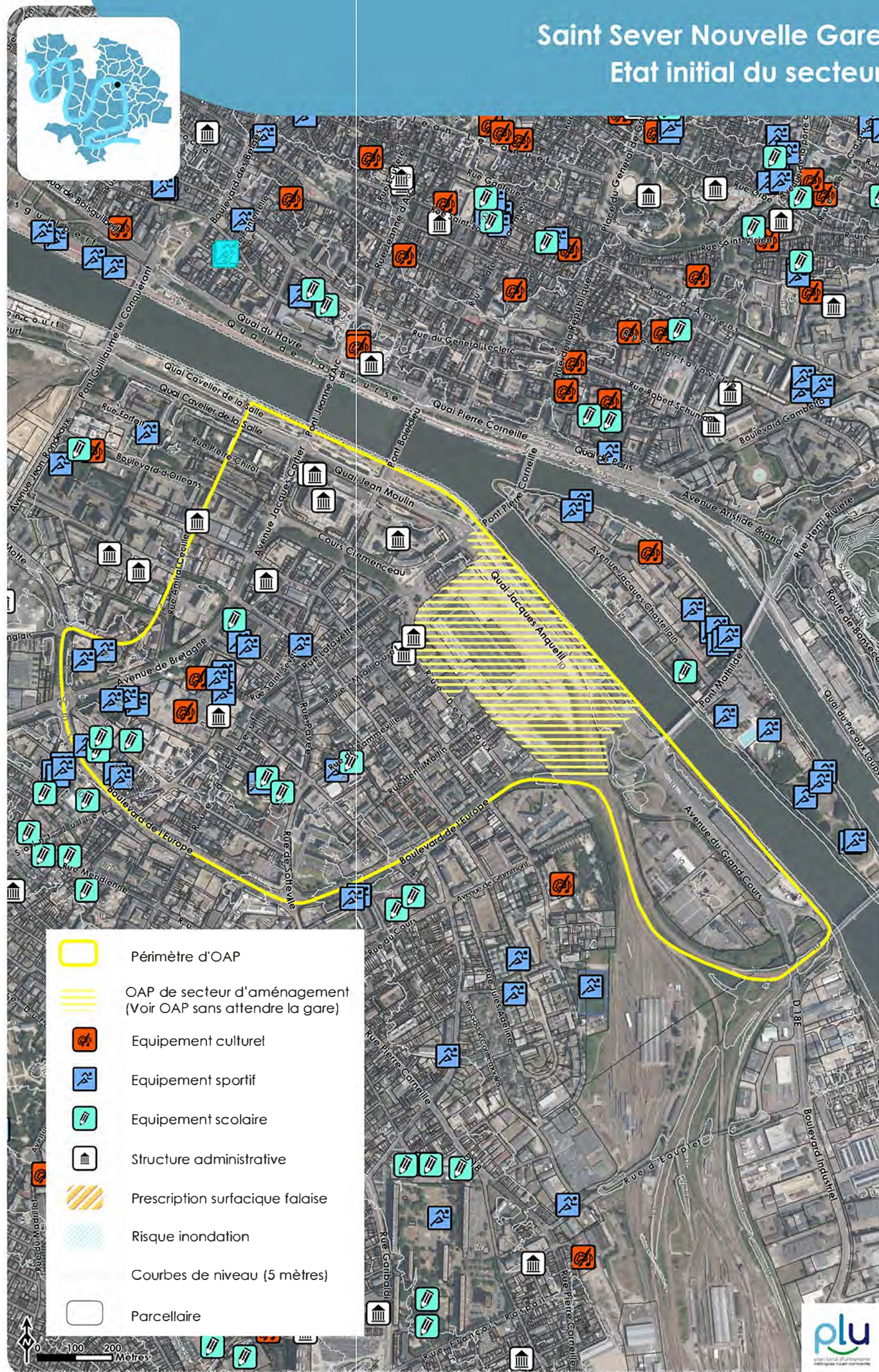
# Saint Sever Nouvelle Gare

## Contexte général



# Saint Sever Nouvelle Gare

## Etat initial du secteur

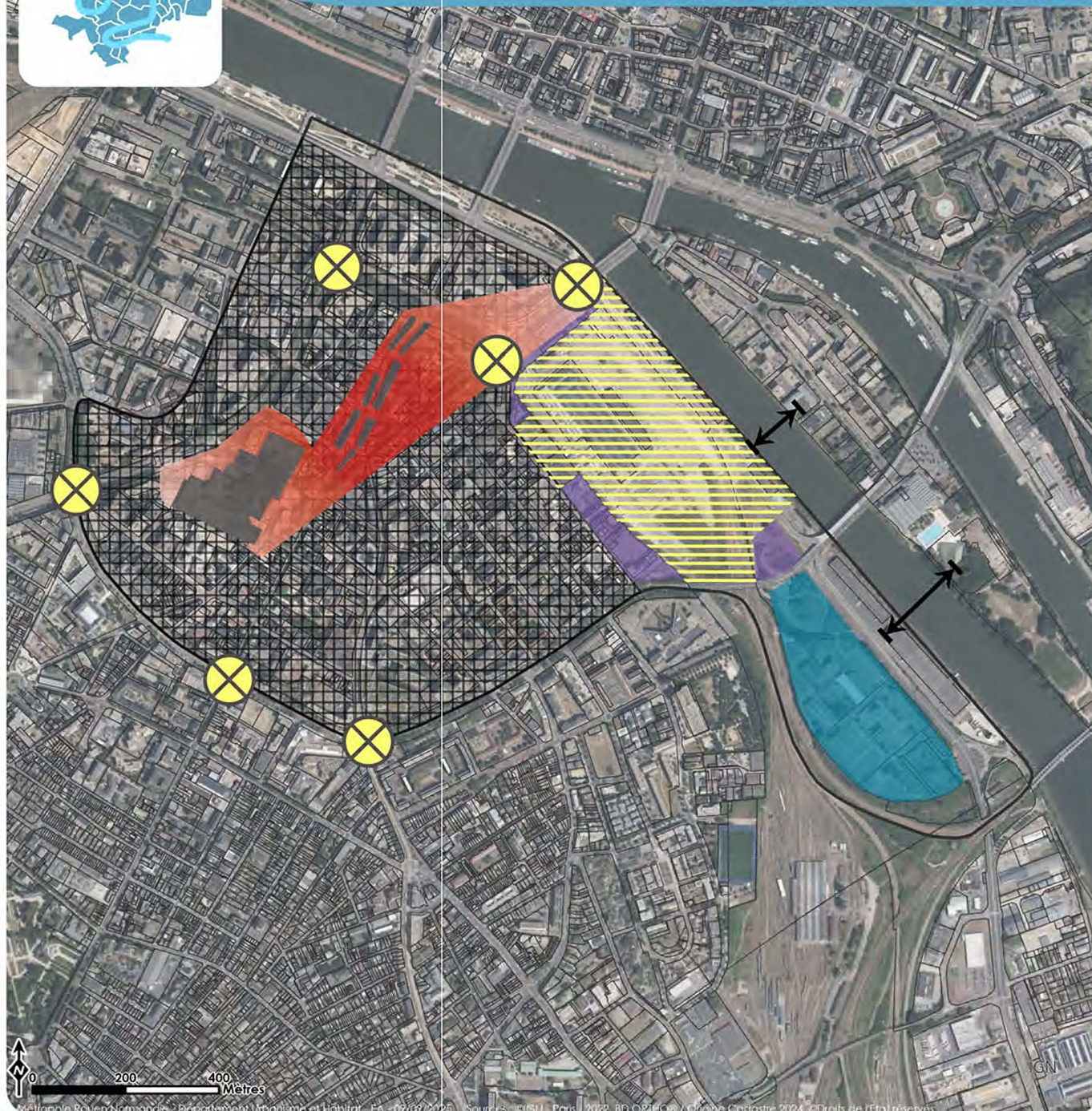




# Saint Sever Nouvelle Gare

## Traduction graphique de l'OAP

### Vocation et insertion urbaine



#### Programme

##### ■ Vocation

- Activité économique
- Vocation mixte

##### ■ Morphologie

- Espace à restructurer / Bâti à requalifier

#### Insertion urbaine

##### ■ Aménité

- Rayonnement/Vitrine
- Articulation urbaine
- Porosité entre les espaces

#### Indications Informatives

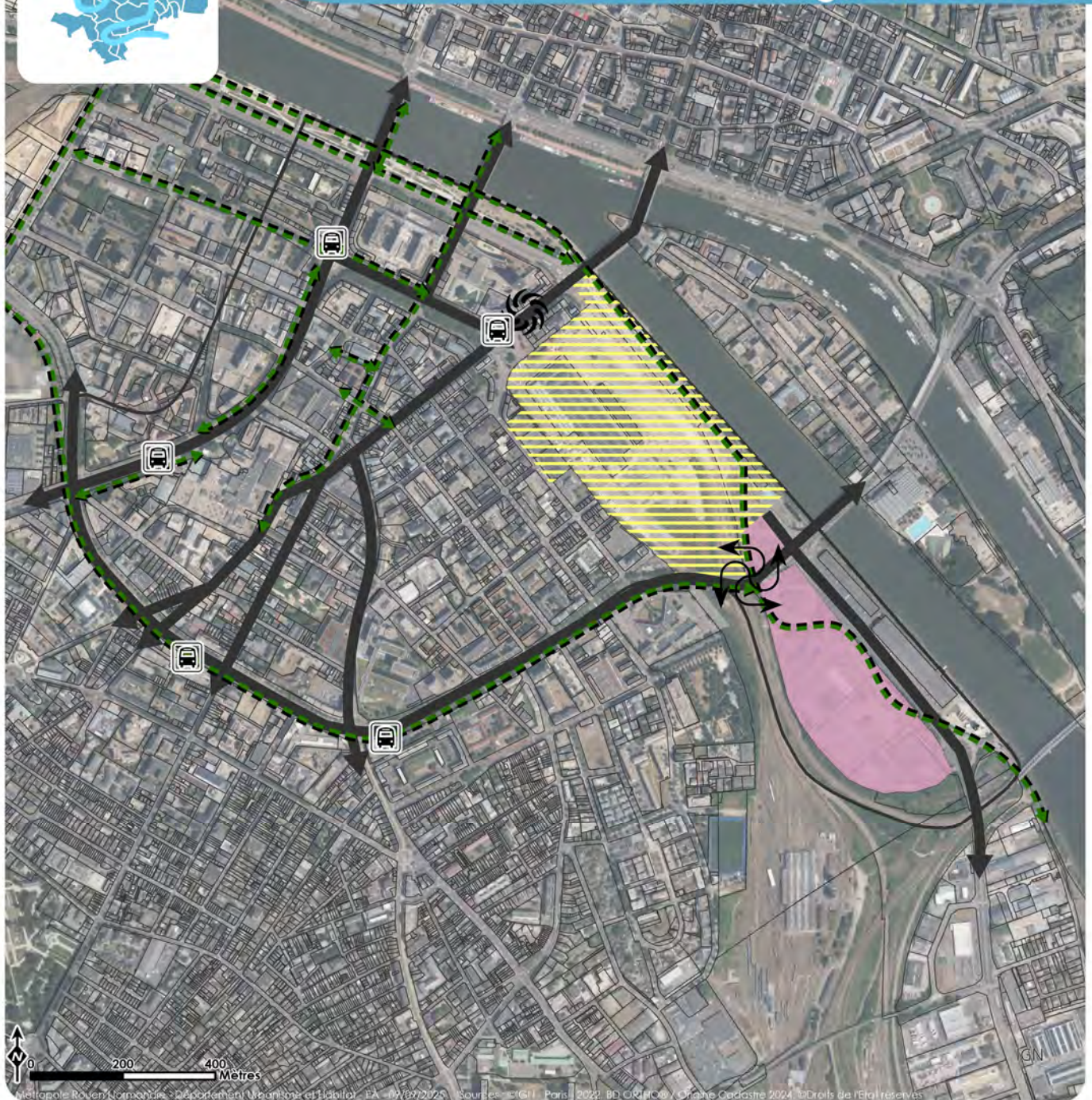
- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- bâti existant
- OAP de secteur d'aménagement (voir OAP sans attendre la gare)



# Saint Sever Nouvelle Gare

## Traduction graphique de l'OAP

### Desserte et organisation viaire



Metropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 19/07/2025 - Sources : IGN - Paris 2022, BD Carthage / Origine Cadastre 2024. Droits de l'Etat réservés.

#### Insertion urbaine

- Aménité
- Centralité

#### Desserte et organisation viaire

- Connexions
- Gare
- Polarité de transport collectif
- Point de connexion

#### Liaisons existantes

- Rue ou voie existante
- Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

#### Indications informatives

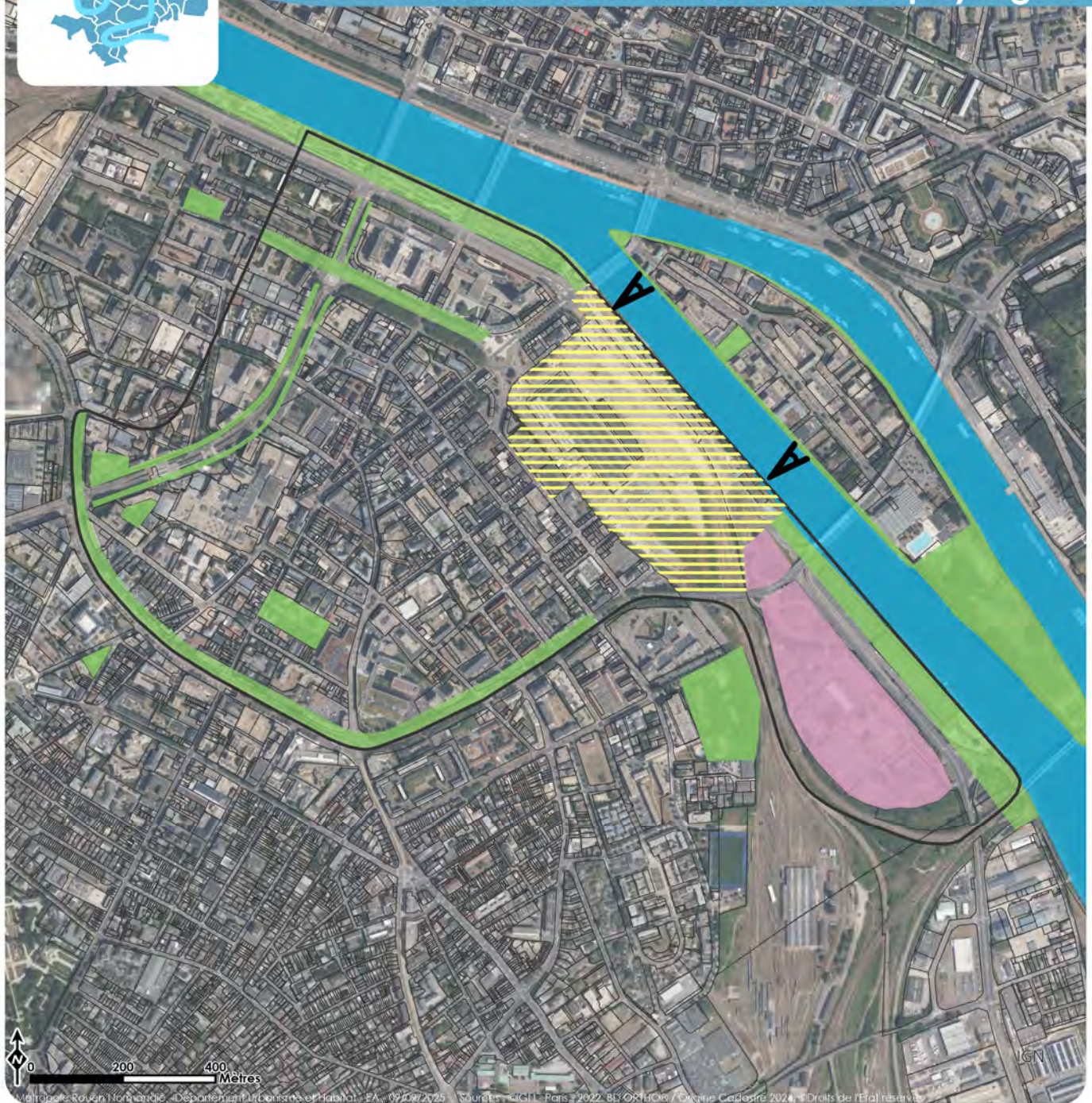
- Secteur de mutation
- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- OAP de secteur d'aménagement (Voir OAP sans attendre la gare)



# Saint Sever Nouvelle Gare

## Traduction graphique de l'OAP

### Qualité environnementale et paysagère



#### Qualité paysagère et environnementale

##### ■ Éléments à préserver / à protéger

-  Zone humide
-  Zone à dominante végétale
-  Cône de vue

#### Indications Informatives

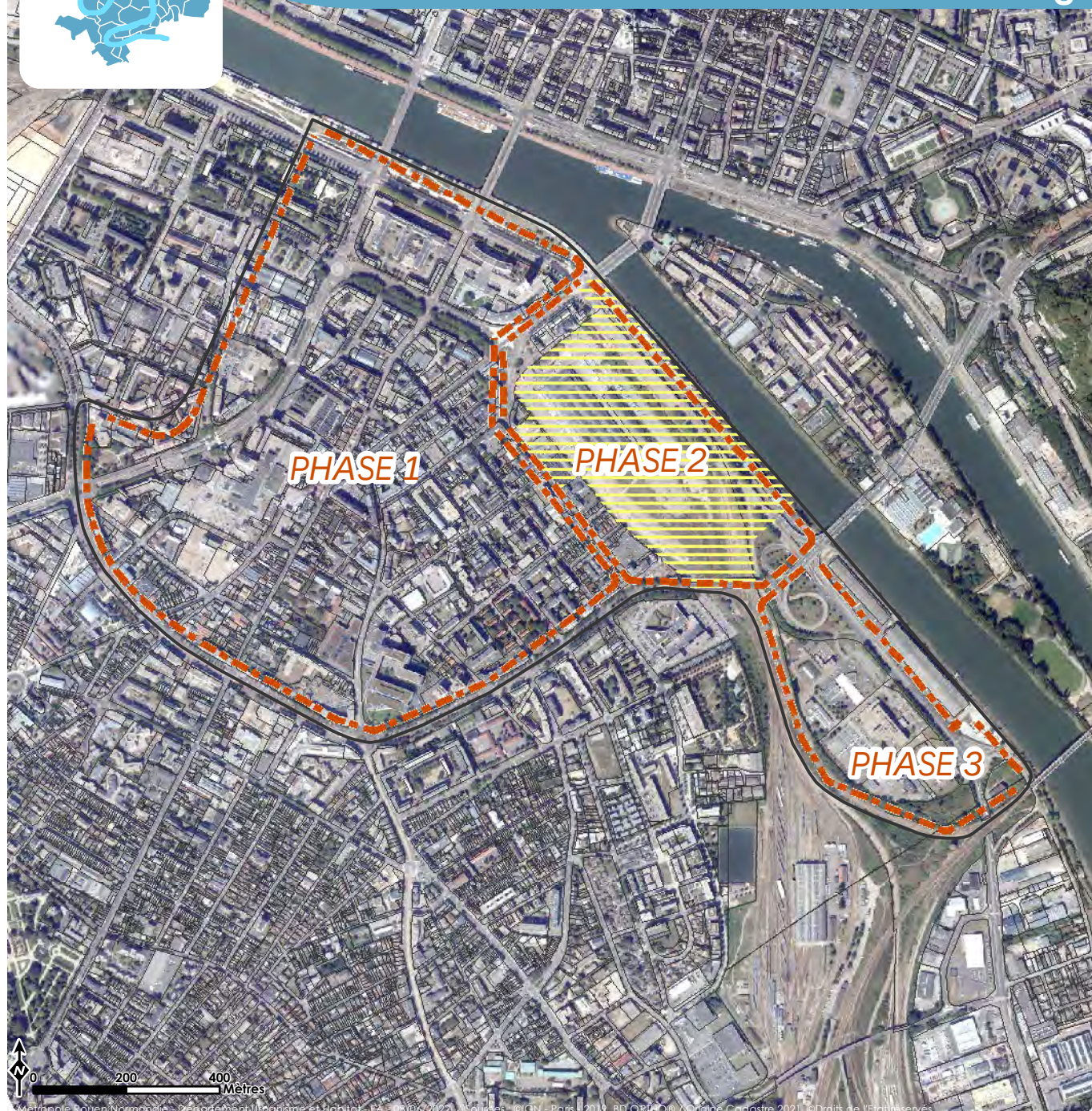
-  Secteur de mutation
-  Limites cadastrales
-  Périmètre de l'OAP
-  OAP de secteur d'aménagement  
(Voir OAP sans attendre la gare)



# Saint Sever Nouvelle Gare

## Traduction graphique de l'OAP

### Phasage



#### Programme

■ Opérationnel

◻ Phasage

#### Indications informatives

◻ Limites cadastrales

◻ Périmètre de l'OAP

▨ OAP de secteur d'aménagement  
(Voir OAP "sans attendre la gare")

Le projet Saint-Sever Nouvelle Gare consiste en la réflexion sur le secteur d'accueil de la future gare métropolitaine, actée dans le projet de réalisation de la future liaison ferroviaire Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN), et mise en service à l'horizon 2035. Au-delà de l'implantation de la gare et de ses infrastructures, c'est tout le centre-ville de Rouen rive-gauche, soit le quartier Saint Sever dans son ensemble, qui est impacté.

Ainsi, le projet Saint-Sever Nouvelle Gare a défini comme objectif d'insuffler une nouvelle dynamique au centre-ville Rive Gauche, en accompagnement de l'arrivée de la future gare.

## Vocation de l'aménagement

Par conséquent, au travers du projet Saint-Sever Nouvelle Gare, il s'agit de répondre aux enjeux cruciaux du transport de demain, de rendre attractif le territoire pour attirer de nouveaux emplois, notamment dans le secteur tertiaire, et de soutenir l'accueil de la population dans la ville-centre de la Métropole.

Les objectifs généraux sont les suivants :

- Créer la gare comme un nouvel équipement central et traiter son insertion urbaine
- Développer l'attractivité résidentielle
- Redynamiser l'immobilier tertiaire avec une action forte sur le parc existant
- Consolider l'attractivité commerciale du quartier,
- Engager l'effort de renouvellement urbain sur le Cœur Saint Sever

La mise en service de la nouvelle gare est prévue à l'horizon 2035. Sans attendre la gare, et afin de préparer son insertion dans le tissu urbain, l'ambition du projet est d'engager dans un premier temps la redynamisation du quartier existant Saint Sever (phase 1). Dans un second temps, le nouveau morceau de ville qui intégrera la gare pourra être créé (phase 2). Sur ce secteur, et dans le temps de conception du projet de nouveau quartier, l'activation du site de la future gare est encadrée par l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare ». Le réaménagement du secteur de l'Avenue du Grand Cours pourra être réfléchi en phase 3.

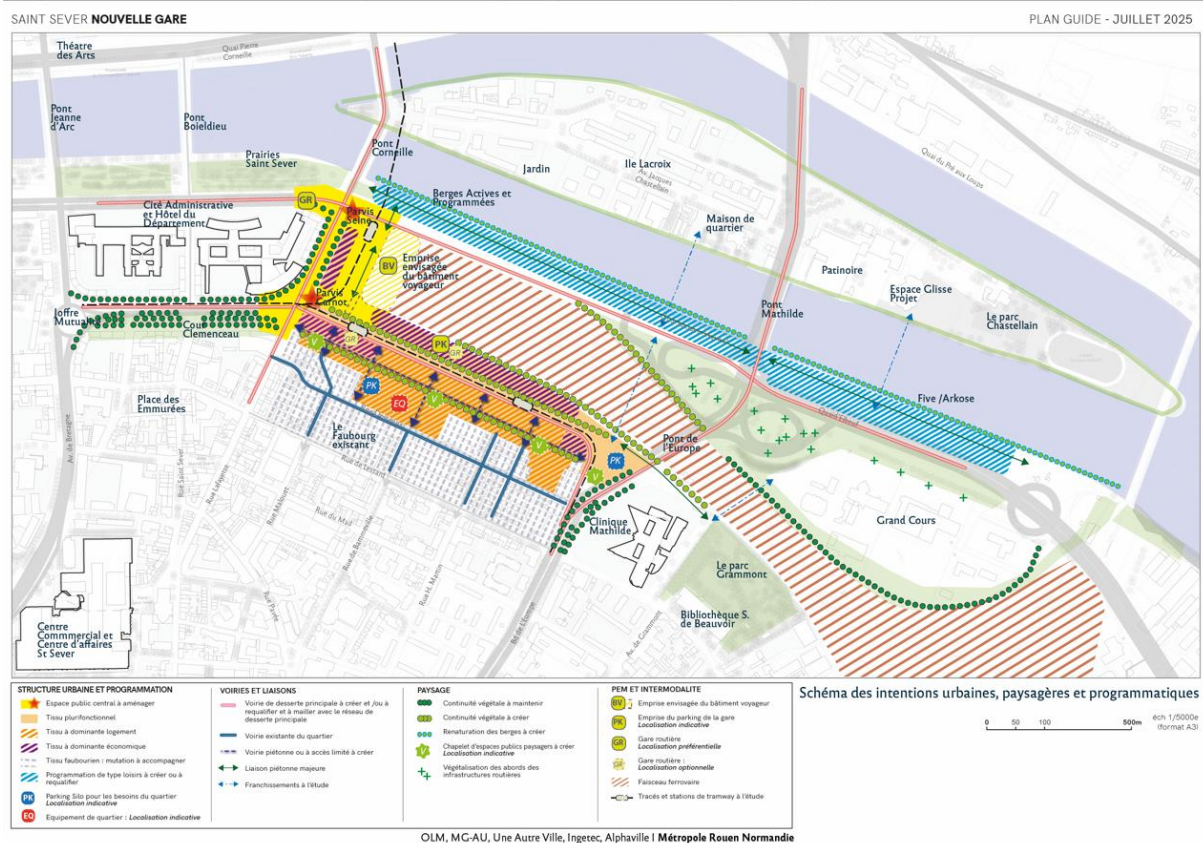
## Principes de composition urbaine

Le périmètre du projet englobe donc le quartier centre-ville rive gauche étendu et les secteurs de mutation urbaine que sont les emprises de délaissés ferroviaires, réaffectées à l'accueil des infrastructures de la LNPN, et le secteur de l'Avenue du Grand Cours, communément appelé îlot Carsat.

Dans l'objectif d'une intégration urbaine au plus près des flux, le bâtiment gare est projeté plutôt au Nord de l'emprise ferroviaire. Au-delà de l'implantation de cette future gare, le projet Saint-Sever Nouvelle Gare développe ces orientations :

- Poursuivre la réappropriation du fleuve comme un élément majeur de l'environnement immédiat et identitaire de Rouen en remettant en contact le quartier avec la Seine,
- Travailler les interfaces urbaines avec les secteurs limitrophes, notamment les quartiers du boulevard d'Orléans et de l'avenue de Grammont,
- Renforcer les liaisons transversales et les perméabilités entre quartiers, notamment par une requalification des espaces publics,
- Préserver la morphologie du tissu faubourien existant et réfléchir à la requalification du bâti,

- Consolider le rayonnement et l'attractivité du centre commercial Saint-Sever et des rues commerçantes en prolongement, et permettre le maintien de rez de chaussée actifs,
- Redynamiser le premier pôle tertiaire de la Métropole, notamment par la requalification des espaces extérieurs. La zone d'activités tertiaires de l'avenue du Grand Cours a vocation à être réaménagée à long terme, dans un cadre paysager requalifié
- Composer les abords de la gare et traiter l'interface avec le réseau ferré. En termes d'insertion urbaine, les cinq façades de la gare sont à considérer. L'une des façades sera d'ailleurs à adresser à la Seine et une autre vers le quartier existant.



## Desserte et organisation viaire

La mise en service de la nouvelle gare à l'horizon 2035 sera accompagnée de la création d'un pôle d'échanges multimodal. L'objectif est de favoriser les alternatives aux déplacements automobiles et de garantir une accessibilité optimale au centre historique rive-droite, aux autres composantes de la ville et à l'ensemble du territoire métropolitain.

L'aménagement doit également permettre de compléter et de renforcer le maillage de circulations douces. Il s'agira entre autres d'améliorer les franchissements du boulevard de l'Europe et de l'avenue de Bretagne, de prolonger la desserte par les modes actifs des quais bas vers l'est, et de faciliter les déplacements transversaux. La traversée des voies ferrées pour les modes doux est un objectif prioritaire.

D'une manière générale, et sur l'ensemble des voies du quartier, les circulations douces sont à généraliser, via l'apaisement des voies existantes pour limiter la place de la voiture. La continuité des

cheminements doux est à prendre en compte, et ce, jusqu'aux locaux dédiés aux stationnements des vélos dans les opérations de constructions.

Quant au maillage viaire, il sera prolongé dans l'épaisseur des îlots dans le but de rendre perméables les larges emprises actuelles. Le carrefour au sud du pont Mathilde sera réfléchi comme un point de connexion majeure du quartier avec les infrastructures du territoire global.

Afin de limiter l'espace occupé par le stationnement et de mutualiser l'occupation des parkings entre les besoins de la gare et des programmes immobiliers, des espaces de stationnement mutualisés seront à aménager au sein de l'opération, notamment sur les espaces de reconquête urbaine.

### Orientations programmatiques

- Habitat : nouveaux logements avec une densité cible de 120 logements / hectare,
- Activités économiques orientées sur le tertiaire (services et bureaux) en neuf et en requalification,
- Activités économiques orientées sur le commerce (confortement du centre commercial St Sever et des rues commerçantes St Sever et Lafayette,
- Maintenir l'offre commerciale de proximité existante et accompagner l'implantation d'une offre mixte vers les activités de service, associatives, culturelles et artisanales,
- Equipements connexes prioritairement nécessaires au fonctionnement du quartier renouvelé,
- Activités de loisirs en lien avec la requalification des bords de Seine

### Orientations environnementales et paysagères

Ces orientations sont multiples :

- Re-végétaliser le quartier par la reconstitution des continuités paysagères et lutter contre les îlots de chaleur urbain.
- Retrouver une proximité avec la Seine par la mise en contact des espaces. Il s'agit de développer la place de l'eau et de la biodiversité dans le quartier en interface avec la Seine.
- Veiller à l'intégration paysagère du quartier depuis les coteaux de la Vallée de Seine et l'Île Lacroix.
- Ouvrir et conserver les perspectives visuelles pour inscrire la future gare et les nouvelles opérations immobilières dans le panorama d'ensemble.

D'une manière générale, les futures constructions seront orientées pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. Leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

En matière de confortement et de redynamisation de l'existant, des actions de réhabilitation en adéquation avec les objectifs de la transition écologique seront à mettre en œuvre pour conforter le volet développement économique et attractivité.

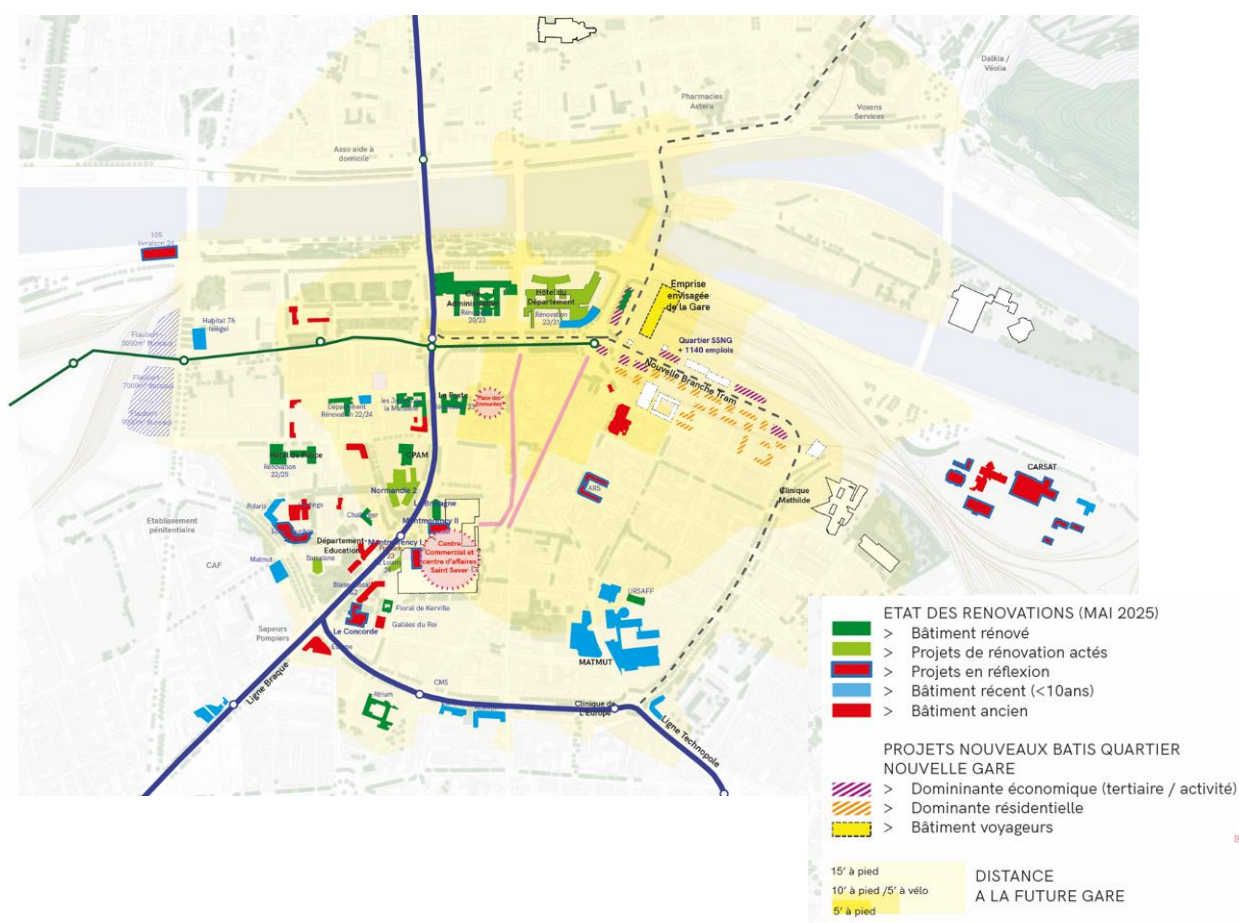
Les rénovations des immeubles tertiaires du centre-ville rive gauche devront cibler une meilleure efficacité énergétique et environnementale, au niveau de l'enveloppe des bâtiments notamment : l'objectif en est la diminution des consommations énergétiques (performance de l'enveloppe et des systèmes de chauffage, de froid et de ventilation), l'amélioration du confort d'été (dispositif de brise

soleil qui n'obère pas la circulation d'air) et l'amélioration du confort d'usage des locaux (lumière naturelle, fonctionnalités des espaces, équipements mis à disposition des usagers : local vélo par exemple).

Zoom sur le cœur tertiaire du Centre St Sever : hérité de la ZAC Saint-Sever créée en 1972, l'espace tertiaire doit retrouver une cohérence d'ensemble tout en faisant perdurer la modernité et l'évolutivité des immeubles tels que pensés à l'origine (par Louis Arretche concepteur de l'aménagement) : traitement qualitatif des façades réaffirmant les jeux volumétriques et géométriques initiaux et l'écriture modulaire, réaffirmer le socle des rez-de-chaussée par rapport au reste de l'élévation pour requalifier les entrées, les réadresser sur l'espace public et permettre une expérience agréable aux piétons.

Ainsi les opérations de rénovation de façade, de réfections des toitures ou de réaménagement des espaces extérieurs privatifs doivent respecter la rigueur de l'écriture architecturale d'origine, notamment dans le traitement des surfaces et l'intégration des édicules et appareils techniques.

La végétalisation des toitures terrasses, la mise en place de revêtement peu absorbants, l'introduction de l'élément végétal, et tout aménagement propre à infléchir l'effet albédo\* sur le secteur sont à privilégier.



Zoom sur l'opération Cœur Saint Sever : Le projet Saint-Sever Nouvelle Gare est un projet urbain global pour redynamiser le centre-ville rive gauche de Rouen et aménager un nouveau morceau

de ville autour de la future gare de Rouen conçue dans le cadre du projet LNPN (maitrise d'ouvrage SNCF Réseau et SNCF Gares et connexions).

Se dessine alors un grand périmètre et des temporalités différentes :

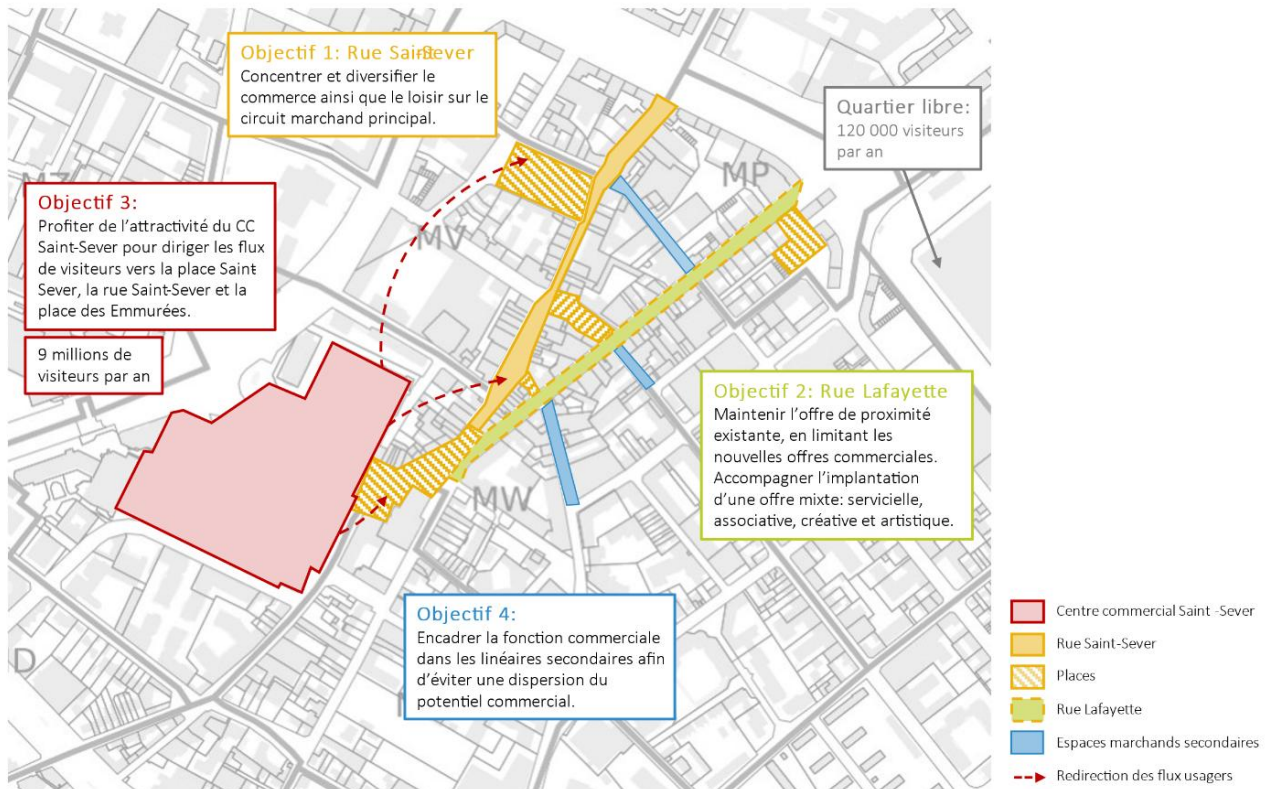
- Sans attendre la gare : les interventions sur le quartier existant pour le redynamiser et lui redonner une attractivité.
- En préparation de l'arrivée de cette grande infrastructure : anticiper les besoins en matière de logements, d'équipements et de desserte avec la création d'un nouveau quartier et un pôle d'échanges multimodal.



Le renouvellement urbain du secteur situé autour des rues St Sever/ Lafayette et de la Place des Emmurées se structure selon ces objectifs :

- • Amélioration de l'habitat et du cadre de vie,
- • Redynamisation commerciale,
- • Traitement de l'habitat dégradé.

# Stratégie différenciée selon les linéaires



## Principes particuliers

### Rappel du PPRI (01/01/2018) :

#### **Le site se situe partiellement en zone rouge du PPRI**

Ce sont les zones les plus exposées où les inondations sont redoutables en raison de la hauteur d'eau atteinte, de l'importance de la vitesse d'écoulement, de la durée et de la fréquence des inondations. Il faut donc éviter qu'un grand nombre de personnes et de biens soient exposés. Il convient d'y préserver les capacités d'expansion des crues afin de ne pas augmenter ses conséquences en amont et en aval. A noter qu'un nouveau règlement de PPRI est en cours d'étude (Elaboration du PPRI de la Seine normande, de Sotteville-sous-le-Val au Trait prescrite par arrêté préfectoral du 31 octobre 2024. L)