

ataub
architectes

606 Ch. de la Bretèque – BP. 6
76231 BOIS-GUILLAUME Cedex
13 qu. GeorgeV 76600 LE HAVRE
e-mail : ataub@ataub.fr

Maître d'Ouvrage :

SCCV ROUEN – PALAIS DES CONSULS

En partenariat avec :



509 Contre Allée – Route de Neufchâtel 76230 ISNEAUVILLE

RECONVERSION DU PALAIS DES CONSULS

10 Quai de la Bourse 76000 Rouen



DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION EVENTUELLE D'UNE
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

NOTE DE PRESENTATION

La CCI se réorganisant a décidé de localiser ses bureaux sur un nouveau site mieux adapté à ses besoins. Le site a été proposé à des investisseurs sous forme de mise en concurrence des offres et des projets. Notre projet a été retenu.

LE SITE ACTUEL

Il est composé de la CCI et du Tribunal de Commerce qui représentent une surface bâtie de 11 000 m². Ils sont construits sur un sous-sol situé à la cote NGF 5,90. Le sous-sol comprend des locaux d'archives et des locaux techniques ainsi qu'un parking auquel on accède par la trémie située rue du Dr Rambert. Le site comprend aussi un petit jardin à l'angle de la rue du Dr Rambert et du passage St Etienne de Tonneliers, peu aménagé, peu utilisé d'une surface de 500 m².

Le bâtiment principal, celui de la CCI comporte un RDC + 4 niveaux + un attique, le Tribunal de Commerce est en R+1 mais les hauteurs sous plafond sont importantes, de 3,50 à 5,00 mètres. Les constructions ont été achevées en 1954 et ne font l'objet d'aucun classement ou inscription aux monuments historiques. La façade sur le quai de la bourse ainsi que toutes les reconstructions d'après-guerre du front de Seine sont répertoriées dans le PLU en tant que bâtiments protégés.

Si ces constructions sont en excellent état, les installations techniques sont vieillissantes, voire obsolètes et notamment particulièrement énergivores.

LE PROJET

Il comporte plusieurs éléments de programme qui sont :

- Un hôtel 4* comprenant 157 chambres, aménagé dans le bâtiment principal qui sera reconverti.
- Une Résidence Services Séniors comprenant 114 logements, située à l'angle des rues J. Lelieur et impasse St Etienne de Tonneliers.
- 46 logements sociaux situés sur la rue du Dr Rambert.
- 22 logements en accession situés sur les deux derniers niveaux de l'opération.
- Un double sous-sol comprenant tous les locaux techniques et 211 places de stationnement
- Un jardin intérieur de 750 m² et un jardin « suspendu » de 250 m² au 5^{ème} étage de la RSS
-

L'opération porte sur 3 parcelles cadastrales:

- La parcelle ZI 56, est de 3763 m² sur laquelle sera édifiée l'opération.
- La parcelle ZI 138 et 139 correspondant à la trémie. Elle est située en sous-sol et ne fait l'objet d'aucune transformation notable.

La surface totale de l'opération représente 18 850 m².

NOTRE PERCEPTION DE L'IMPACT DE L'OPERATION SUR SON ENVIRONNEMENT

Insertion dans l'environnement urbain

Densité

Le site comprend actuellement 11 000 m² bâtis, le projet en comprendra 18 850. C'est donc 7 850m² qui sont ajoutés soit l'équivalent d'une centaine de logements.

Ordonnancement et hauteurs

Notre projet reprend les principes de composition des îlots conçus après-guerre avec des fronts bâtis à l'alignement de l'espace public et un cœur d'îlot libre de construction.

La hauteur des constructions est en relation avec leur environnement immédiat, le Théâtre des Arts qui est plus haut que l'actuelle chambre de commerce, l'immeuble à l'angle du quai de Bourse et de la rue J Lelieur qui est aussi haut que la CCI, l'immeuble du passage ST Etienne des Tonneliers qui est exceptionnellement bas par rapport aux constructions du secteur. La plupart des constructions du secteur vont du R+4 au R+7 (les hauteurs de niveaux de l'époque sont généralement plus importantes que celles réalisées aujourd'hui).

Notre projet propose donc des transitions de hauteur entre le front de Seine et la rue St Etienne des Tonneliers, passant du R+ 9 au R+7 jusqu'à R+4.

Dans une période où reconstruire la ville sur la ville et développer l'utilisation des transports en commun sont des enjeux environnementaux, le projet est en soi une réponse positive.

Animation urbaine

On peut considérer que cet îlot se situe dans le centre-ville de Rouen. Pourtant la rue J Lelieur, le passage St Etienne de Tonneliers et la rue du Dr Rambert sont des rues où il ne se passe rien, aucun commerce, aucune activité.

Le quai de la Bourse est lui-même peu dynamique à l'exception de quelques activités commerciales ou de services, la chambre de Commerce n'étant pas en soi un moteur d'animation du quartier.

Le projet va contribuer à la redynamisation du quartier. Ce sont quelques 250 à 270 personnes qui vont y habiter et contribuer à conforter l'activité commerciale du secteur et du centre-ville en général.

L'hôtel va drainer de nouveaux usagers de la ville, touristes, clientèle d'affaire ou de la culture qui vont participer à réanimer les quais, la place du Théâtre des Arts et les services du centre-ville en général. Le restaurant et le lounge-bar de l'hôtel ne sont pas réservés aux clients de l'hôtel mais ouverts, à tous, sur les quais et la ville.

Mixité

La diversité des programmes de l'opération propose une mixité conforme aux enjeux de la ville, mixité sociale (logements aidés et logements en accession), mixité générationnelle permettant aux anciens de rester dans le centre-ville, mixité de fonctions (résidentielle et services).

Circulation et stationnement

Les rues du secteur sont des voies secondaires où il n'y a pas de problème particulier de circulation. Même les quais ont perdu depuis longtemps leur caractère d'axe majeur de la ville. Le projet aura un impact négligeable sur la circulation.

Le site bénéficie de la proximité de transports en communs efficaces, métro et bus (la gare est à 5 mn en métro). La difficulté du secteur est le stationnement. La CCI loue actuellement plus de 100 places de stationnements pour ses employés dans les divers parkings de la ville. Le projet crée un nombre de places de stationnement respectant la réglementation du PLU qui répond de façon adaptée aux besoins du programme. Il n'y aura donc pas d'incidence sur la problématique du stationnement du secteur.

Espaces plantés

Actuellement le site comporte un petit jardin d'environ 500 m² (angle Rue Rambert et passage St Etienne des Tonneliers) et un espace résiduel de 250 m² (rue J Lelieur). Ils comprennent 3 arbres de moyen développement, quelques rares pelouses et haies.

Le projet propose au total 1015m² d'espaces plantés répartis en 765 m² au rez-de-chaussée en cœur d'îlot et 260 m² sur la terrasse du R+4.

Le jardin commun en RDC est un jardin travaillé qui proposera une diversité d'essences.

Le jardin en terrasse est réservé aux résidents de la RSS. Il comprendra pour moitié un jardin d'hivers (serre).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne sont actuellement pas gérées sur l'îlot. Le projet prévoit la mise en œuvre des dispositifs techniques conformes à la réglementation. Cela devrait contribuer à l'amélioration de la situation.