



Le Groupe "Boulevard d'Orléans" à ROUEN a été construit en 1955, à l'angle du Boulevard d'Orléans et de l'Avenue Jean Rondeaux sur la rive gauche, à proximité de la Seine. Il comprend 146 appartements répartis en 5 immeubles, dont 2 bâtiments de 4 étages et 3 bâtiments de 9 étages.

Dès sa mise en service, l'îlot a connu des problèmes de tassement de fondations. Des renforcements structurels importants ont été réalisés sur le bâtiment A, situé le long de l'Avenue Jean Rondeaux, peu de temps après sa construction. Compte tenu de l'évolution constatée des bâtiments et à la lecture des derniers rapports des prestataires, Habitat76 est contraint d'envisager une déconstruction et d'engager une réflexion sur l'avenir de ce site, qui pourrait se traduire par une opération de rénovation urbaine à l'échelle de ce groupe.

Aussi, par délibération du 18 Avril 2014, l'Office a décidé de ne pas remettre en location les logements déjà vacants et d'engager le processus de relogement, ainsi que les démarches liées à la démolition des immeubles, afin de reconstruire un nouvel ensemble immobilier sur le site. En parallèle, face au développement de l'activité de l'Office ces dernières années, il est apparu que son siège devenait trop exigu pour accueillir convenablement l'ensemble du personnel. En conséquence, de nouveaux locaux administratifs devront être créés sur l'Avenue Jean Rondeaux, face à l'Eco-Quartier Flaubert.

Le périmètre de l'étude comprend la parcelle cadastrée XA 01 et ses voies attenantes directes. Les études en cours pour la définition du gabarit et de la morphologie des immeubles situés en vis-à-vis sur l'Eco Quartier Flaubert seront appréhendées, ainsi que la future ligne T4 desservant le Sud au Nord de la Métropole rouennaise.

La mission confiée au groupement Atelier LIGNES / VIAMAP / ABS CIA consiste à assister Habitat 76 dans la mise au point du projet d'aménagement afin qu'à terme, il devienne un élément fort de l'entrée de ville de ROUEN. Les autres objectifs recherchés sont les suivants :

- Intégration urbaine et architecturale de l'opération de bureaux et de logements,
- Prise en compte des flux piétonniers et de véhicules sur chaque voie attenante, y compris les besoins en stationnement des immeubles adjacents
- Prise en compte du stationnement,
- Valorisation de l'entrée de ville en lien avec l'éco quartier Flaubert,

S'agissant de la programmation de l'opération de construction sur la parcelle, les besoins identifiés sont les suivants :

- Construction d'un immeuble de bureaux donnant sur l'Avenue Jean Rondeaux,
- Construction d'une centaine de logements locatifs sociaux (15% T2, 50% T3, 30% T4 et 5% T5),
- Aménagement d'une parcelle destinée à de la promotion privée, de capacité équivalente
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Désenclavement du terrain
- Intégration de locaux communs et techniques nécessaires à la bonne gestion des immeubles

L'îlot en question est situé sur sa partie :

- Ouest en limite de l'Avenue Rondeaux, voie dont la requalification urbaine est actuellement en réflexion pour l'aménagement du Transport en Commun T4 Axe Nord-sud (Boulingrin-Zénith)
 - Sud en limite du Boulevard d'Orléans, voie sur laquelle l'aménagement de l'axe structurant de Transport en Commun Est-Ouest reliant le futur quartier Flaubert et la nouvelle gare Saint-Sever est prévu à plus long terme ...
- Par conséquent, son positionnement est stratégique au sein de l'Agglomération, avec un effet vitrine indéniable.



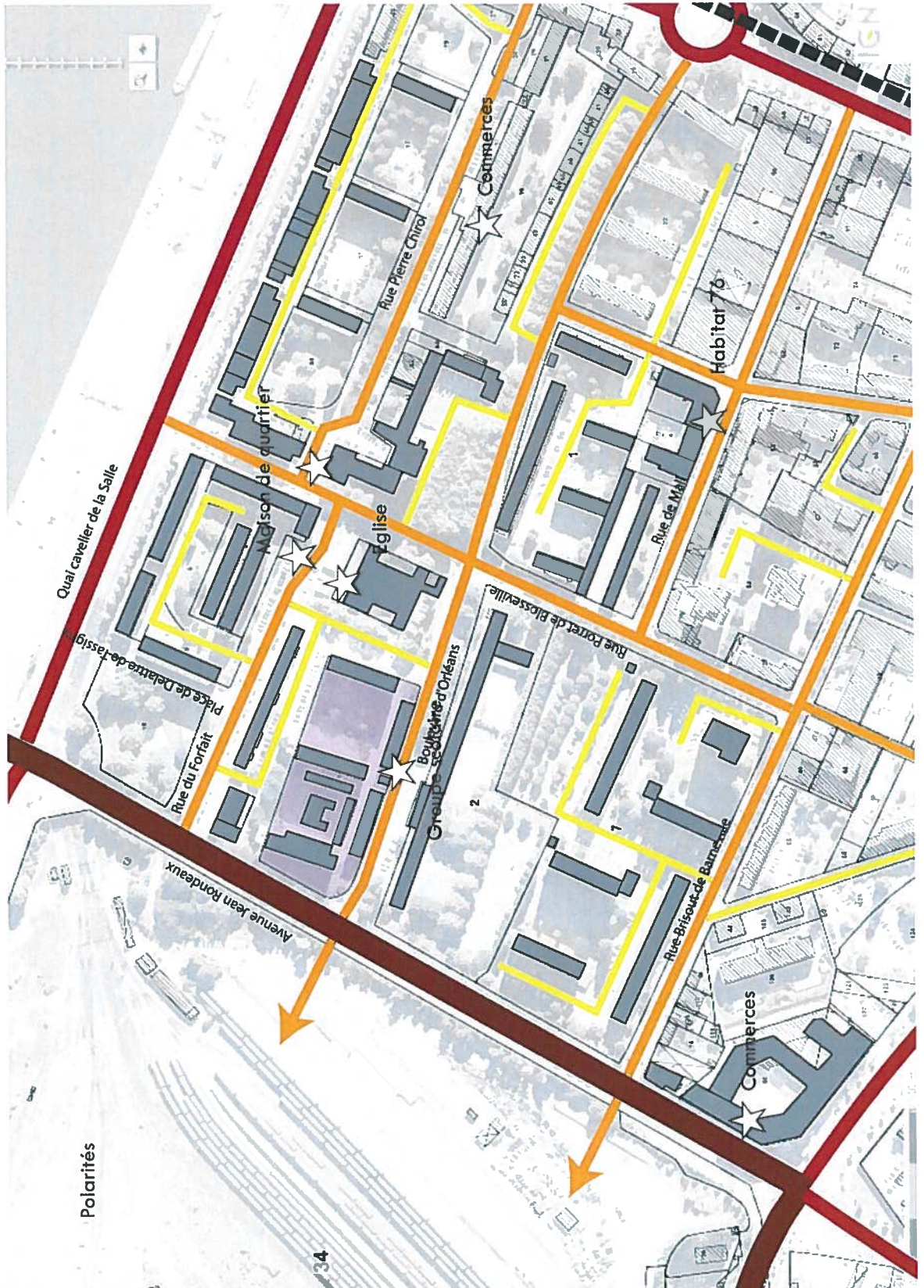
L'îlot d'Habitat 76 se situe en face du futur Ecoquartier Flaubert, où l'implantation de bâtis est prévu à l'alignement sur l'Avenue.

C'est un territoire sur la rive gauche de Rouen en forte mutation. Plusieurs grandes parcelles font l'objet de projet de renouvellement : l'îlot Rondeaux, les Pépinières, au croisement avec l'Avenue de Caen,...

Actuellement, le siège d'Habitat est situé rue Malherbe.

LA STRUCTURE VIAIRE

L'îlot est situé au sein d'un quartier issu de la reconstruction, composé avec une trame orthogonale et des îlots urbains ouverts (vastes extérieurs au pied des immeubles). L'accessibilité est aisée du fait des grands axes de circulation (Avenue Rondeaux avec le branchement sur la Sud3 et les quais de Seine avec le branchement sur l'ensemble des ponts de Rouen). Le Métrobus et le centre commercial Saint-Sever sont à proximité. Un groupe scolaire est implanté en face et de nombreux commerces et services animent le quartier, en particulier au niveau du Boulevard d'Orléans.



Polarités

Boulevard d'Orléans



Boulevard d'Orléans



Boulevard d'Orléans – Limite Sud



Rue Poret de Blosseville – Limite Est de l'îlot



Rue Forfait - Limite Nord



Avenue Jean Rondeaux – Limite Ouest



Les voies environnant l'îlot ont des gabarits généreux, permettant la circulation à double sens avec du stationnement. Elles sont toutes agrémentées d'alignements d'arbres, excepté sur la rue du Forfait à l'aspect plus minéral.

Voie de desserte Nord depuis la rue du Forfait



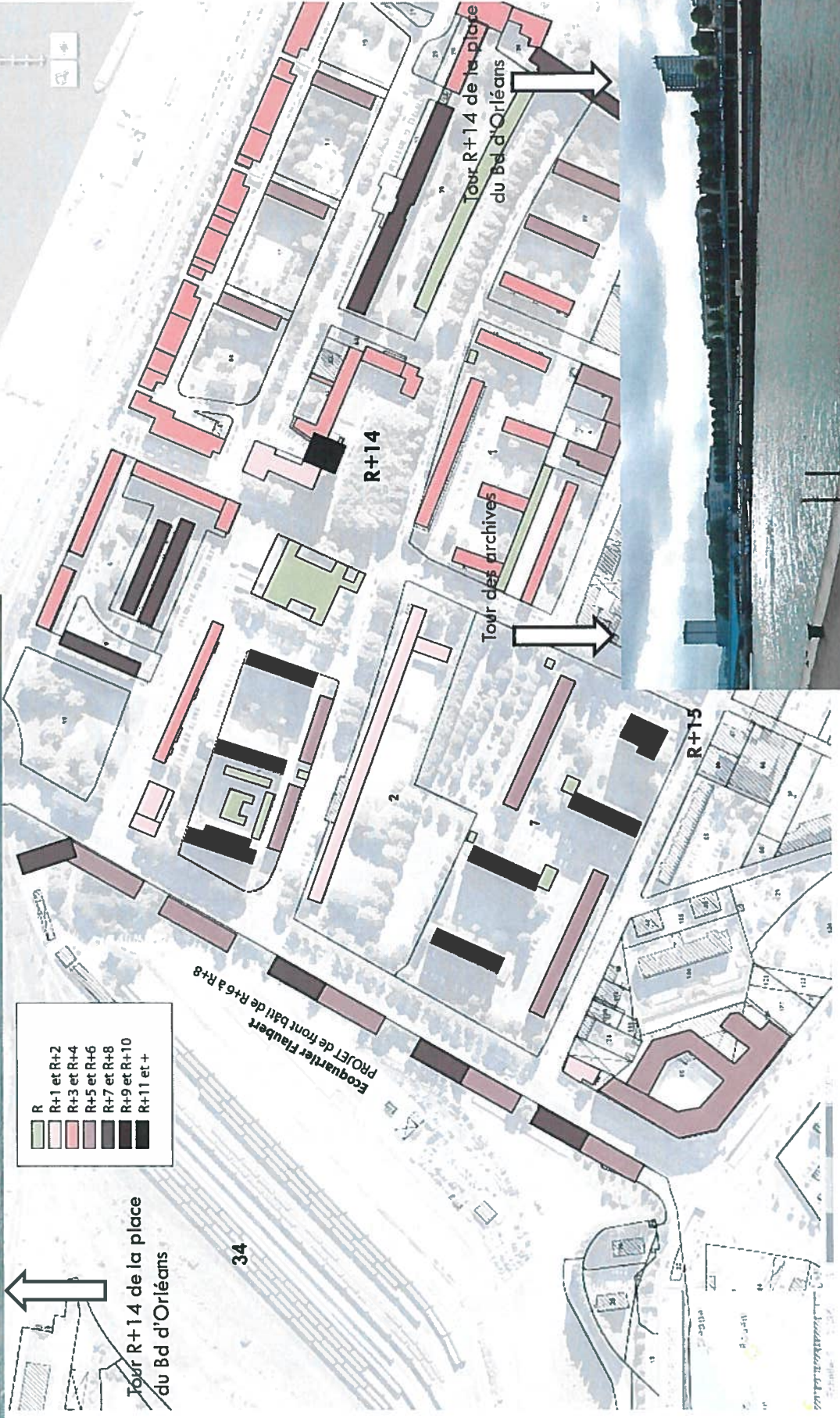
Voie de desserte parallèle à la rue du Forfait



Voie de desserte Est



Les voies intérieures permettent le double sens de circulation, avec une forte capacité en stationnements. Elles ne sont pas agrémentées de végétations et présentent un état de dégradation.



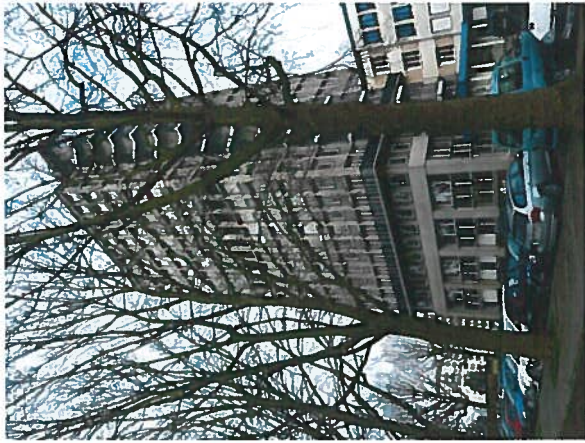
De grandes hauteurs

Rue du Forfait



Hauteur R+9

Place sur le Boulevard d'Orléans



Hauteur R+14

Des nombreuses hauteur moyennes

Boulevard d'Orléans



Hauteur R+ 4 ou R+5

Quelques hauteur basses

Boulevard d'Orléans



Hauteur R+1 pour le groupe scolaire

Le quartier se caractérise par la présence de 2 tours d'une hauteur de R+14 et R+15. Celle située sur la place du Boulevard d'Orléans constitue un repère dans le paysage, en particulier depuis les quais de Seine de la rive droite (perception du skyline avec une émergence verticale — voir photo page précédente). Ensuite, le tissu urbain présente une densité bâtie relativement importante, avec des immeubles entre R+6 et R+9. Quelques bâtis de faible hauteur sont des polarités de quartier, tels que le groupe scolaire et l'Eglise.



Hauteur :

- 4 étages pour 2 bâtiments
- 9 étages pour 3 bâtiments

L'îlot d'Habitat 76 présente une homogénéité architecturale avec des plus hauteurs importantes pour les 3 bâtis perpendiculaires à la Seine. Le cœur d'îlot situé à l'Ouest comprend des garages, qui « encombrant » l'espace et le rend monofonctionnel et faiblement qualitatif.

Il est à noter que l'immeuble du nord sur la rue du Forfait est propriété de Rouen Habitat. L'emprise foncière ne comprend que le bâti, les extérieurs sont du domaine public privé.