



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





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

Août 2022

# UNE PROMENADE FLUVIALE SUR LES QUAIS DE LA RIVE GAUCHE À ROUEN



Le site avant les travaux



Le Parc de la Presqu'île



Quai : Ambiances hivernales



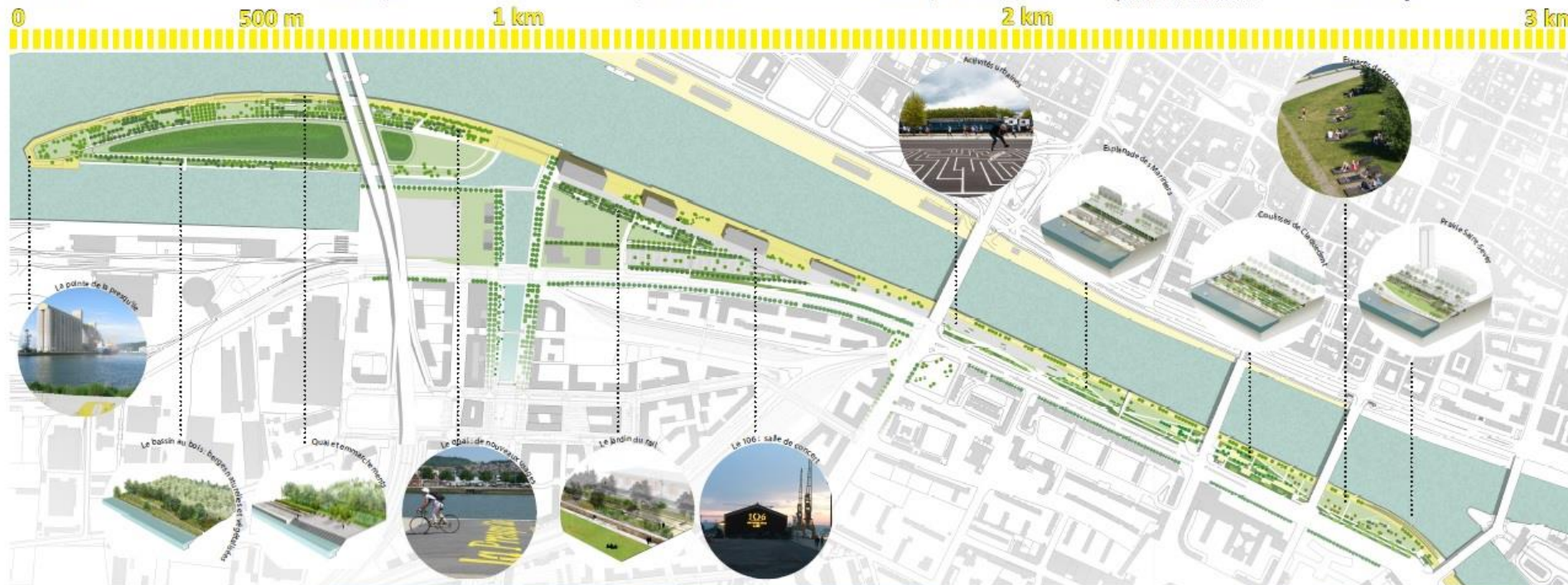
Cotribution du parc et des activités portuaires



Quai : réutilisation des matériaux du site



Jardin du tall et les hangars



Espace de détente



Coutisses de Claquodent



Coutisses de Claquodent



Les quais de Rouen Avant



Prairie de Saint-Sever et aménagements vers la Seine

## Jardin du Rail et Presqu'île Rollet



© Ateliers Jacqueline Osty et Associés

Travaux réalisés 2011-2013



# Les programmes réalisés

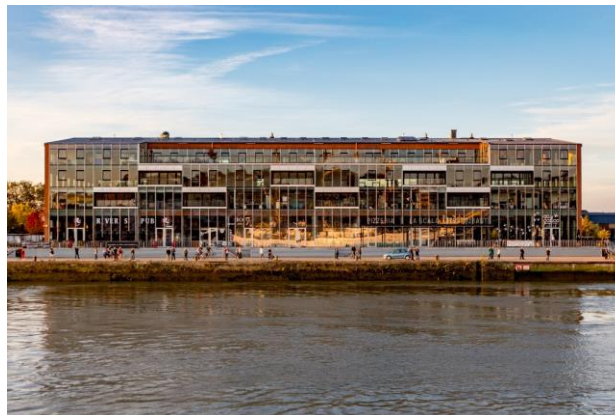
## Le 108 – Métropole Rouen Normandie

- Bâtiment exemplaire (BEPOS, Passivhaus) disposant de 2500 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



## Le 107 – Immeuble de bureaux et services

- Bureaux, restaurant, crèche, salle d'exposition d'arts urbains, Village by CA
- Surface de plancher bureaux : 5300 m<sup>2</sup>
- Maîtrise d'ouvrage : Groupe Odysée
- Architecte : AZ Architecture



## Le 106 – Scène de musiques actuelles

- Surface de plancher : 3800 m<sup>2</sup> 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

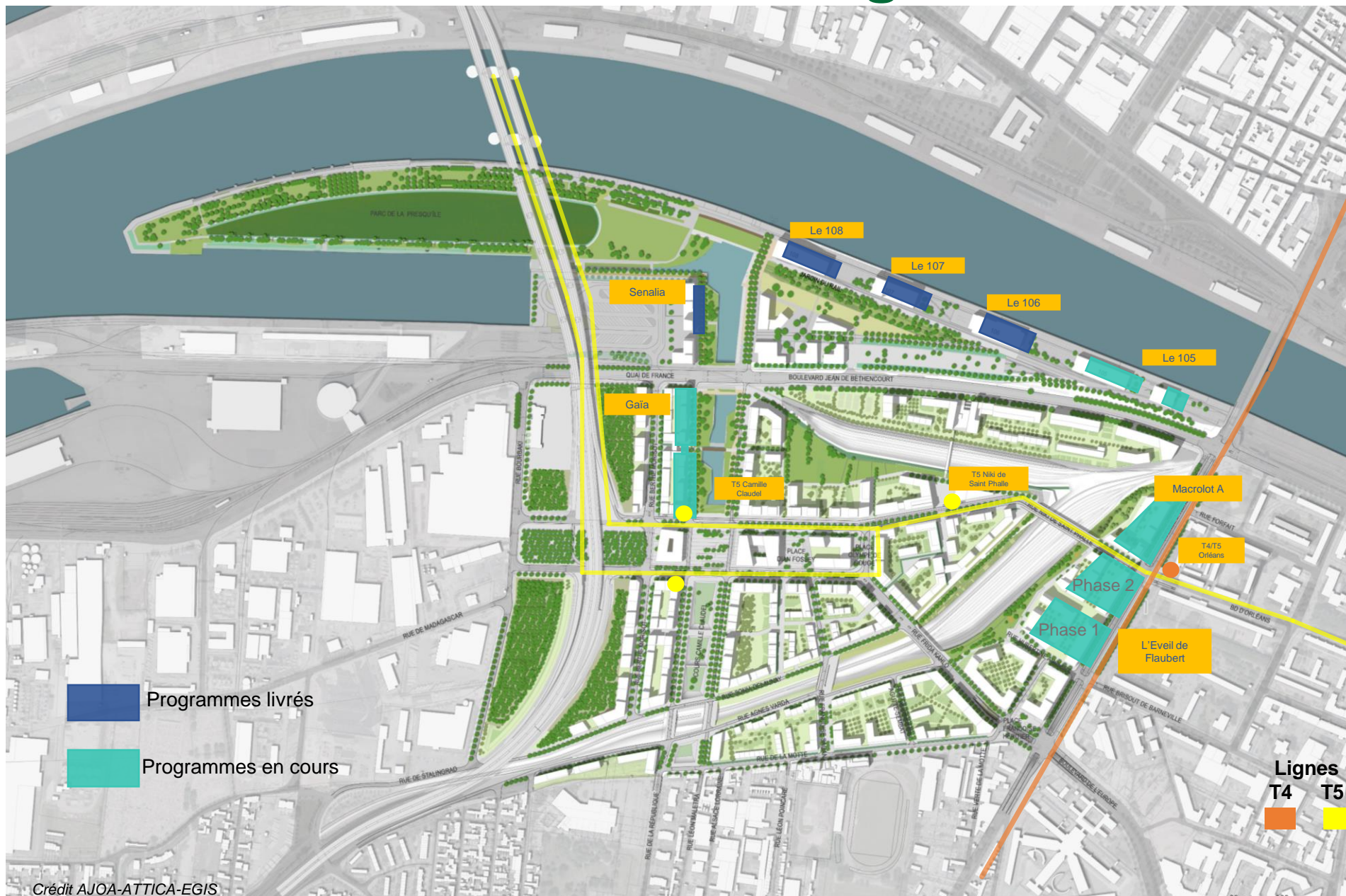
- Surface de plancher bureaux : 3000m<sup>2</sup>
- Maîtrise d'ouvrage : Senalia
- Architecte : Artefact

## L'Eveil de Flaubert – phase 1

- Surface de plancher bureaux : 9000 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> SDP totale
  - 190 000 m<sup>2</sup> SDP logements
  - 220 000 m<sup>2</sup> SDP bureaux
  - 40 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>
- Logements : 144
- Commerces, services
- Maîtrise d'ouvrage : Linkcity Grand Ouest
- Architectes : TVK et AZ Architecture

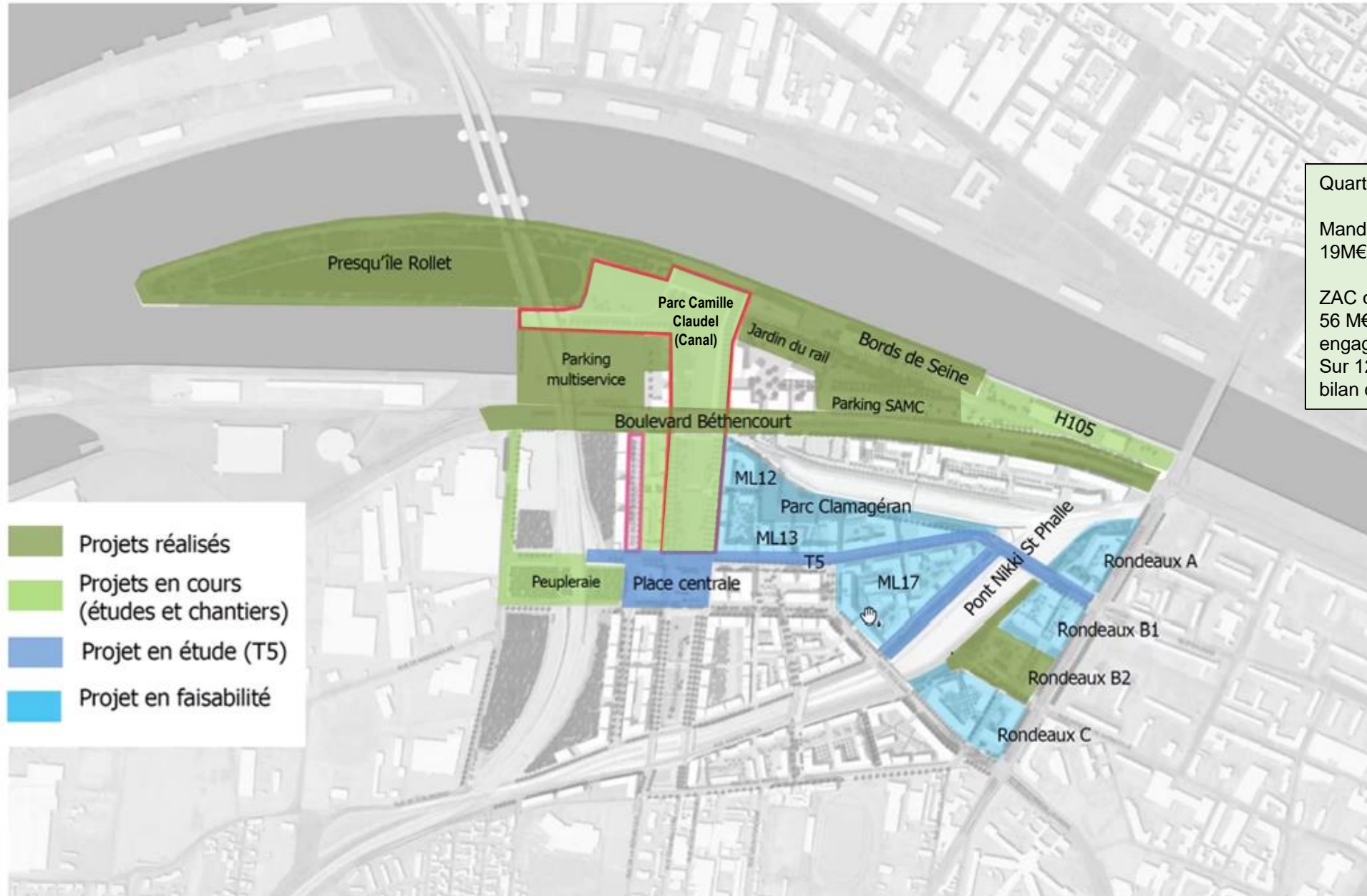


## Macrolot A – immeuble de bureaux, commerces et logements

- Surface de plancher bureaux : 5000 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
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

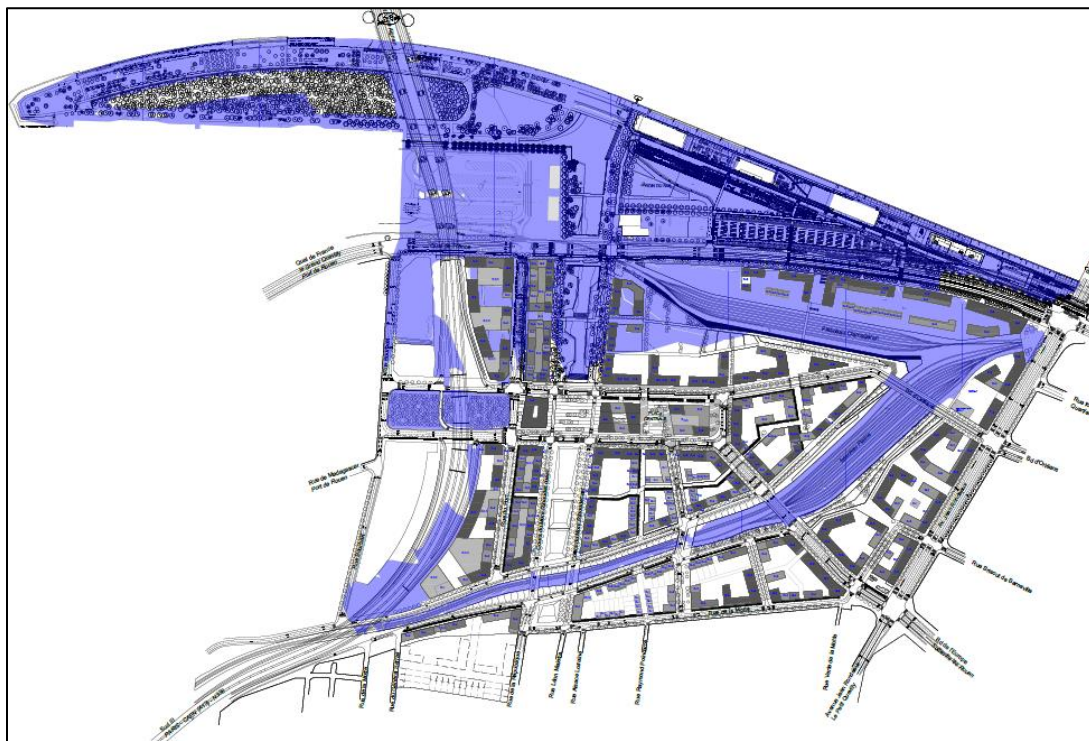


En chantier (mars 2023 à fin 2024) pour 13M€ HT parc  
uniquement, 15M€ HT pour le parc + les viabilisations





## 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

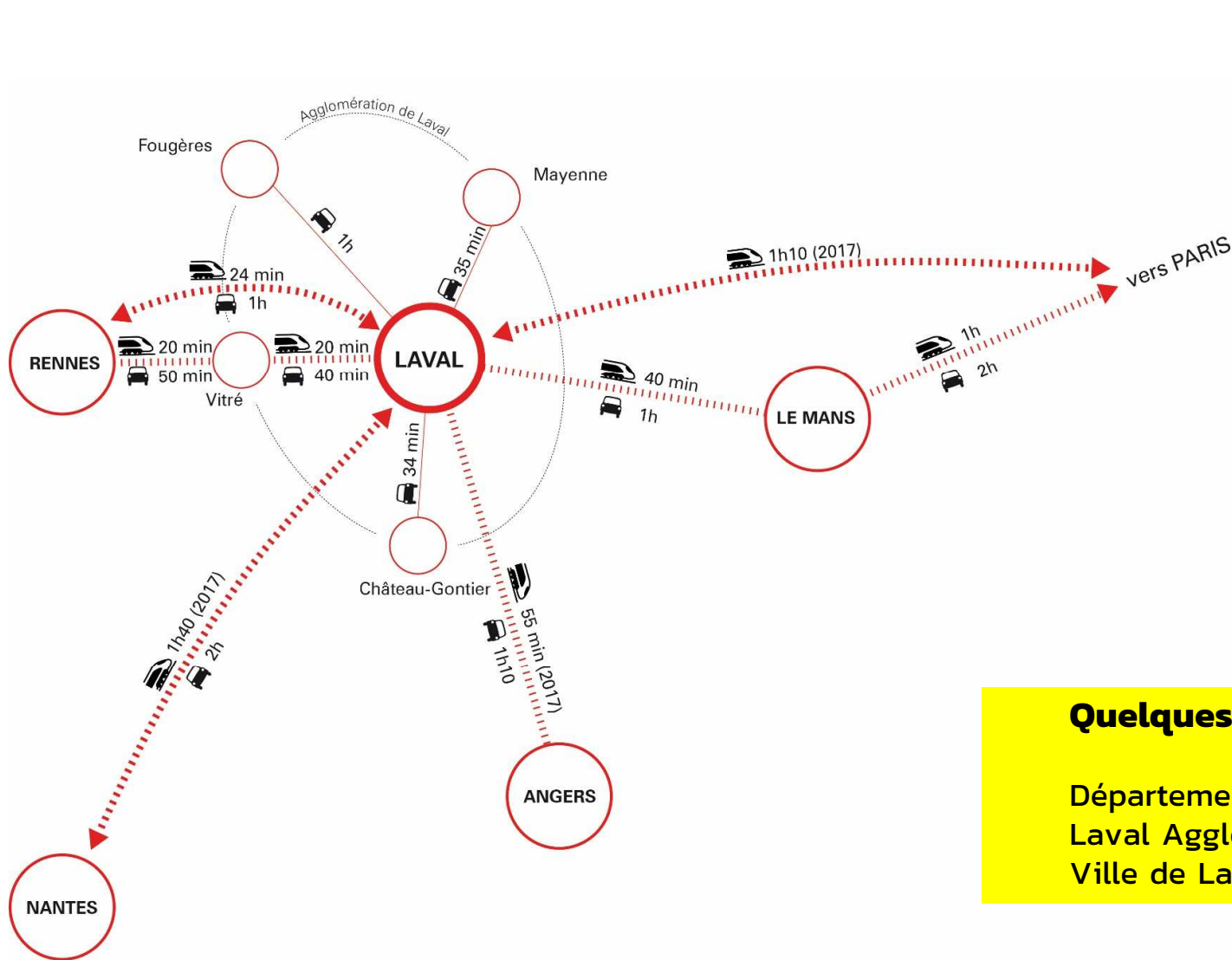


**LAVAJ** **MAYENNE**

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

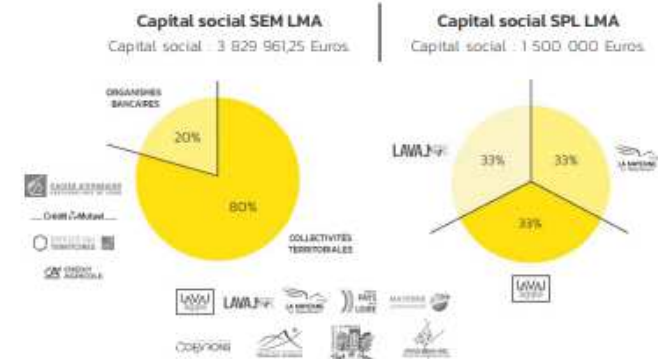
16 collaborateurs

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



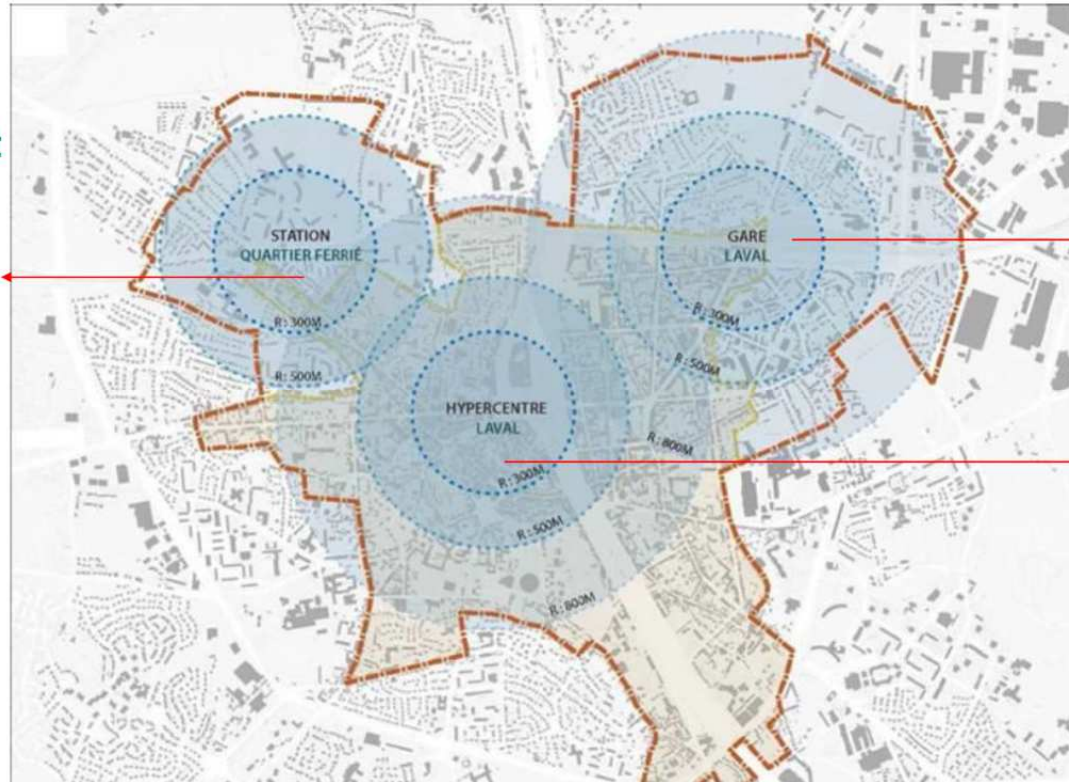
EHPAD de 126 lits



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 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à construire
-  30 000 m<sup>2</sup> 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

