



CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Elus et aménageurs :
osons ensemble le projet urbain**

06 juillet 2023

Soutenu par



Séquence 3 - L'aménagement pour accélérer les transitions environnementales.

Animé par Pascal BERTEAUD, directeur général, CEREMA.

Avec les témoignages de :

- **Fatima EL KHILI**, maire adjointe à l'urbanisme de Rouen ;
- **Jean-Marc BESNIER**, directeur général, Laval Mayenne Aménagement ;
- **Aurélie COUSI**, directrice générale, EPA Euroméditerranée ;
- **Henri BAVA**, agence TER.

Soutenu par



QUARTIER ROUEN FLAUBERT

RNA 6 juillet 2023

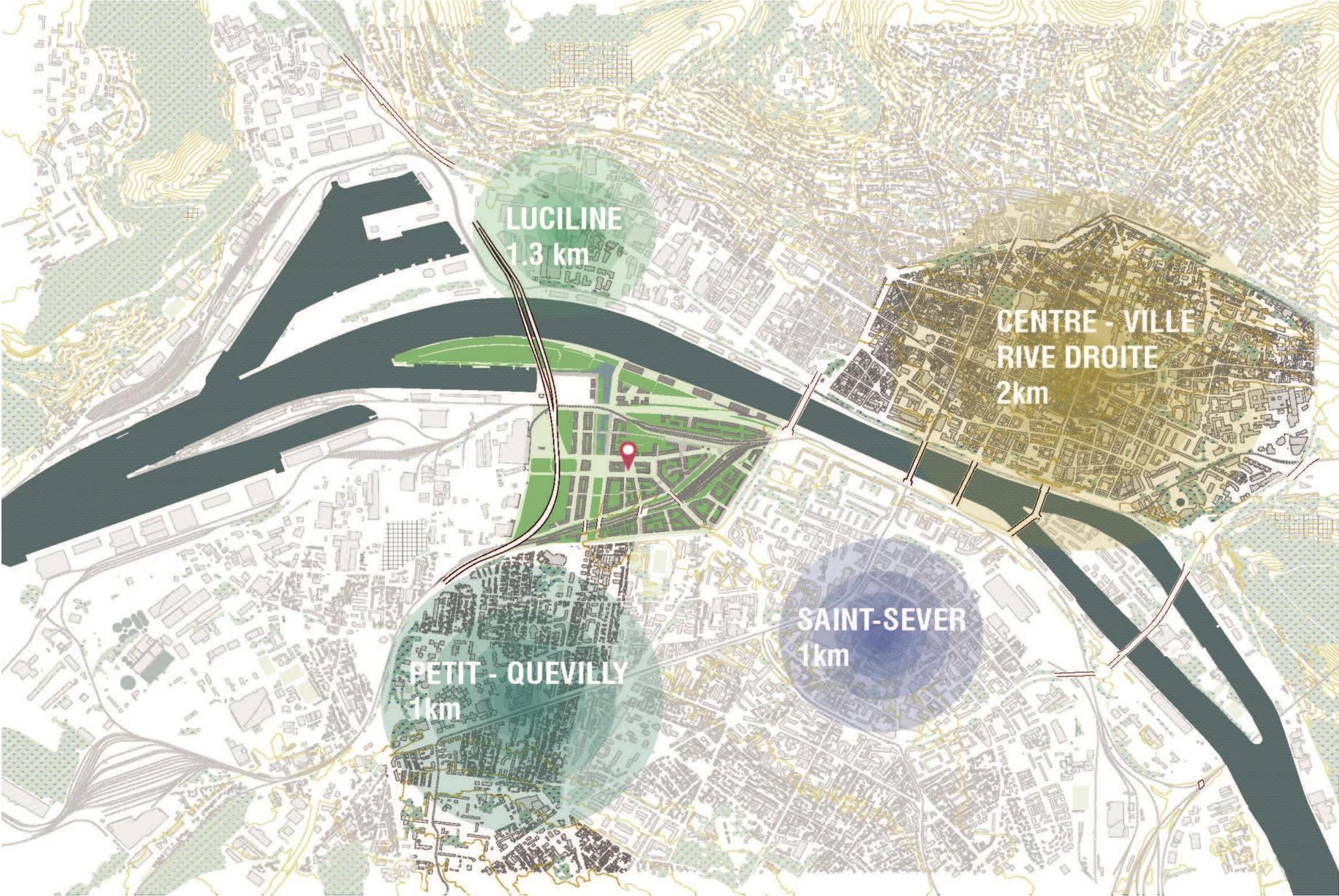
Séquence « L'aménagement pour accélérer les transitions environnementales »





I. Présentation du projet Rouen Flaubert

Le quartier dans son environnement





Août 2022

Reconversion de 90 ha
d'anciennes friches
industrielles

Choix de démarrer
l'opération avec la
requalification des quais,
avec notamment la
renaturation de la presqu'île
Rollet et la réalisation d'une
promenade urbaine de 3 km

MOA Métropole et Ville de
Rouen
MOE J. OSTY et IN SITU

Construction des hangars
sur les quais

UNE PROMENADE FLUVIALE SUR LES QAIS DE LA RIVE GAUCHE À ROUEN



Le site avant les travaux La Parc de la Presqu'île Quai : Ambiances hivernales Cotélation du parc et des activités portuaires Quai : réutilisation des matériaux du site Jardin du tall et les hangars



Esplanade des Mariniers Coursives de Clauquodent Coursives de Clauquodent Les quais de Rouen Avant Praine de Saint-Sever et ummarchements vers la Seine

Jardin du Rail et Presqu'île Rollet



© Ateliers Jacqueline Osty et Associés

Travaux réalisés 2011-2013

Les programmes réalisés

Le 108 – Métropole Rouen Normandie

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



Le 107 – Immeuble de bureaux et services

- Bureaux, restaurant, crèche, salle d'exposition d'arts urbains, Village by CA
- Surface de plancher bureaux : 5300 m²
- Maîtrise d'ouvrage : Groupe Odysée
- Architecte : AZ Architecture



Le 106 – Scène de musiques actuelles

- Surface de plancher : 3800 m² dédiés aux musiques actuelles, proposant plus de 90 concerts chaque année dans une grande scène de 1100 places (50 000 spectateurs par an).
- Maîtrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie
- Architecte : Atelier d'architecture King Kong



Le 109 – Immeuble de bureaux Senalia

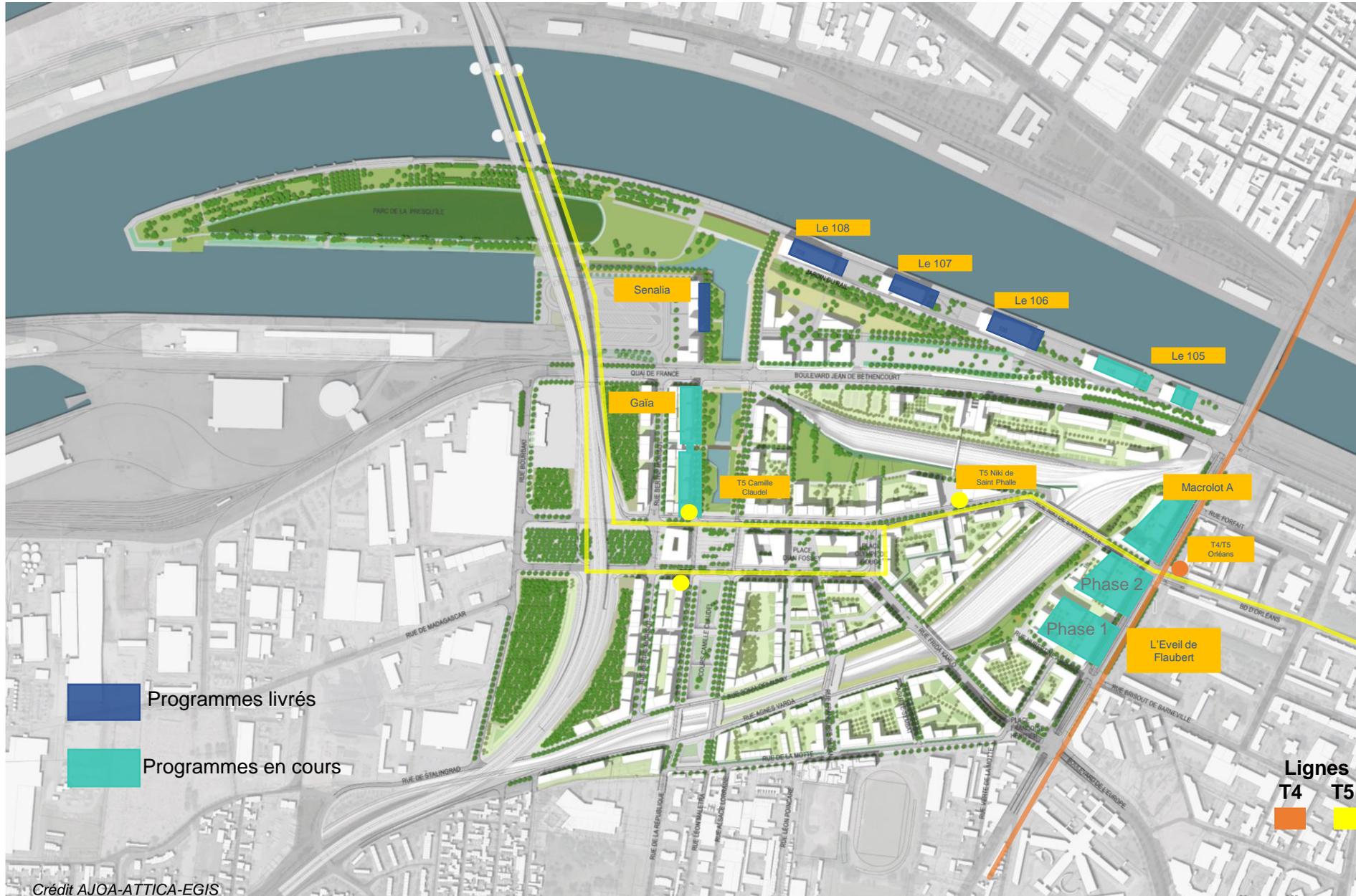
- Surface de plancher bureaux : 3000m²
- Maîtrise d'ouvrage : Senalia
- Architecte : Artefact

L'Eveil de Flaubert – phase 1

- Surface de plancher bureaux : 9000 m²
- Logements : 256
- Commerces, services
- Maîtrise d'ouvrage : Linkcity Grand Ouest
- Architectes : TVK et AZ Architecture



Rouen Flaubert - Plan masse général



90 ha dont 68 ha en ZAC
 2 500 à 2 700 logements
 15 000 usagers et habitants
 + de 30 hectares d'espaces de nature en ville

- Programmation mixte bureaux logements
 - 450 000 m² SDP totale
 - 190 000 m² SDP logements
 - 220 000 m² SDP bureaux
 - 40 000 m² SDP activités/commerces
- Logements :
 - 50 % libre, 30% logements sociaux, 20% accession aidée
 - 25% minimum de grands logements (T4 et plus)
- RE 2020 +3ans au moment du dépôt du PC
- Biosourcé niveau 3
- Desserte par des transports structurants : T4 et T5
- Raccordement des accès définitifs au Pont Flaubert (sous MOA de l'Etat) (en service 2025)
- Equipements prévus : collège, pôle enfance, tiers-lieu culturel

Les opérations en chantier

Gaïa

- Surface de plancher bureaux et formation : 13500 m²
 - Logements : 102
 - Commerces, services
 - Maîtrise d'ouvrage : Groupe Odysée
 - Architectes : Atelier des Deux Anges / Artefact
- Livraison 2024



Le 105 – Programme dédié aux services et loisirs

- Surface de plancher : 8280 m²
 - Hôtel 4 étoiles, restaurants, loisirs, services
 - Maîtrise d'ouvrage : « La Métropolitaine »
 - Architecte : Marc Mimram Architecte
- Livraison 2023



Les opérations à venir

L'Eveil de Flaubert – phase 2

- Surface de plancher bureaux : 7500 m²
- Logements : 144
- Commerces, services
- Maîtrise d'ouvrage : Linkcity Grand Ouest
- Architectes : TVK et AZ Architecture

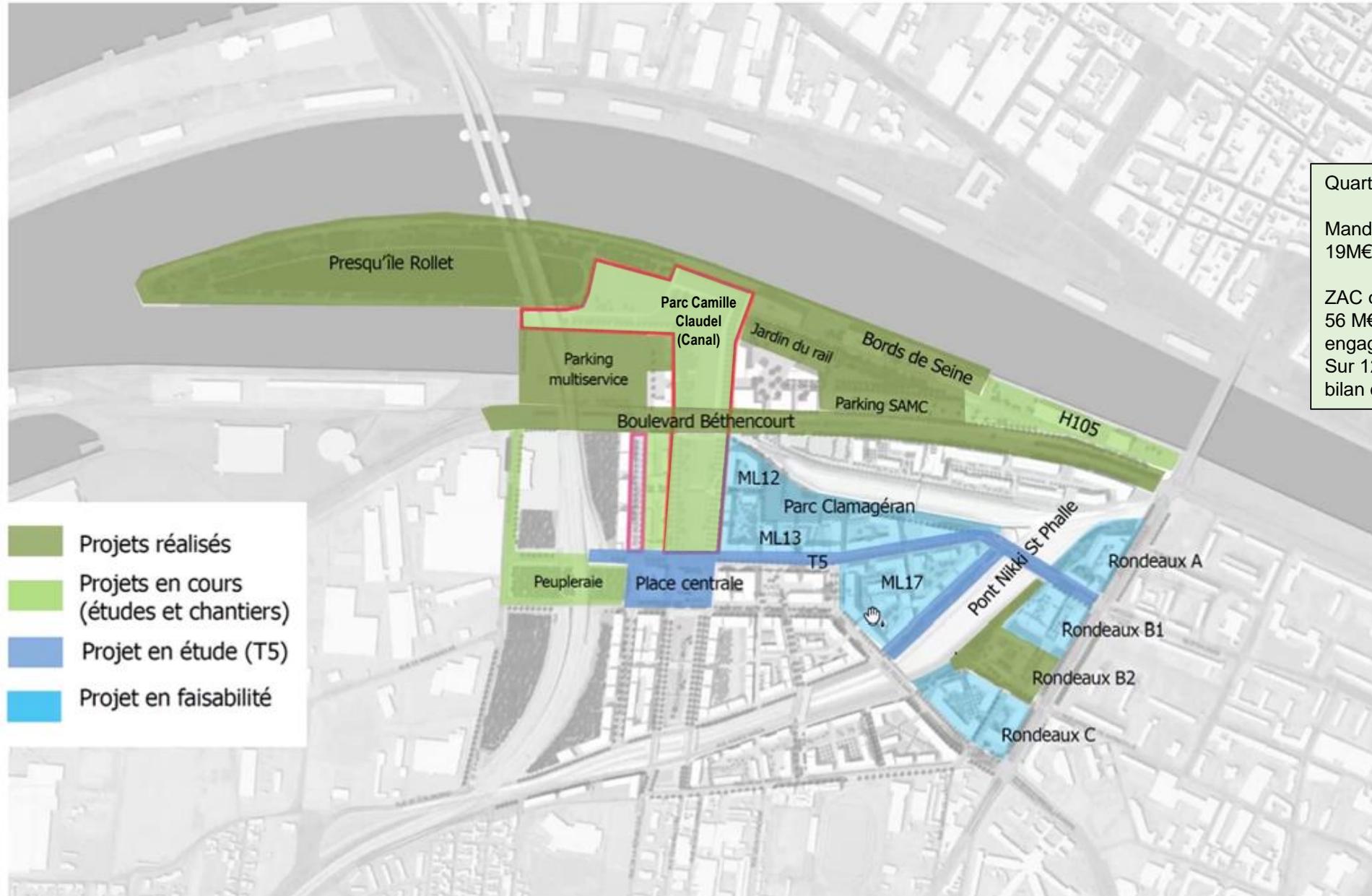


Macrolot A – immeuble de bureaux, commerces et logements

- Surface de plancher bureaux : 5000 m²
- Logements : 76
 - Commerces, services
 - Maîtrise d'ouvrage : Eiffage Nord-Ouest
 - Architecte : Agence Philippon Kalt



Avancement de l'espace public



Quartier Rouen Flaubert:

Mandat des bords de Seine:
19M€ de travaux de 2011 à 2024

ZAC de l'écoquartier Flaubert:
56 M€ de travaux réalisés ou engagés de 2015 à 2025
Sur 127M€ de travaux prévus au bilan de la ZAC



II. Evolutions du projet et actions pour accélérer les transitions environnementales

1. Gestion des terres

- 300 000 m³ de terres pour les remblais (phase 1) acheminés par train (travaux RN 27 près de Dieppe)



Plan de la presqu'île Rollet



Coupe de principe de constitution de la butte

- 90 000 m³ de terres impactées non évacuées du projet et protégées, suivies dans une butte pour un nouveau paysage avec 3 ha de boisement en pleine ville

2. Désimperméabilisation et renaturation



Espaces publics Rondeaux B (achevés mai 2023)

Gestion des eaux de pluie courantes sur l'ensemble des aménagements (1,3 ha) :

- Nivellement adapté, renvoi vers zones d'infiltration, amélioration des sols en place
- Noues plantées, pavés enherbés, pavés joints drainants, jardin paysager

Mise en place de végétaux adaptés à la gestion des eaux pluviales et création d'une prairie calcicole

Parc Camille Claudel (travaux 2023-2025)

Augmentation des surfaces perméables : + 2,3 ha par rapport à l'état initial
Création de 4,2 ha d'espaces verts, pavés enherbés et noues infiltrantes
Mise en place de 1 600 arbres et 2 100 arbustes

Accompagnement par le Conservatoire Botanique National de Bailleul pour l'établissement de la palette végétale (espèces locales)

Aménagements subventionnés par l'Agence de l'Eau Seine Normandie (Plan Eau&Climat 2019-2024) – par m² de surface assurant la gestion des EP

Pédologie des sols – Trame brune

Etudes menées sur plusieurs années par l'ADEME sur la réhabilitation écologique des sols dans les friches. Promenade des quais rive Gauche, promenade Hubertine Auclert, et éco-pâturage.



3. Parc Canal Camille Claudel

UN PARC FAÇADE A FAÇADE :



70 000 m²
de surface
d'intervention



400 ml
de berges plantées



25 % d'eau
permanente



50% d'espaces verts
perméables



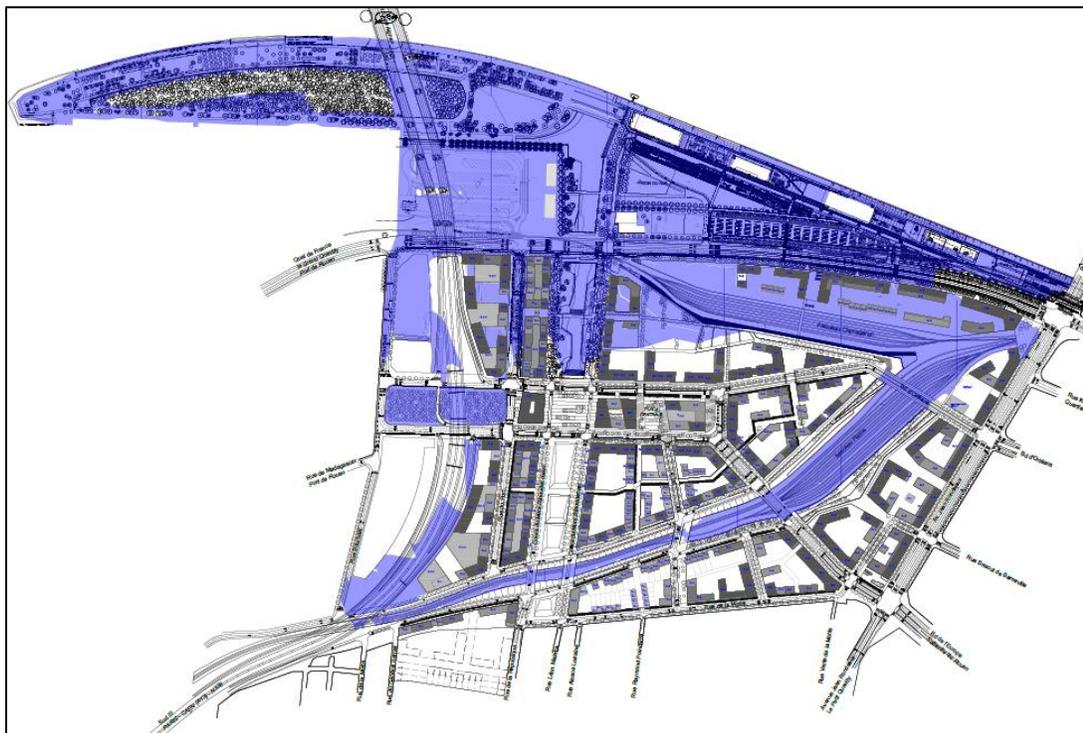
25% de sol
imperméable ou
semi-perméable



En chantier (mars 2023 à fin 2024) pour 13M€ HT parc
uniquement, 15M€ HT pour le parc + les viabilisations



4. Risque inondation



AJOA ATTICA EGIS

- Anticiper les règles du nouveau PPRI
- Modélisation par la MOEU de la zone d'expansion de crue suivant l'hypothèse la plus pessimiste
- Exemplarité en appliquant la cote +1 m (CC100) pour toutes les constructions
- Côte des premiers planchers habitables et fonctionnels fixée à 6,70m NGF dans les faisabilités urbaines
- Interdiction de parkings enterrés dans la zone impactée nécessitant la réflexion de stationnements mutualisés à l'échelle de la ZAC
- Réflexions sur la prise en compte du risque inondation dans le fonctionnement futur du quartier

5. Dimension citoyenne de la co-construction du quartier - Maitrise d'usage



Dans le cadre de la concertation sur le quartier Flaubert:

- ✓ 2020 – 2022 : travail en ateliers avec des citoyens
 - ✓ Conseil de Développement Durable de la Métropole : propositions du CCCAT (comité changement climatique et aménagement du territoire) 2022-23
-
- ✓ Poursuite du travail avec les citoyen·nes sur la maitrise d'usage, à venir

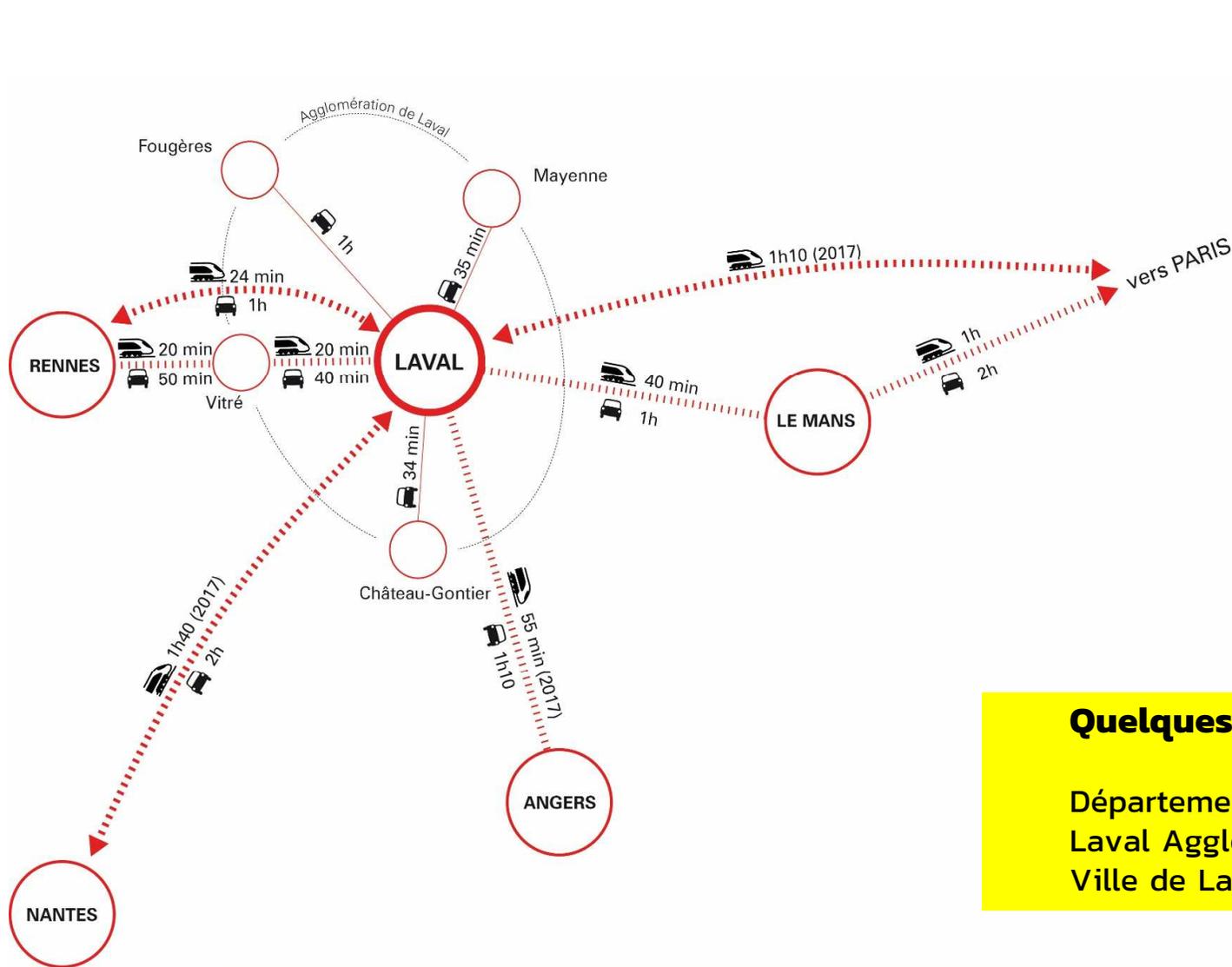


LAVAJ **MAYENNE**

aménagements

« Accompagner et accélérer les transformations pour façonner un cadre de vie sobre et durable avec et pour toutes les générations mayennaises »

6 juillet 2023



Quelques chiffres

Département : 310.000 hab
 Laval Agglo : 120.000 hab
 Ville de Laval : 50.000 hab

3 ENTITES, UNE SYNERGIE

LMA est constituée de 3 structures :

- Une **SPL**, Société Publique Locale dans un rôle d'aménageur.
- La **SEM**, Société d'Économie Mixte dans un rôle d'aménageur et de constructeur.
- Un **GIE**, qui regroupe toutes les fonctions administratives, juridiques et comptables.

Elle est l'outil d'accompagnement des collectivités et des entreprises dans leurs **projets d'aménagement et de construction**.



Quelques chiffres

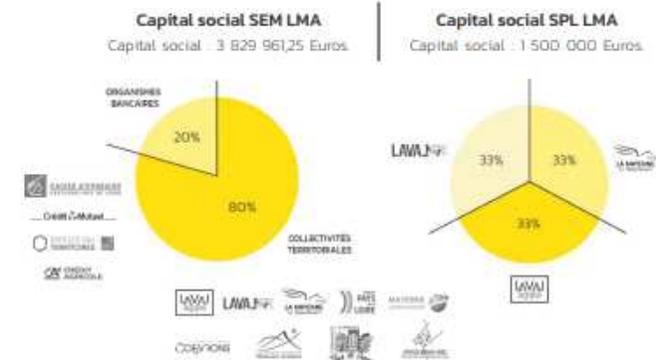
16 collaborateurs

Un pool de compétences

Architecture – urbanisme –
management de projets – suivi de
travaux – gestion – marchés –
finance – concertation –
démarche participative

LES DOMAINES D'ACTIVITE

- 👉 renouvellement urbain
- 👉 portage d'immobilier d'entreprises
- 👉 création d'une foncière de revitalisation commerciale
- 👉 l'investissement en faveur de la transition énergétique
- 👉 appui aux collectivités (conseils, AMO, mandats...)
- 👉 exploitation du stationnement
- 👉 construction et de l'exploitation d'une Halle gourmande



Quelques chiffres

30 bâtiments en propriété
1500 emplois hébergés
7 opérations d'aménagement
16 contrats d'AMO / mandat

Résultats 2022

SEM : 120 K€
SPL : 0 K€

STRATEGIE 2026

Accélérateur de transitions

urbaines

commerciales

mobilité

énergétiques

environnementales

écologiques



EXEMPLES D'INTERVENTION

- Etude de requalification d'une friche industrielle à Port-Brillet (PVD – 2.000 hab)
- Renouvellement urbain du secteur de la gare d'Evron (PVD – 8.800 hab)
- Renouvellement urbain d'une friche hospitalière à Mayenne (PVD – 12.800 hab)
- Plan guide de centres-bourgs
- Accompagnement aux opérations de déconstruction/réhabilitation (fonds friche, diagnostics techniques et environnementaux)
- Aménagement de la place du 11 nov à Laval (3ha)
- Aménagement d'opérations de renouvellement urbain (2 ZAC)



NOTRE APPORT

Être une ressource pour les élus et les collectivités du département

- ex : ZAN, bail à construction, urbanisme transitoire...

Être un partenaire des services (présence dans l'écosystème - ANCT, fédérations...)

Proposer des compétences croisées, une offre d'ingénierie locale, en s'entourant



- **Un impératif** : la participation citoyenne
- **Une mission** : animateur de la complexité (maîtrise des procédures réglementaires, transversalité des visions, contextualisation # trajectoire)

LMA, ENGAGÉE POUR LA VILLE DE LAVAL


LAVAL GRANDIT AVEC VOUS
ZAC FERRIÉ

Un éco-quartier de 29 ha



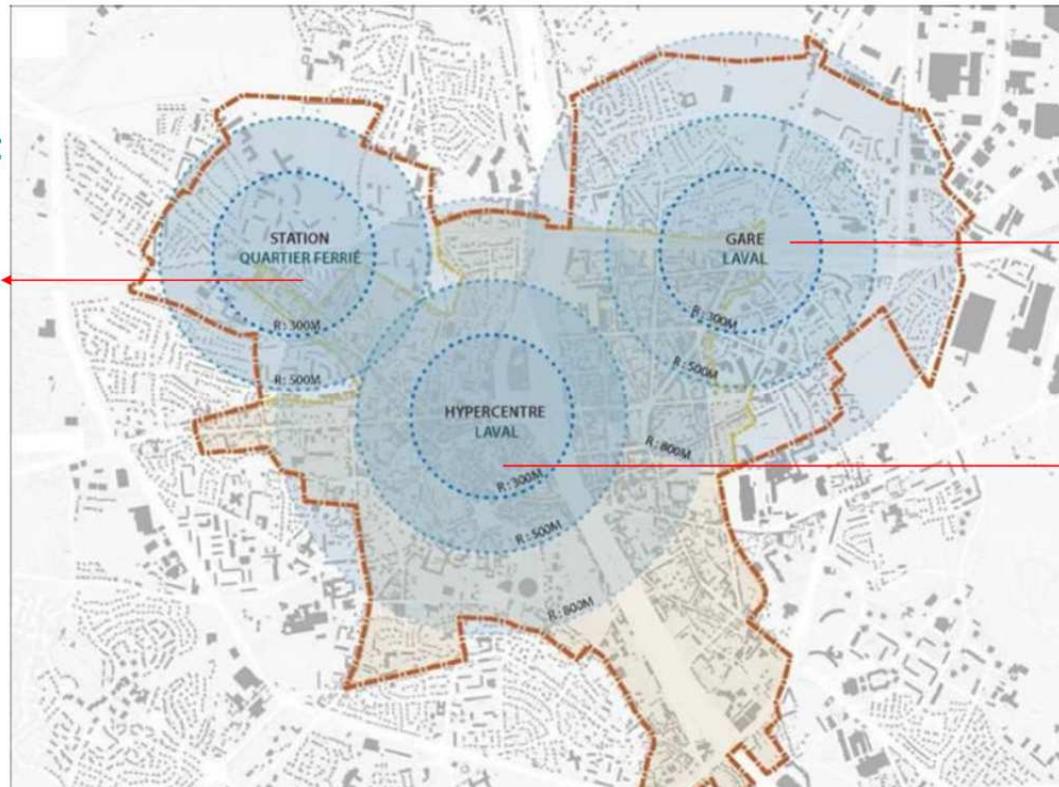
EHPAD de 126 lits



Logements + Tertiaire



Espace Mayenne



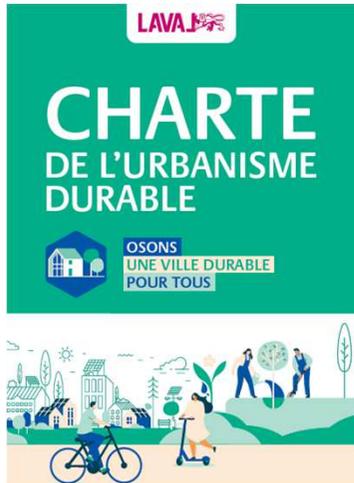

LAVAL GRANDIT AVEC VOUS
ZAC LGV

Une ZAC de 18ha


LAVAL GRANDIT AVEC VOUS



LAVAL MAYENNE
 Aménagements



LAVAL, PLACE AU RENOUVEAU

- Aménagement d'une place plus apaisée, désimperméabilisée, végétalisée, vivante
- Construction et gestion des Halles gourmandes



**Place au
renouv** 
Place du
11-Novembre

LAVAL, L'ÉCO-QUARTIER FERRIE



-  à 10 min à pied du centre-ville
-  à 15 min en bus de la gare SNCF
-  à proximité immédiate de la rocade et de l'axe Laval, Rennes, Le Mans



Les CHIFFRES-CLÉS L'ÉCO-QUARTIER FERRIÉ, C'EST...

-  29 hectares
-  800 logements construits et 100 réhabilités
-  20 000 m² de locaux d'activités à construire
-  30 000 m² d'équipements

PRINCIPES FONDATEURS DE FERRIE

- Une opportunité foncière pour "**refaire la ville sur la ville**" en entrée de ville : une densité raisonnée, une alternative à l'étalement, valoriser l'existant
- Un quartier à l'identité forte : l'existant comme point de départ et volonté de **valoriser le patrimoine**
- Un projet d'aménagement issu de la concertation : **implication des habitants** dans la conception et la gestion du quartier
- La recherche de la qualité environnementale, architecturale et urbaine et une réflexion en coût global
- Une approche transversale et partenariale



UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS ET DE SERVICES...

Réhabiliter, densifier, intensifier, transformer



➤ Reliés au réseau de chaleur existant

... A LAQUELLE S'ADOSSENT LES ESPACES PUBLICS

Enjeux

Désimperméabilisation et Gestion intégrée des eaux pluviales

Supports de biodiversité, renaturation

Production (verger, jardin partagé)

Espaces de jeux et de détente

