

---

## Quartier Rouen Flaubert : la reconquête de l'ouest

Modifié le 29/07/24

C'est l'un des plus grands projets urbains de France. Le quartier Rouen Flaubert poursuit son développement à l'Ouest de l'agglomération, sur les communes de Rouen et Petit-Quevilly.

La construction du quartier Rouen Flaubert se poursuit dans la dynamique engagée dès 2011 pour la requalification des quais bas rive gauche. Un nouvel espace à vivre avec des logements, des commerces, des services, des bureaux, un collège, des transports en commun, des espaces publics aménagés... Sur un site de 90 hectares, en bordure de Seine, à deux pas du centre-ville, le quartier Rouen Flaubert constitue une extension importante vers l'Ouest du cœur de l'agglomération, implanté sur les communes de Rouen et de Petit-Quevilly.

Conçu et imaginé dans la concertation avec ceux qui vont l'habiter et y travailler, le projet Rouen Flaubert porte depuis ses débuts plusieurs ambitions parmi lesquelles la reconversion d'anciens sites industriels et portuaires et la réconciliation des habitants avec la Seine. À la fois espace urbain et paysager, avec 30 hectares de nature en ville et 3,5 km de promenade le long de la Seine et du parc et canal Camille-Claudé, le quartier Rouen Flaubert est destiné à accueillir 15 000 habitants et usagers rassemblés au sein de 2 500 logements et 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Parmi les projets déjà réalisés, en bord de Seine, les hangars 106, 107 et le 108, siège de la Métropole Rouen Normandie, un bâtiment exemplaire (BEPOS et PassivHaus) équipé de 2 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques. Achevés plus récemment, le 105, immeuble de services, de bureaux, de loisirs et de commerces ainsi que le 109, siège de l'opérateur céréalier Senalia. Du côté de l'avenue Jean-Rondeaux, L'Éveil de Flaubert propose aujourd'hui 256 logements variés : accession, locatif et résidence senior.

En 2024, le chantier se poursuit avec le creusement du canal Camille-Claudé, l'aménagement des espaces publics aux abords du hanger 105, baptisé Gaïa, et le lancement de la phase 2 du programme Éveil de Flaubert.

Une labellisation et sept axes stratégiques

---

Portée par le ministère de la Transition écologique, la démarche EcoQuartier favorise l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville, à travers un processus de labellisation qui se fonde sur 20 engagements en matière de développement durable. La Métropole Rouen Normandie s'est engagée sur sept objectifs stratégiques précis :

- 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.

## Mode(s) de vie

### Des déplacements facilités

L'organisation du quartier Rouen Flaubert a été imaginée afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces et respectueuses de l'environnement. Sur l'ensemble des 90 hectares du quartier, la répartition des espaces publics et les nombreuses traverses et venelles sont autant de parcours et d'aménagements qui permettent de sillonner le quartier de manière apaisée et de limiter au maximum l'usage de la voiture.

- Les transports en commun : le quartier sera desservi par deux lignes de transports en commun Teor. Sur l'axe nord-sud, la ligne Teor T4 relie déjà la place du Boulingrin au Zénith via l'avenue Jean-Rondeaux, avec un arrêt, Orléans, à l'orée du quartier Rouen Flaubert. Une seconde ligne Teor, la T5, sera livrée pour la fin de l'année 2025, sur un axe Est-Ouest. La création de deux arrêts est prévu : Niki-de-Saint-Phalle et Camille-Claudel, et une correspondance avec la ligne T4 au niveau de l'arrêt Orléans.
- Le Pont Flaubert : lien entre la rive gauche et la rive droite depuis sa mise en service en 2008, le pont Flaubert est un élément structurant du projet de quartier Rouen Flaubert. La création d'un raccordement, opérationnel fin 2025, constituera une nouvelle desserte en venant de la Sud III (N338).

### Habiter autrement

Habiter ou travailler dans un bâtiment écologique (ou à haute qualité environnementale), construit avec des matériaux respectueux de l'environnement, et tendant vers l'excellence énergétique, c'est la promesse du Quartier Flaubert.

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 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 environnement urbain et géographique préservé et valorisé

Le quartier Rouen Flaubert est bordé par la Seine. Atout paysager, lieu de promenade, c'est aussi un élément naturel qui présente des risques connus et prévisibles. Sur la base d'une modélisation établie par le GIP Seine-Aval qui fixe les niveaux d'inondation, les solutions envisagées sont multiples : surélévation des bâtiments (comme c'est déjà le cas pour les hangars 105, 106, 107 et 108), interdiction de parkings enterrés dans les zones les plus exposées, passerelles piétonnes desservant des zones hors d'eau... Cette réflexion s'inscrit dans une révision des PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) conduite par l'État pour fixer les zones inondables et les règles de construction à l'échelle de toute la Métropole. Le quartier Rouen Flaubert n'est pas en zone PPRT (Plan de prévention des risques technologiques) mais la Métropole a pris l'initiative d'engager une concertation et de s'assurer que les contributions citoyennes seraient mises en œuvre avec les différents acteurs concernés.

Après l'incendie de Lubrizol en septembre 2019, les habitants ont proposé plusieurs recommandations : un système de ventilation qu'on peut couper rapidement, une pièce facilement confinable dans chaque logement, chaque ensemble de bureaux, des huisseries bien hermétiques. Suite à cette concertation encore, il a été convenu de mettre en œuvre une adaptation sur la partie ouest du quartier avec une forêt urbaine qui servira de « zone tampon ».

## Dates clefs

### **Quelques grandes dates pour se repérer dans ce projet au long cours :**

- Mars 2024 : mise en eau du canal Camille Claudel
- Été 2019, la deuxième phase des aménagements du parc de la Presqu'île, au Sud est ouverte au public
- Mai 2019 : inauguration de la ligne T4
- Décembre 2017 : le quartier Rouen Flaubert obtient la labellisation EcoQuartier étape 2 « en chantier »
- Fin 2017, transfert du siège de la Métropole au hangar 108, et livraison du hangar 107 premier bâtiment de mixité fonctionnelle sur le quartier
- 15 juin 2017 : arrêté de la préfecture portant Déclaration de projet et mise en compatibilité des PLU de Rouen et de Petit-Quevilly pour l'aménagement des accès

---

définitifs du pont Flaubert en rive gauche de la Seine

- 2014 – 2016 : études pré-opérationnelles et concertation du public, qui ont permis :
  - 23 juin 2014 : création de la ZAC par délibération du conseil communautaire
  - 25 novembre 2014 : concession d'aménagement de la Métropole vers la SPL Rouen Normandie Aménagement
  - 3 mai 2016 : déclaration d'Utilité Publique emportant la mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme de Rouen et de Petit-Quevilly
  - 28 juin 2016 : approbation par le conseil Métropolitain du dossier de réalisation de la ZAC
  - 29 septembre 2016 : autorisation au titre de la loi sur l'Eau de l'opération par arrêté préfectoral
- 2010 – 2013 : première phase d'aménagement des bords de Seine. Ouverture de la Salle des musiques actuelle, le 106, réalisation du jardin du rail, du parc de stationnement et du Nord du Parc de la Presqu'île Rollet par la création d'espace de promenade, de détente et de loisirs. Un véritable parc de nature en ville trouve ainsi place sur cet espace de 12 hectares.
- 2006 - 2008 : étude de définition ayant permis de retenir le projet et le groupement de concepteurs OSTY-ATTICA-EGIS-BURGEAP.

Les acteurs et les financeurs du projet

Concevoir un quartier nouveau, mettre en œuvre et réaliser un projet d'écoquartier mobilise des compétences multiples. En effet, la situation du site, à la fois au cœur de l'espace urbain, en marge des fréquentations quotidiennes de la ville, son contexte industrialo-portuaires et routier demandent de faire appel aux meilleurs spécialistes de l'aménagement durable.

Maîtrise d'ouvrage : la réalisation de la ZAC Rouen Flaubert a été confiée dans le cadre d'une concession par la Métropole Rouen Normandie à la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement.

Maîtrise d'œuvre urbaine : très impliquée dans de nombreux projets, l'Atelier Jacqueline Osty et Associés, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, a notamment participé à la réalisation du parc urbain à Amiens, du boulevard Richard-Lenoir à Paris, de la place Bellecour à Lyon et, plus récemment à Rouen, du parc Grammont. Le projet a été imaginé conjointement par Jacqueline Osty et Yves Couloume, architecte urbaniste de l'agence ATTICA, qui a notamment participé, dans l'agglomération, à la réalisation des stations enterrées et aux aménagements urbains du METROBUS. L'ingénierie du projet est assurée par EGIS, bureau d'études spécialisé en aménagement urbain.

Financement : les opérations citées en amont sont cofinancées par l'Europe au travers du Fonds européen pour le développement régional (FEDER), l'Etat et le Pacte Métropolitain d'Innovation (FSIL), la Région Normandie, le Département de la Seine-Maritime, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Établissement Public Foncier de Normandie au travers du Fonds Friches et la Métropole Rouen Normandie.

---

## Table des matières