



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

500 000 m²
de surface de plancher,
2 500 à 2 700
logements,

250 000 m²
de bureaux,
15 000
usagers et habitants,

3 km
de promenade
en bord de Seine.
30 hectares
d'espaces verts.

L'ALLIANCE DE LA VILLE, DE LA SEINE ET DE LA NATURE SUR UN SITE D'EXCEPTION

Un des plus grands projets d'aménagement de France prend place sur une superbe boudle de Seine qui proposera demain une qualité de vie exceptionnelle au cœur de Rouen associant la nature, la ville et le fleuve. Dessiné par Jacqueline Osty, ce vaste espace urbain de 90 ha à l'interface du Port et de la rive gauche élargit la centralité rouennaise et ouvre vers le grand large. La très belle promenade qui le longe – Grand Prix National du Paysage 2018- et qui fait face au Rouen historique, à sa cathédrale, mêle la Seine, le Port et ses perspectives, un magnifique pont-levant, des ouvrages récents et remarquables portés par des signatures architecturales de premier plan, la presqu'île Rollet pleinement rendue à la biodiversité qu'elle recompose, des événements culturels éphémères, des mobiliers multiples favorisant la pratique sportive ou la flânerie plébiscités par le public.

Entre les ponts Guillaume-le-Conquérant et Gustave-Flaubert, la Métropole aménage un nouveau quartier qui répondra à toutes les exigences contemporaines d'un urbanisme durable, un quartier puissant, accueillant, qui invite à la poésie, laboratoire d'innovations où se marieront harmonieusement habitat, activités économiques et tertiaires, équipements, commerces, lieux de loisirs et d'agrément dans un rapport retrouvé avec l'eau et la navigation fluviale.

À travers l'intelligence des aménagements paysagers, l'attention portée aux matériaux, aux mobilités, la variété et la qualité des logements proposés, l'insertion des jardins et de la nature dans un ensemble multiforme et hors norme, Rouen – Flaubert incarnera à 1 heure de Paris, un art de vivre unique, une effervescence créative et productive, symbole de la renaissance rouennaise.

Frédéric Sanchez
Président de la Métropole
Rouen Normandie

UN QUARTIER À VIVRE POUR TOUS

UN QUARTIER POUR TOUS

Rouen Flaubert est un quartier pour tous et pour tous les usages : vivre, travailler, se former, faire ses achats, se promener... Le projet propose une diversité de programmes et de fonctions urbaines qui se traduit concrètement par une répartition équilibrée entre logements et activités économiques, par la présence de services de proximité et d'espaces de loisirs et de convivialité. C'est autour de la place centrale, où convergeront toutes les formes de déplacement, que sont concentrés les équipements collectifs et les commerces, pour favoriser l'animation urbaine.

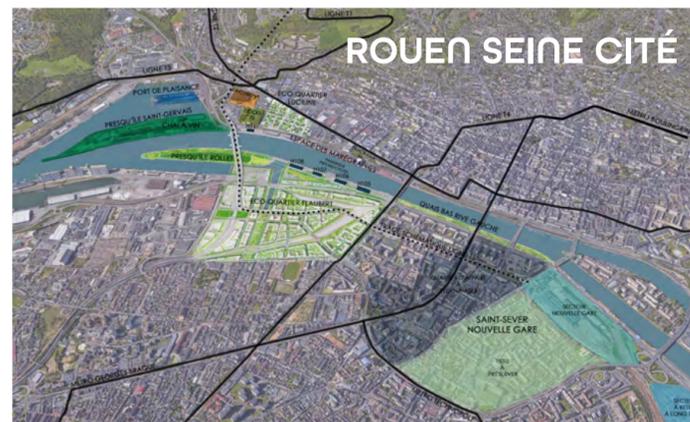
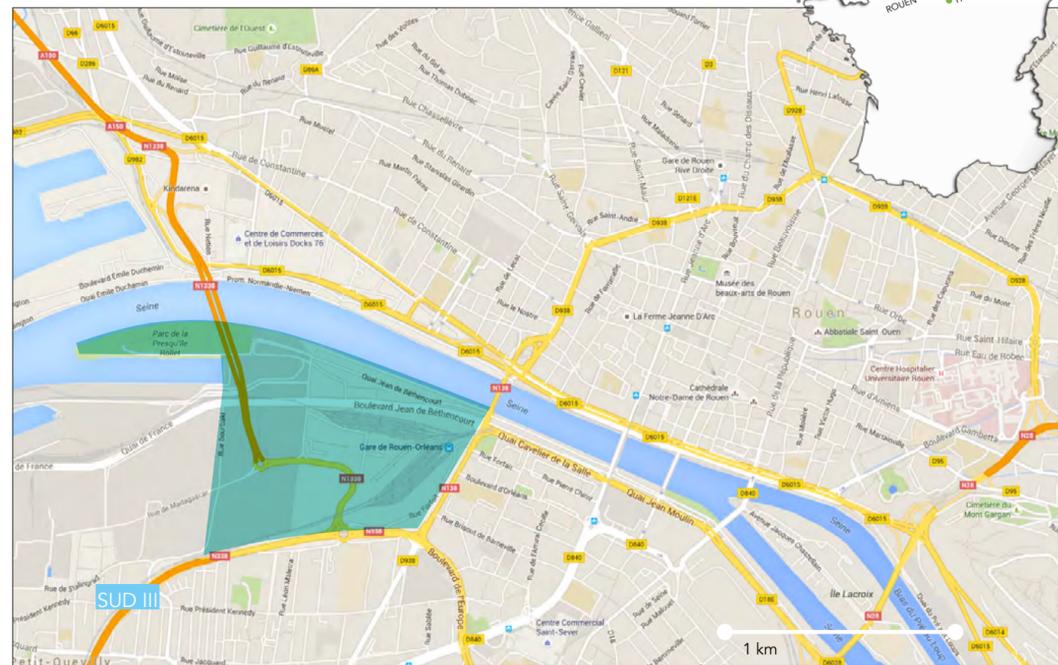
UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE

Les activités économiques sont représentées dans tous les secteurs du quartier grâce à des immeubles multifonctionnels. Pour des raisons d'accessibilité et de visibilité, elles se concentrent notamment de part et d'autre du pont Flaubert, dans un secteur qui sera le seul entièrement dédié à l'accueil de ces activités. Les proximités avec la cité administrative, le quartier de bureaux Saint-Sever ainsi que la zone d'activités économiques des quais de Seine et le port dessinent les fonctions économiques futures du quartier.

DES LOGEMENTS ADAPTÉS

L'offre de logement est diversifiée pour répondre à la demande de l'ensemble des catégories sociales (55 % des logements en accession libre, 20 % en accession aidée, 25 % en logements sociaux). La mixité sociale passe aussi par une offre variée, notamment en matière de taille (25 % de grands logements, T4 et plus), afin de satisfaire les besoins de logements en cœur d'agglomération, notamment pour les familles.

LOCALISATION



Rouen Seine Cité est une recomposition urbaine, paysagère et environnementale en cœur de Métropole. Elle regroupe 3 opérations majeures autour du centre-ville historique de Rouen et des quais animés de la Seine, renouvelant l'attractivité de la capitale normande. Cette éco-cité, qui comprend la création de nouveaux écoquartiers, Luciline Rives de Seine, Flaubert et Saint-Sever Nouvelle Gare, répond aux enjeux de développement des activités innovantes et du tertiaire supérieur, ainsi qu'aux besoins des habitants en matière de logements et services, de manière progressive et complémentaire. Elle redessine le centre métropolitain et économique de la capitale rouennaise en s'appuyant : sur les quais de Seine retrouvés et dynamisés, sur une densité de services à la population et aux entreprises, sur un tissu de grandes administrations et entreprises, et enfin sur son excellente accessibilité en transports en commun.

CONTACT

La réalisation de Rouen Flaubert a été confiée dans le cadre d'une concession par la Métropole Rouen Normandie à Rouen Normandie Aménagement.

Le groupement de maîtrise d'œuvre Atelier Jacqueline Osty et associés - Egis - Attica - signe la conception urbaine du quartier.

Métropole Rouen Normandie

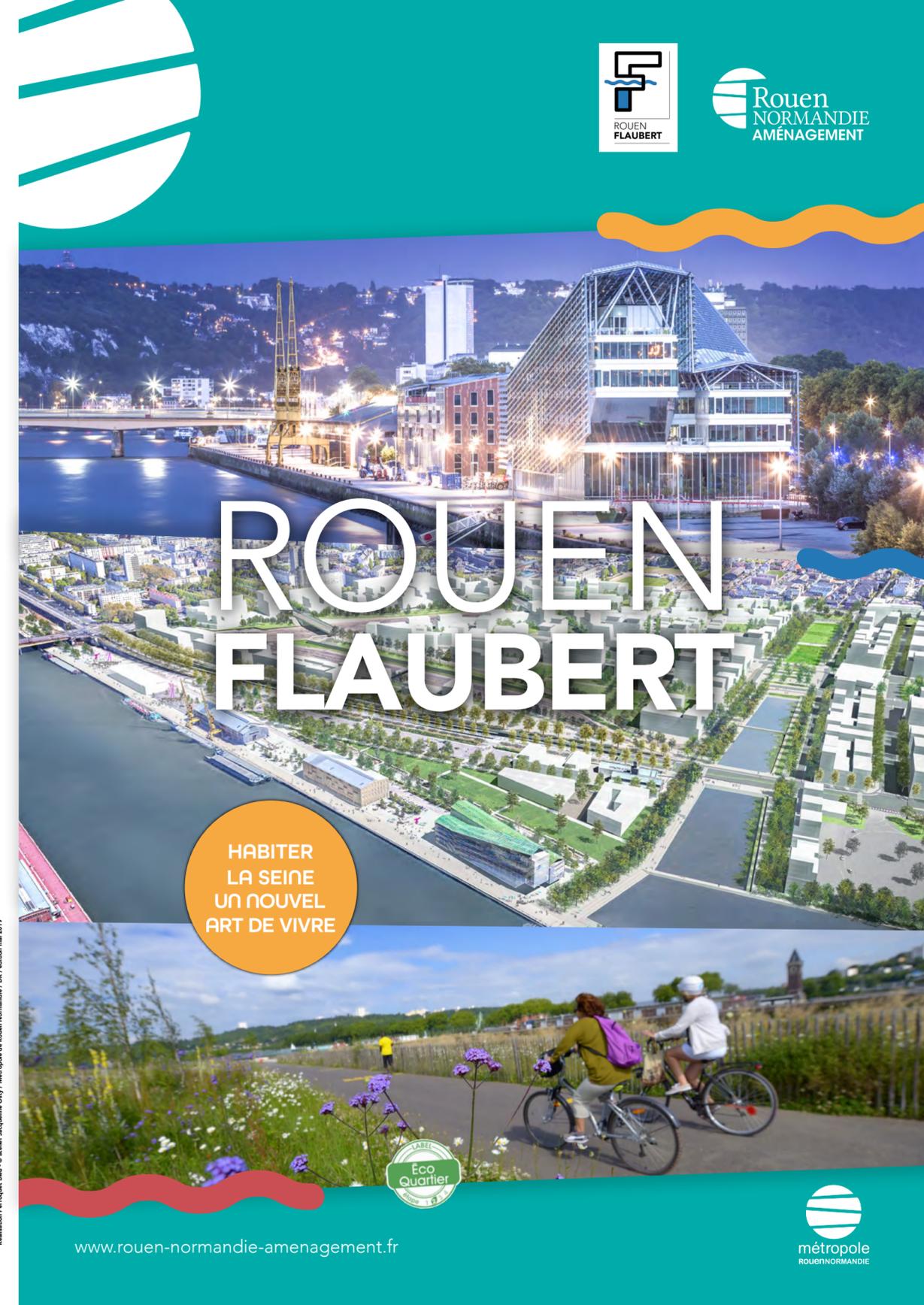
Le 108 - 108, allée François Mitterrand
CS 50589 - 76006 ROUEN Cedex
www.metropole-rouen-normandie.fr

Rouen Normandie Aménagement

Immeuble Montmorency II
65, avenue de Bretagne
CS 21 137 - 76 175 ROUEN Cedex 1
Tél. : 02 32 81 69 10
contact@rouen-normandie-amenagement.fr
www.rouen-normandie-amenagement.fr



Réalisation Perrempart bleu - © atelier Jacqueline Osty / Métropole de Rouen Normandie / DR / édition mai 2019



ROUEN FLAUBERT

HABITER
LA SEINE
UN NOUVEL
ART DE VIVRE



www.rouen-normandie-amenagement.fr



UNE RECONQUÊTE URBAINE AU CŒUR DU TERRITOIRE

Sur les communes de Rouen et de Petit-Quevilly, Rouen Flaubert est un nouveau quartier sur un site de 90 hectares au cœur de la Métropole, entre le centre-ville et le port, en bordure de Seine.

Rouen Flaubert prend place dans le cadre de la stratégie de développement de la Métropole Rouen Normandie de reconquête des quartiers centraux et d'extension vers l'Ouest du cœur de l'agglomération.

Rouen Flaubert compte parmi les plus grands projets urbains réalisés en France aujourd'hui. Il vise à reconquérir les quais de Seine et à rééquilibrer l'ensemble des fonctions urbaines autour de la Seine. Meilleure répartition spatiale des emplois et des logements, des équipements et des services sur les deux rives du fleuve, l'écoquartier transforme un ensemble de terrains en friche en quartier mixte.

Il renforce l'attractivité de l'ensemble de la Métropole contribuant à en faire une des premières éco-communautés de France et traduit l'ambition de faire de l'« axe Seine », corridor de développement entre Paris et l'estuaire, un axe majeur du développement de l'agglomération.



UNE ARMATURE PAYSAGÈRE VERTE ET BLEUE

Le quartier s'organise autour d'une double trame verte et bleue d'espaces ouverts représentants plus des deux tiers de la surface globale du projet.

La valorisation du site en bord de Seine passe à la fois par les aménagements sur les quais et par la création d'une promenade plantée qui ouvre la rive gauche sur la Seine. Un large cours permet d'introduire la nature et l'eau au sein du quartier ; le projet est constitué dans sa partie Sud d'espaces verts en creux accessibles pour la détente et les jeux. Ces lieux sont propices à la promenade et aux loisirs de plein air.

UN QUARTIER INTÉGRÉ À SON ENVIRONNEMENT

La réussite de l'aménagement d'un nouveau quartier implique des liaisons de qualité avec son environnement géographique. Les voies nouvelles sont le prolongement des rues existantes, de manière à assurer une continuité pour répondre à l'enclavement actuel des terrains.

UN CADRE DE VIE APAISÉ

Rouen Flaubert, structuré en îlots, est conçu pour offrir à tous un cadre de vie apaisé. Un aménagement paysager de qualité fera référence pour le développement des cœurs d'îlots, espaces isolés des grands axes de circulation.

DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ

Une double place au centre du quartier est le lieu privilégié des échanges et de l'animation. Elle est composée à l'Ouest d'une partie densément plantée et à l'Est d'une partie urbaine pouvant accueillir des architectures majeures et des commerces en rez-de-chaussée.

Une promenade traverse le quartier reliant les futures constructions aux aménagements en bord de Seine. Conçue pour favoriser les modes de déplacement actifs, ce parcours offre un cadre privilégié.

UN QUARTIER POUR L'ÉCOMOBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS ACTIFS AU QUOTIDIEN

L'organisation du quartier est pensée pour faciliter l'écomobilité (transports collectifs et modes actifs : marche et vélo) et assurer une offre de déplacement cohérente avec celle du reste de l'agglomération. Les espaces publics généreux font la part belle aux modes actifs pour les courts déplacements sans voiture.

Les quartiers Sud (rue de la Motte) et Est, bénéficient de la ligne T4. Le tracé de la seconde ligne de transport en commun en site propre passera par le cœur du site et mettra les habitants et usagers à moins de 350 mètres d'une ligne majeure.

MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE : DES BÂTIMENTS HAUTEMENT PERFORMANTS

Quelques objectifs

- Construire des bâtiments les plus efficaces possible sur le plan énergétique,
- Réaliser une Simulation Thermique Dynamique (STD) sur un logement type exposé au Sud dans les conditions climatiques de la canicule de 2003 afin d'évaluer le niveau de confort dans les logements en été. Modélisation des îlots de chaleur urbain et inscription de préconisations dans les CPAUEP pour les éviter.

Exemples d'ambitions environnementales

Les bâtiments de l'écoquartier doivent atteindre les niveaux suivants :

- BEPOS Effinergie,
- Passivhaus.

Construction bois : la filière locale privilégiée

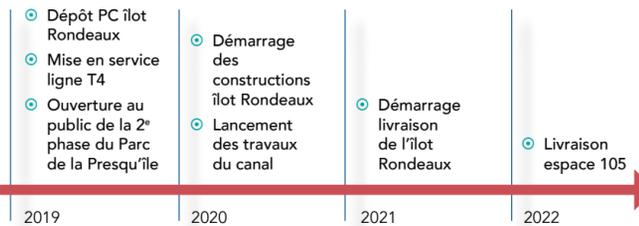
La Métropole favorise dans le cadre des projets d'écoquartier et de rénovation des bâtiments, l'utilisation de bois locaux.

Pour encourager et consolider une filière bois locale, l'utilisation des feuillus locaux est préconisée.

Les bâtiments comporteront des matériaux biosourcés et participeront au développement de la filière Bois locale.



CALENDRIER PRÉVISIONNEL PROGRAMME



LABEL ÉCOQUARTIER

Portée par le ministère de la cohésion des territoires, la démarche EcoQuartier vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville. Depuis 2013, un label national EcoQuartier a été mis en place pour valoriser les projets urbains vraiment durables respectant 3 objectifs : l'encouragement à faire, la pérennisation et la garantie de l'aménagement réalisé. L'écoquartier Rouen Flaubert est désormais labellisé EcoQuartier étape 2 ce qui démontre la volonté de la Métropole Rouen Normandie à travers ce projet de construire et de gérer la ville durablement.

- La conception de l'écoquartier a pris appui sur les sept axes stratégiques suivants :
- Intégrer le quartier à son environnement urbain en facilitant les échanges, en assurant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle ;
 - Créer des conditions favorables aux déplacements alternatifs et durables pour favoriser l'écomobilité ;
 - Créer des conditions de vie agréables pour tous en réduisant les nuisances et en assurant la reconquête d'un site marqué par son passé industriel ;



- Atteindre la sobriété énergétique en réduisant les besoins en énergie et leurs impacts environnementaux, sociaux et économiques à l'échelle du quartier et du bâti ;
- Améliorer la biodiversité et introduire la nature au cœur de la ville ;
- Valoriser la situation du site en bordure de Seine en tirant parti de la forte présence de l'eau tout en anticipant les évolutions futures liées aux changements climatiques ;
- Faire participer la population et les acteurs du territoire dès l'amont du projet et tout au long de sa mise en œuvre.

DÉCOUVREZ LE QUARTIER EN RÉALITÉ AUGMENTÉE AVEC VOTRE SMARTPHONE OU VOTRE TABLETTE !



Téléchargez gratuitement l'application Écoquartier Rouen Flaubert sur les stores, visez le plan ci-dessus pour visualiser en 3D le quartier.



PROGRAMMES ACHEVÉS



LE 106 - SCÈNE DE MUSIQUES ACTUELLES

- 3800 m² dédiés aux musiques actuelles, proposant plus de 90 concerts chaque année dans une grande scène de 1100 places (50000 spectateurs par an),
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie,
- Architecte : Atelier d'architecture King Kong.



PARC DE LA PRESQU'ÎLE

- Vaste espace paysager de loisirs et de détente de près de 15 hectares qui s'ouvre sur le fleuve,
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie,
- Paysagiste : Atelier J. Osty et associés.



LE 107

- Bureaux, restaurant, crèche, salle d'exposition d'arts urbains,
- Surface de plancher bureaux : 5300 m²,
- Maîtrise d'ouvrage : Odysseniore,
- Promoteur : At'ome,
- Architecte : AZ Architecture.



LE 108

- Siège de la Métropole Rouen Normandie,
- Bâtiment exemplaire (BEPOS, Passivhaus),
- 2500 m² de panneaux photovoltaïques,
- Surface de plancher bureaux : 8300 m²,
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie,
- Architecte : Jacques Ferrier Architectures.

PROGRAMMES EN COURS

ÎLOT A - AVENUE JEAN RONDEAUX

L'îlot A sera réalisé par Eiffage associé à l'agence ARTEFACT.

Le projet intègre la réalisation d'un immeuble exemplaire en construction bois qui accueillera des bureaux.

- Projet : bureaux, résidence hôtelière d'affaires, logements accession libre, logements participatifs,
- Surface de plancher bureaux : 5400 m²,
- Surface de plancher résidence hôtelière : 3400 m²,
- Surface de plancher logements 4300 m²,
- L'opération comprendra à terme 65 logements,
- Date de livraison : 2022-23.



ÎLOT B - AVENUE JEAN RONDEAUX

L'îlot B sera réalisé par Linkcity / Bouygues Bâtiment Grand Ouest avec l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée de TVK et AZ Architecture

- Projet : logements sociaux, résidence sénior, logements accession libre, bureaux,
- Surface de plancher logement : 26000 m²,
- Surface de plancher bureaux : 16000 m²,
- L'opération comprendra à terme 390 logements,
- Date de livraison : 2021-22.



ESPACE 105



Le projet sera réalisé par le groupement « La Métropolitaine » associé à Marc Mimram architecte.

- Projet : hôtel 4 étoiles, salle de spectacle, restaurations, cafés et bars à ambiance, terrasse panoramique, atelier de formation cuisine, espaces de loisirs sportifs indoor, commerces,
- Surface de plancher totale : 8 280 m²,
- Date de livraison : 2022-23.

BUREAUX SENALIA



Le projet sera réalisé par Senalia associé à l'agence Artefact

- Projet : bureaux, pépinière d'entreprises
- Surface de plancher totale : 2 950 m²,
- Date de livraison : 2021.