

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

500 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 2 500 à 2 700 logements,	250 000 m <sup>2</sup> de bureaux, 15 000 à 20 000 usagers et habitants,	3,5 km de promenade en bord de Seine. 30 hectares d'espaces de nature.
--	--	--

## 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 et du Parc Camille Claudel (canal), où convergeront toutes les formes de déplacement, que sont concentrés les équipements collectifs et les commerces, pour favoriser l'animation urbaine.

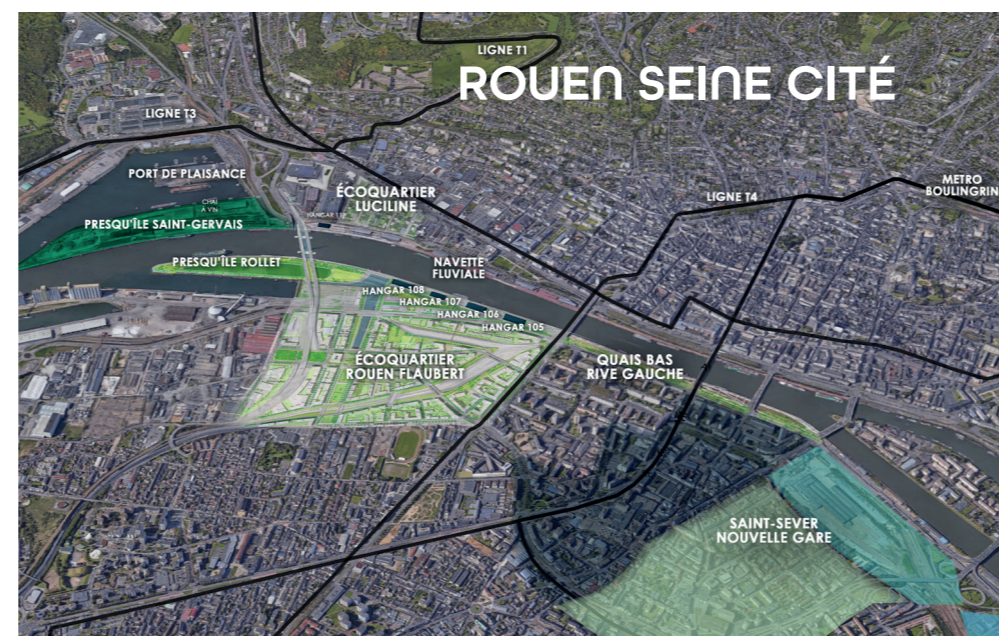
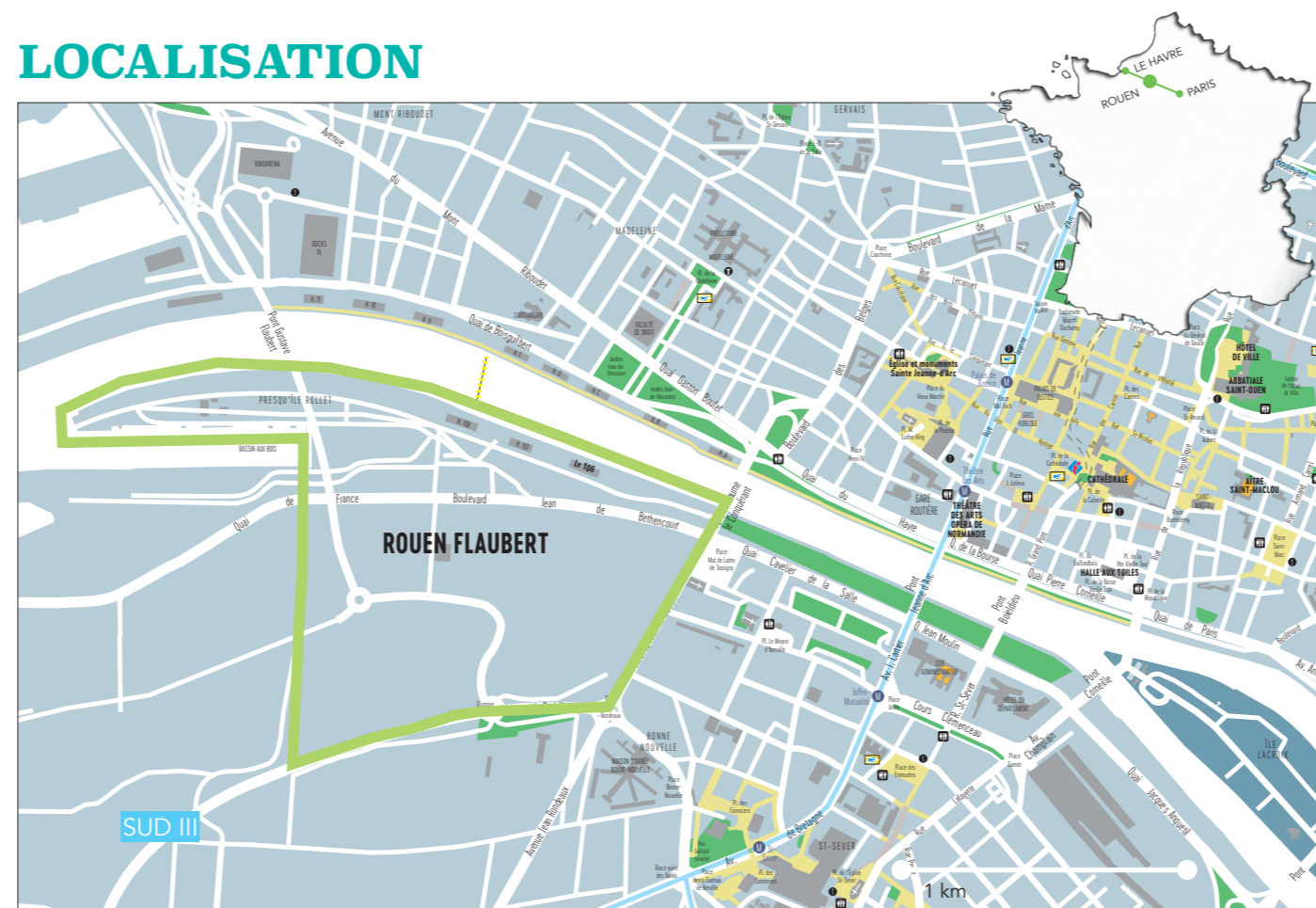
### UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE

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 à l'Ouest du quartier, 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, Rouen Flaubert et Saint-Sever Nouvelle Gare, répond aux enjeux de développement des activités innovantes et du tertiaire, 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.

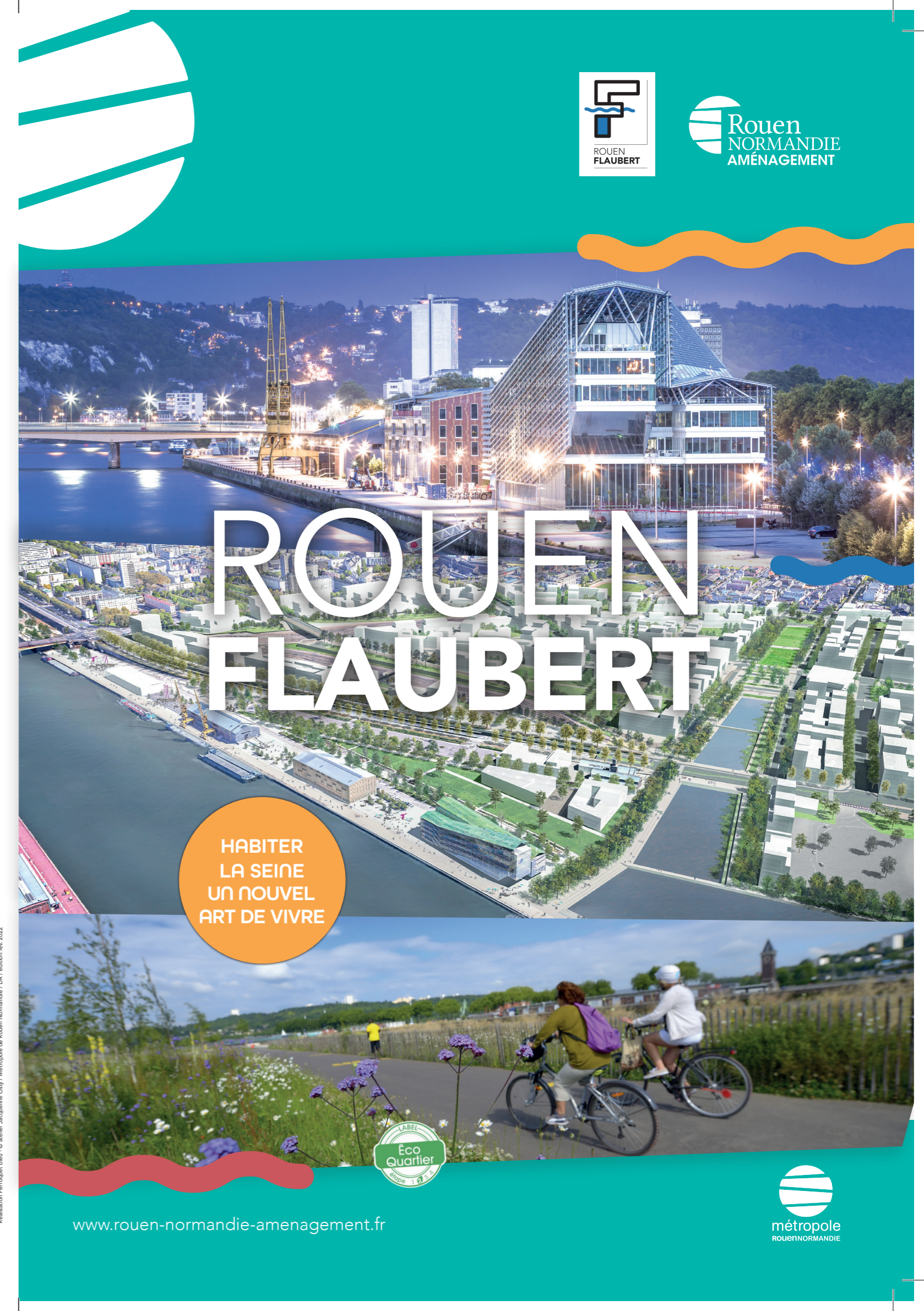
## CONTACT

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](http://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](mailto:contact@rouen-normandie-amenagement.fr)  
[www.rouen-normandie-amenagement.fr](http://www.rouen-normandie-amenagement.fr)



# ROUEN FLAUBERT

HABITER  
LA SEINE  
UN NOUVEL  
ART DE VIVRE



[www.rouen-normandie-amenagement.fr](http://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 Rouen Normandie 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 représentés 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 coeurs 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 bâtiments emblématiques.

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. Des chemements indépendants protégés de la circulation automobile permettront les déplacements à vélo, à pied, en toute tranquillité.

Les quartiers Sud et Est, bénéficient de la ligne T4. Le cœur du quartier sera traversé par la ligne T5 d'Est en Ouest permettant de rejoindre rapidement le secteur Saint-Sever nouvelle gare à l'Est et Mont-Saint-Aignan universités au Nord. Les habitants et usagers seront 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,
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain en créant des espaces de nature en ville tant publics (parcs) que privés (coeurs d'îlot),
- Analyser le bilan carbone des constructions et raisonner en coût global.

#### Exemples d'ambitions environnementales

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

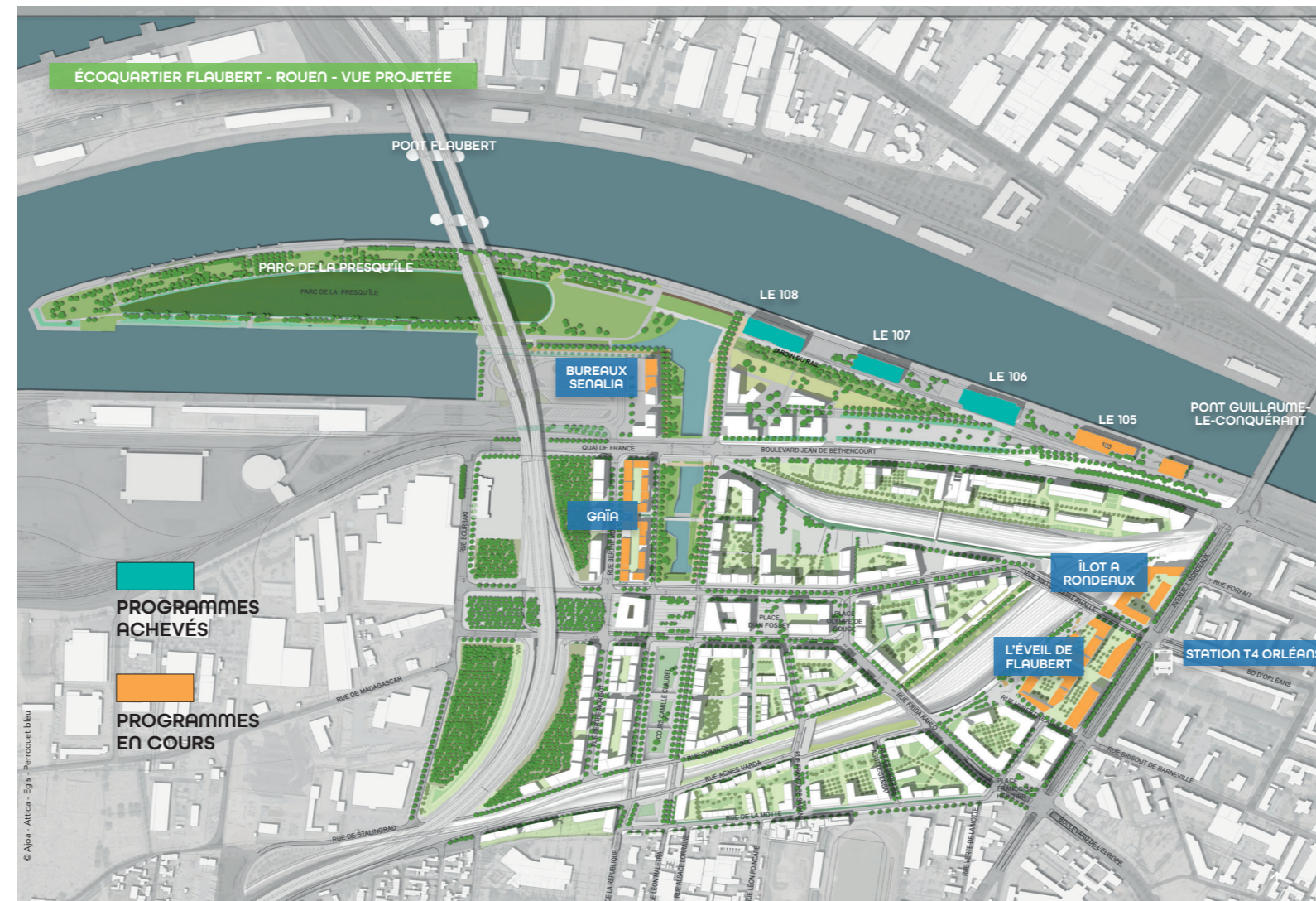
- RE2020, Bbio -10%, Cep -20%, IC accéléré VN+3,
- Passivhaus.

#### 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 18kg/m<sup>2</sup> SDP minimum imposé et recherche d'atteinte de l'objectif de 24kg/m<sup>2</sup> SDP demandé et participeront au développement de la filière Bois locale.



### CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PROGRAMME

#### 2019

- Dépôt PC îlot Rondeaux
- Mise en service ligne T4
- Ouverture au public de la 2<sup>e</sup> phase du Parc de la Presqu'île

#### 2020

- Démarrage des constructions îlot Rondeaux

- Rouen Flaubert, la grande concertation :
  - Les risques industriels et naturels
  - La nature en ville

#### 2021

- Réalisation de la plateforme de la gestion des terres

#### 2022

- Démarrage des constructions projet GAÏA le long du parc canal
- Rouen Flaubert, la grande concertation phase 2 :
  - la mobilité et les déplacements
  - les équipements publics
  - les formes urbaines

#### 2023

- Démarrage livraison de l'îlot Rondeaux (2023)
- Armada
- Livraison du 105

#### 2025

- Mise en service de la ligne T5

### 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. Le label national EcoQuartier a été mis en place pour valoriser les projets urbains durables respectant 3 objectifs : l'encouragement à faire, la pérennisation et la garantie de l'aménagement réalisé. Le quartier 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 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.



## PROGRAMMES ACHÉVÉS



### LE 106 - SCÈNE DE MUSIQUES ACTUELLES

- 3800 m<sup>2</sup> dédiés aux musiques actuelles, proposant plus de 90 concerts chaque année dans une grande scène de 1 100 places (50 000 spectateurs par an),
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie,
- Architecte : Atelier d'architecture King Kong.



### PARC DE LA PRESQU'ÎLE ET LA PROMENADE DES QAIS

- 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 m<sup>2</sup>,
- Maîtrise d'ouvrage : Odysseio,
- Promoteur : At'ome,
- Architecte : AZ Architecture.



### LE 108

- Siège de la Métropole Rouen Normandie, Bâtiment exemplaire (BEPOS, Passivhaus),
- 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.

## PROGRAMMES EN COURS



### L'ÉVEIL DE FLAUBERT

- Logements sociaux, résidence sénior, logements accession libre, bureaux,
- Surface de plancher logement : 26 000 m<sup>2</sup>,
- Surface de plancher bureaux : 16 000 m<sup>2</sup>,
- L'opération comprendra à terme 400 logements,
- Date de livraison : 2023-25,
- Maîtrise d'ouvrage : Linkcity / Bouygues Bâtiment Grand Ouest,
- Architecte : TVK / AZ Architecture.



### GAÏA

- 102 logements,
- 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 2 500 m<sup>2</sup> de centre de formation,
- 6 commerces,
- Date de livraison : 2024,
- Maîtrise d'ouvrage : Odysseio Immobilier,
- Architecte : Atelier des 2 anges / Artefact.



### LE 105

- Hôtel 4 étoiles avec Spa et piscine en rooftop,
- Espaces de restauration,
- Espace de coworking,
- Sports & Loisirs,
- Date de livraison : 2023,
- Maîtrise d'ouvrage : La Métropolitaine,
- Architecte : Marc Mimram Architecture Ingenierie



### BUREAUX SENALIA - LE 109

- 8 bureaux, pépinière d'entreprises,
- Surface de plancher totale : 2 950 m<sup>2</sup>,
- Date de livraison : 2021,
- Maîtrise d'ouvrage : Senelia,
- Architecte : Artefact.



GRAND PRIX NATIONAL  
DU PAYSAGE 2018

