



**Soucieuse de réduire son empreinte écologique et de favoriser l'évolution des comportements et des pratiques sur son territoire, la Métropole assoit sa stratégie de développement sur une utilisation raisonnée des ressources et de l'espace comme sur la promotion des éco-comportements auprès de ses habitants.**

Le projet Rouen Flaubert s'inscrit tout naturellement dans cette stratégie : il traduit la volonté forte de la Métropole de conduire une politique de renouvellement urbain intégré, fondée sur les principes de mixité sociale et fonctionnelle et d'intensification urbaine. La volonté de **reconstruire la ville sur la ville, dans un [dialogue privilégié avec le fleuve](#)** , dessine un modèle de développement urbain durable exemplaire, **au service de l'[attractivité du territoire](#)** .

© 4vents

**Par sa localisation et ses caractéristiques, Rouen Flaubert permettra de répondre à des enjeux qui concernent l'ensemble de l'agglomération :**

- Il se situe en effet sur un espace stratégique dans la mesure où il met en jeu l'entrée Ouest

---

de l'agglomération ; ainsi, dans le cadre du projet Seine Cité et parallèlement au projet de [nouvelle gare au sein du quartier Saint-Sever Nouvelle Gare](#), il contribue à la redéfinition de l'ensemble des systèmes modaux d'entrée dans l'agglomération. La Métropole articule ses projets de développement autour des grandes infrastructures de demain : autour du pont Flaubert, de la [nouvelle ligne T4](#) et de la future ligne T5. Cela permet d'en tirer le maximum de bénéfices tout en évitant de subir un développement urbain spontané et incontrôlé, par une organisation spatiale optimisée des équipements, l'anticipation et une bonne organisation entre les infrastructures et les lieux de vie.

©MRN

- Il concerne un espace fortement contraint : le travail de reconversion de friches industrielles disparates est un enjeu décisif pour l'agglomération qui appelle une stratégie foncière ambitieuse dont Rouen Flaubert est une traduction. Reconquérir 90 hectares en centre-ville permet de limiter l'étalement urbain, la même opération aurait consommé environ 5 fois plus de terres agricoles en périphérie. Il contribuera en outre à redéfinir l'interface entre la ville et le port ainsi qu'un nouvel équilibre entre les fonctions portuaires et le centre-ville.

C'est dans la mesure où il se donne pour ambition de conjuguer aménagement et environnement que le projet Rouen Flaubert est décisif pour l'ensemble de l'agglomération. Ce projet est important parce qu'il est porteur d'une intégration environnementale ambitieuse.

---

Il permettra également de mieux répondre aux besoins de la population et d'améliorer la résilience du territoire, c'est-à-dire sa capacité à s'adapter aux changements multiples - économiques, sociaux, écologiques - auxquels il est déjà confronté et auxquels il sera plus encore confronté demain. Sa réalisation représentera une application à la fois concrète et exemplaire de la stratégie de développement urbain durable de la Métropole :

- Intégrer pleinement le quartier à son environnement urbain : faciliter les échanges et assurer la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle
- Créer les conditions favorables aux déplacements alternatifs et durables pour favoriser l'écomobilité
- Créer des conditions de vie agréables pour tous : réduire les nuisances et assurer la reconquête d'un site marqué par son passé industriel
- Atteindre la sobriété énergétique : réduire les besoins en énergie et leurs impacts environnementaux, sociaux et économiques à l'échelle du quartier et du bâti
- Améliorer la biodiversité ordinaire et remarquable et introduire la nature au cœur de la ville
- Tirer parti de la présence de l'eau sur le site tout en anticipant les évolutions futures liées aux changements climatiques
- Faire participer la population et les acteurs du territoire dès l'amont de l'aménagement et tout au long de sa mise en œuvre

## **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.

## **Une armature paysagère verte et bleue**

---

Le quartier s'organise autour d'une double trame verte et bleue d'espaces ouverts représentant 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, ou,
- 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.

## **Liens transversaux de livre pour Des enjeux pour une agglomération**

- [↩ Présentation de l'écoquartier](#)
- [Haut](#)
- [Un nouveau dialogue avec le fleuve ↪](#)