

Principales caractéristiques :

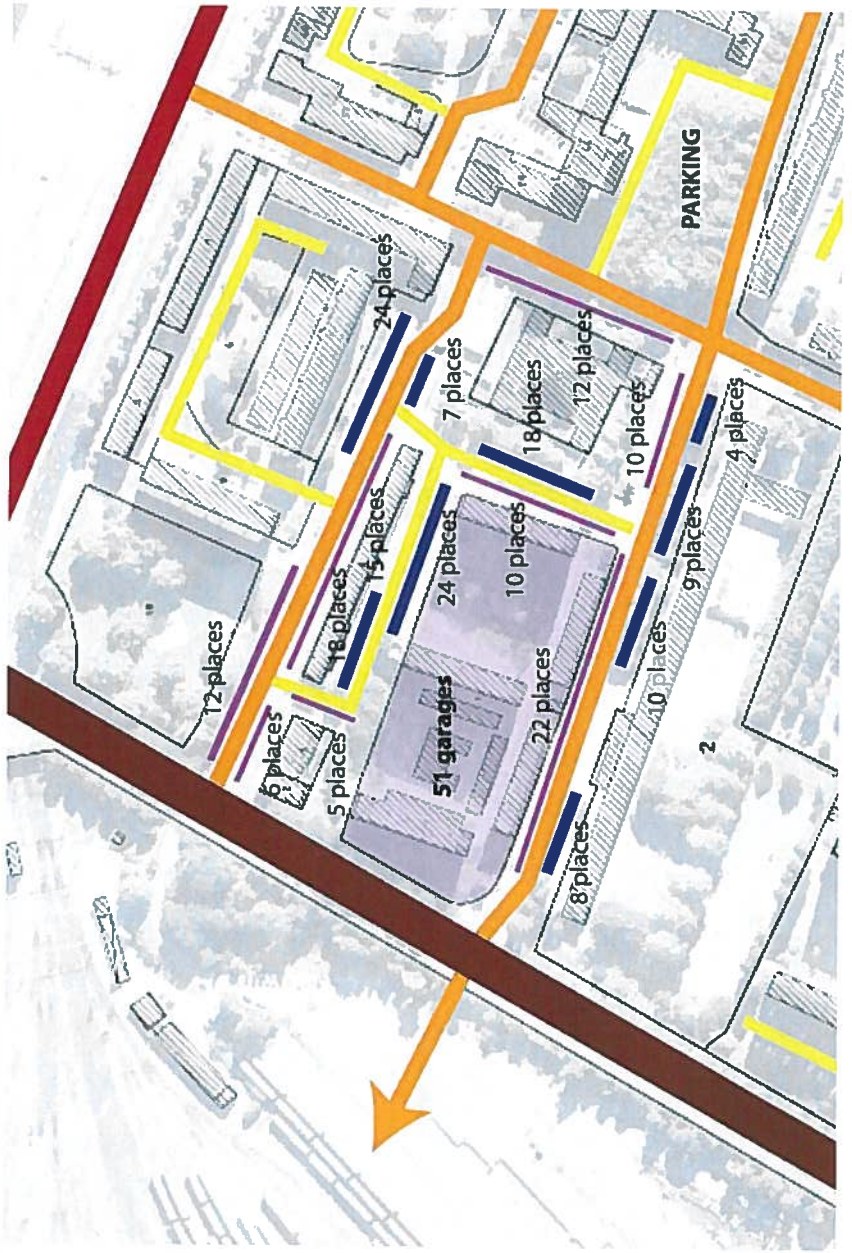
- Constructions datant de 1955 vouées à la démolition
- 146 logements répartis en 5 immeubles
- dont 125 logements encore occupés en décembre 2014
- 51 garages couverts regroupés

France métr...
Dieppe
Rouen
en

Echelle 1 : 1.003

0 20 m

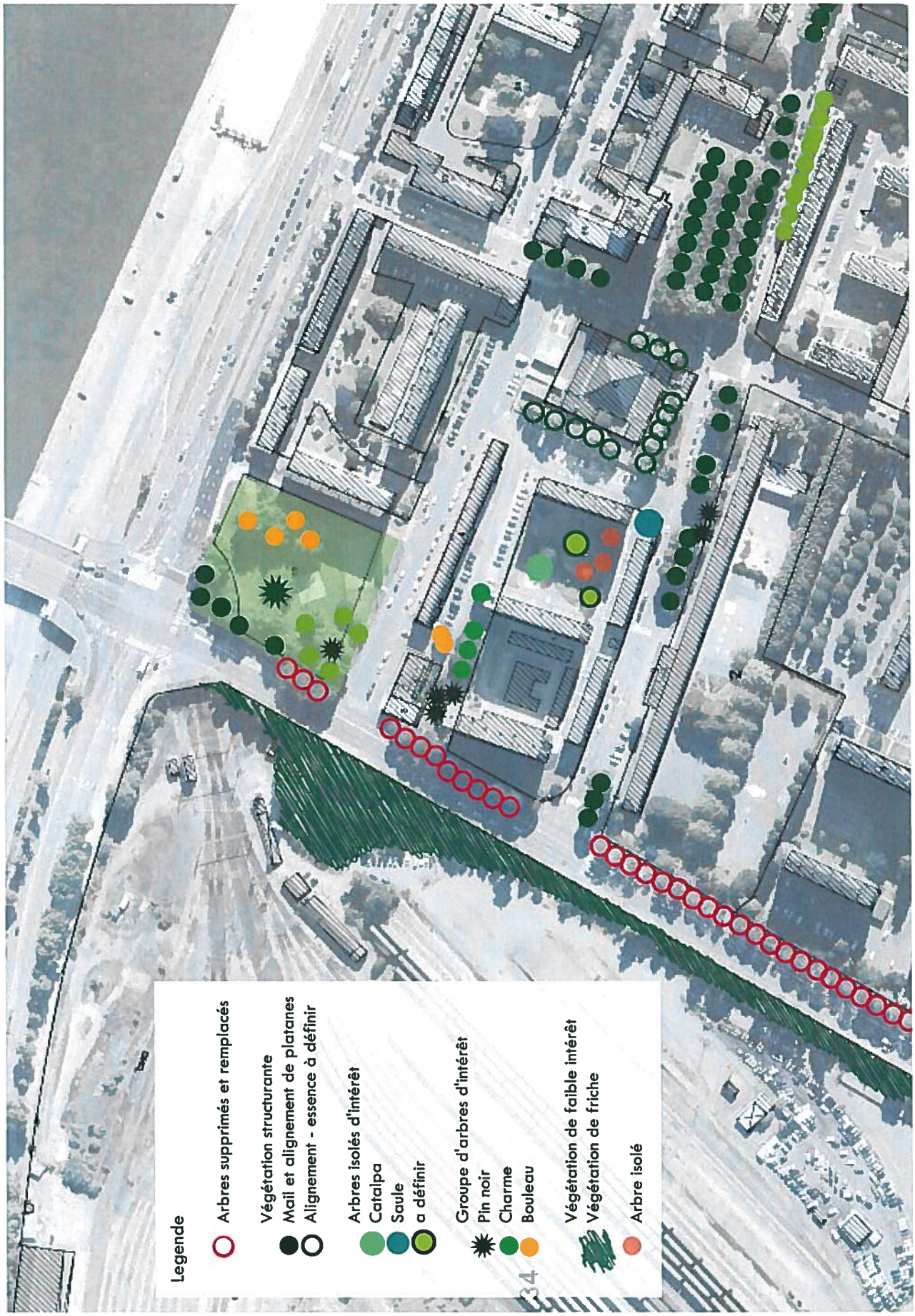
LE STATIONNEMENT



La capacité de stationnement est importante sur les voies périphériques et intérieures à l'îlot.

Les places aériennes ne sont pas privatisées. Elles s'organisent soit longitudinalement soit perpendiculairement à la voie de desserte.

51 garages sont proposés en cœur d'îlots pour certains locataires.



Legende

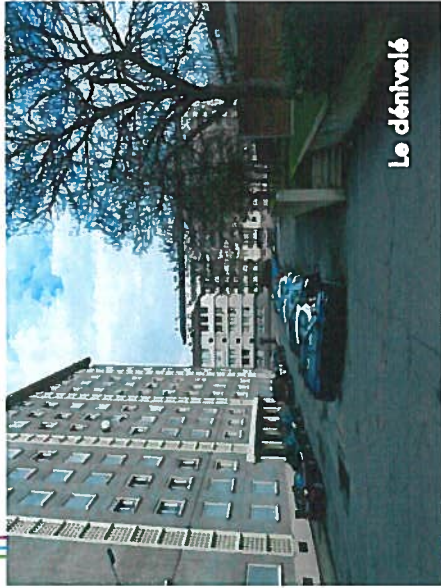
- Arbres supprimés et remplacés
- Végétation structurante**
- Mail et alignement de platanes
- Alignement - essence à définir
- Arbres isolés d'intérêt**
- Catalpa
- Saule
- a définir
- Groupe d'arbres d'intérêt**
- Pin noir
- Charme
- Bouleau
- Végétation de faible intérêt**
- Végétation de friche
- Arbre isolé



La trame verte de l'îlot est intéressante avec des sujets de plus de 50 ans. Ainsi, il est à noter la présence des éléments suivants :

- L'alignement de platanes de l'Avenue Rondeaux est prévu d'être abattu dans le cadre de l'aménagement de l'axe Nord-Sud de Rouen. Un quadruple alignement devrait être projeté; ainsi l'ambiance sera fortement végétale sur cet axe.
 - 3 pins noirs à l'Ouest situés au sud le bar-tabac, poursuivis par un alignement de Charmes sont intéressants. Ils pourraient être maintenus dans le cadre d'un réaménagement de cheminements
 - 1 saule en face de l'école, à l'angle Sud-est de l'îlot est d'intérêt, avec un port particulier. Il pourrait faire l'objet d'un traitement spécifique de valorisation.
 - L'alignement d'arbres le long de l'Eglise confère à la rue une ambiance particulière. Situés en dehors de l'opération, leur conservation est à considérer comme telle.
 - Le cœur d'îlot planté comporte quelques beaux sujets, dont un Catalpa de belle ampleur. La préservation de ces sujets pourrait être prévue, mais contredite par le traitement de la topographie de l'opération (en particulier par la localisation des parkings enterrés s'il y a lieu).
- En conclusion, l'îlot comporte des sujets d'intérêt, mais nullement remarquables. Par conséquent, le projet d'aménagement pourrait être établi sur une volonté de préservation, sans toutefois que cela soit une obligation.





Le dénivelé



Le cœur d'îlot en contrebas



Éléments techniques tels que la présence du transformateur

L'îlot d'Habitat76 présente de nombreuses contraintes, telles que :

- Le dénivelé : les deux cœurs d'îlots sont en décaissé par rapport aux voies périphériques ;
- La présence d'un transformateur, sur le Boulevard d'Orléans ;
- La composition des sols (zone de remblais générant des problèmes de stabilité) ;
- L'organisation de la collecte des déchets.

L'immeuble de Rouen-Habitat présente une importante façade arrière. Le vis-à-vis avec l'îlot Habitat 76 devra être appréhendé dans l'aménagement afin d'en réduire l'impact visuel.



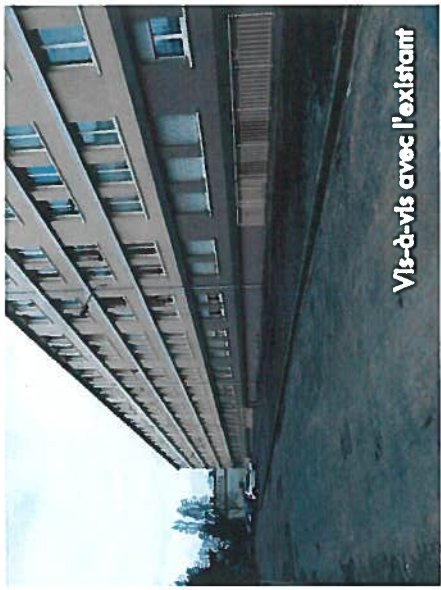
La stabilité du sol



Collecte des déchets



Vis-à-vis avec l'existant



Vis-à-vis avec l'existant

Le permis de démolir a été déposé le 28 Octobre 2014. Le relevé topographique a été réalisé en Janvier 2015. Les études pyrotechniques liées à la pollution et de stabilité des sols (piézomètres) sont en cours, du fait des remblais réalisés antérieurement à la construction. Ces données sont indispensables pour l'établissement des scénarii.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROUEN- LE PADD

Dans le PLU de Rouen, l'îlot Habitat 76 est localisé dans les zones denses des centres-villes constitués. La proximité de la Seine est abordée en terme de cône de visibilité. L'Avenue Rondeaux est explicitement présentée comme un axe structurant, support de la diversification des modes de déplacements à l'échelle de la Métropole.



●●●●● Changements (existants ou à venir)

● Junctions pédonnaires à créer ou à améliorer

CHANGEMENTS CYCLABLES

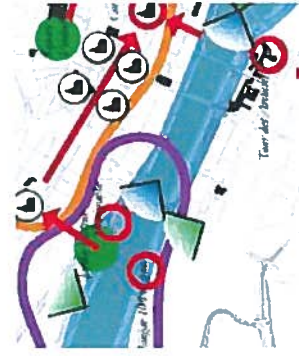
— Réseaux structurant communautaire (existants ou à venir)



— Lignes structurantes

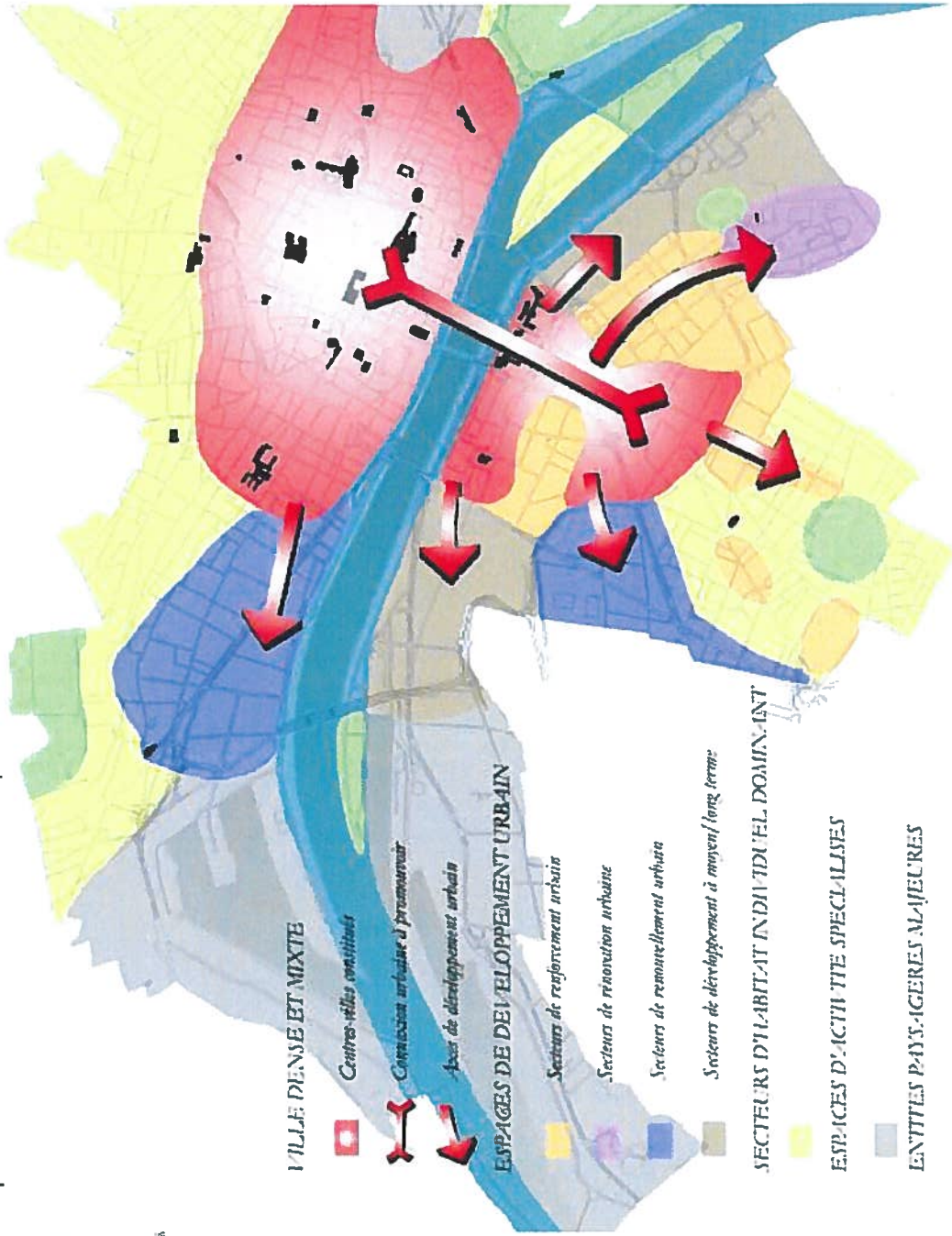
— Lignes à réaliser

● Secteurs de diversification urbaine et lien avec les transports collectifs






▲ Trés les vieux

■ Secteur de patrimoine patrimonial

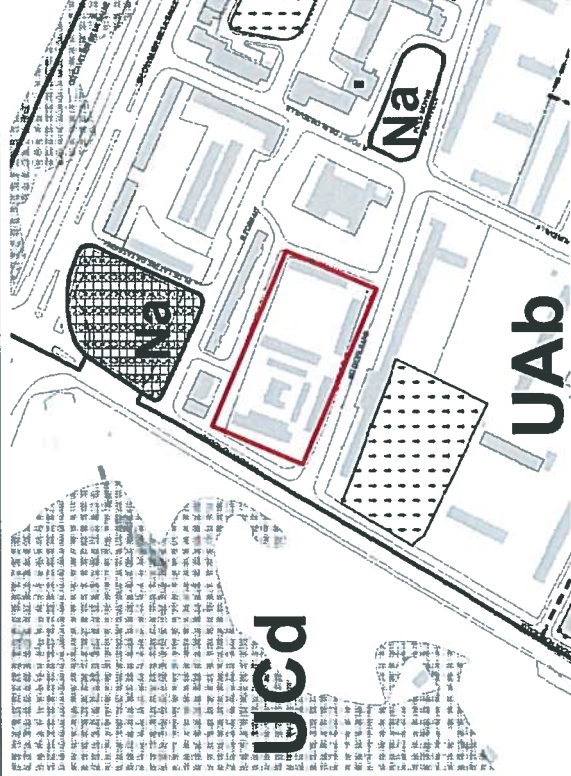
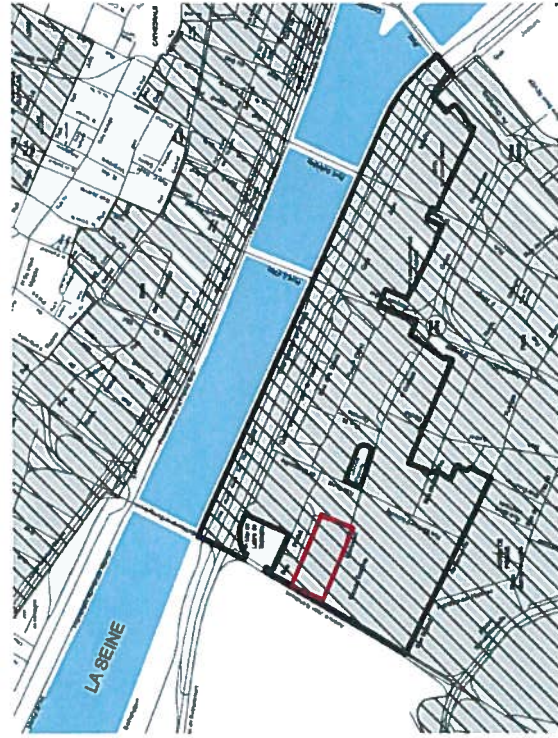
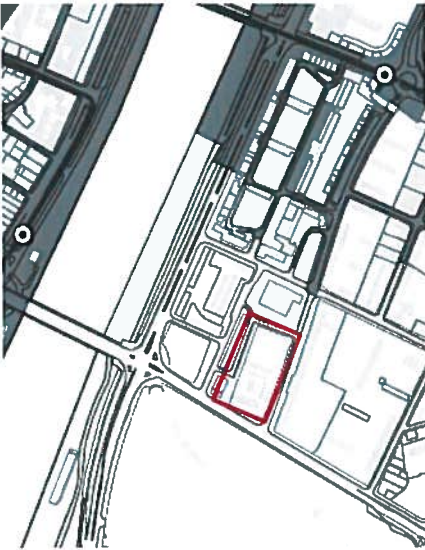


SYNTHESE DU REGLEMENT

-  Zone d'attractivité des transports collectifs structurants
-  Ligne de transport collectif structurant
-  Station


L'îlot Habitat 76 est :

- En dehors de la zone d'attractivité des transports collectifs structurants existants ;
- Inscrit dans le secteur UAb (tissu urbain discontinu) du PLU
- Concerné par la réglementation sur la mixité des programmes de logements en terme de répartition des logements sociaux et de typologie de logements.





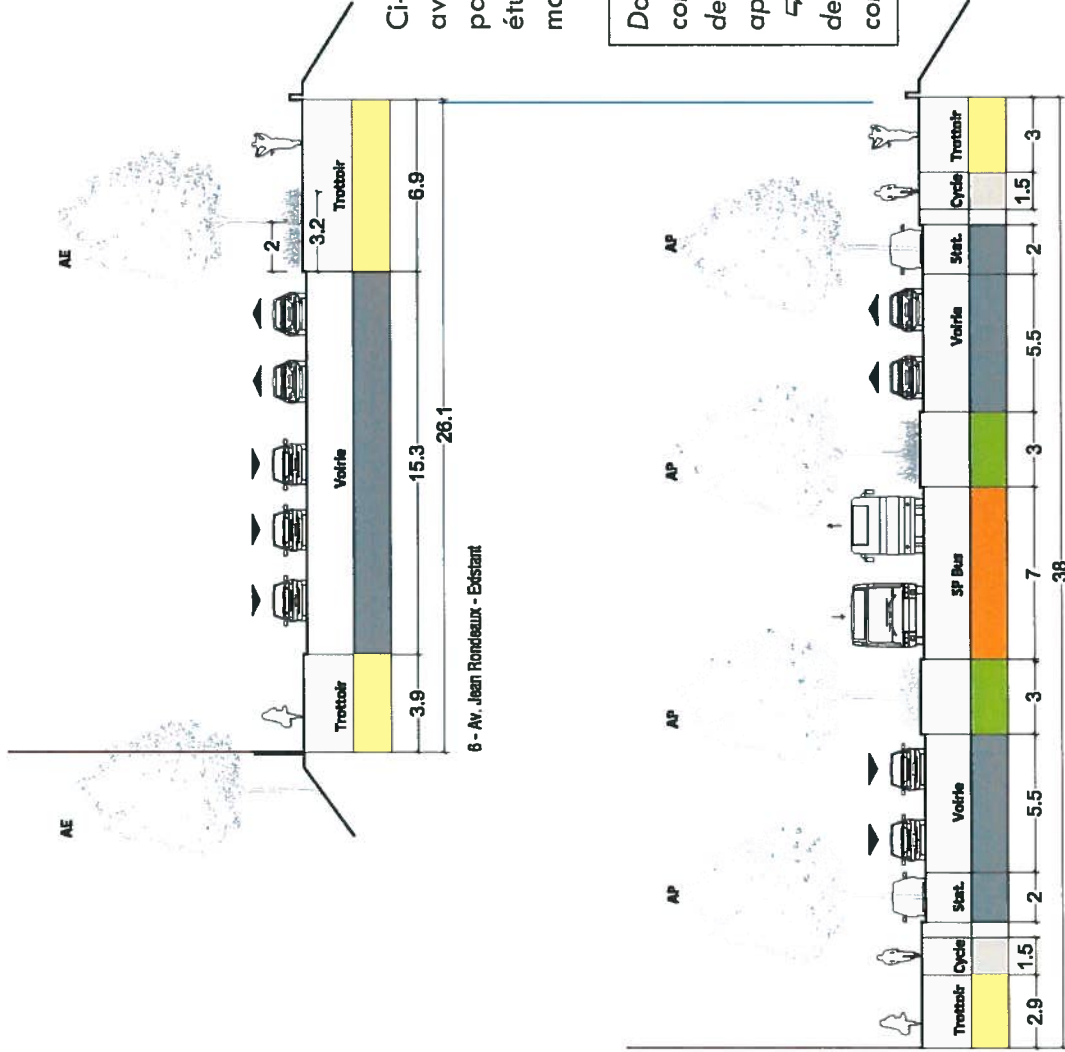
- Animation des RDC
- Distance de recul $\geq 2/3$ hauteur (article 6) par / à l'alignement opposé ou limite opposée de la voie
- Distance de recul par / aux limites séparatives $\geq 1/2$ hauteur et $\geq 3m$ + implantation en limite admise à conditions selon clôture / bâti existant contigu / RDC limité à 3,50m / dans le cadre d'une opération d'aménagement et de renouvellement urbain (article 7)
- Hauteur : combinaison des articles 6+7+8 (article 10)
- Pour les logements : 0.8 place / logement mini. Pour les bureaux : 1 place mini pour 100m²SP
- Pour le stationnement : pour les + de 2 logements : 1.5 place / logements et pour les bureaux : 1 place mini pour 60m² de SP
- Surface d'espaces verts de 20% (et 10% pour autre que logement) + 1 arbre / 200m² d'espaces verts
- Performance de 65 Kwh/m² de plancher / an

MIXITE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS :

-  Secteur au sein duquel les programmes de 4 logements et plus doivent comporter 25% de logements locatifs sociaux.
-  Secteur au sein duquel les programmes de 30 logements et plus doivent comporter 20% de logements autres que locatifs sociaux.
-  Secteur d'aménagement et de renouvellement urbain dans lequel le taux de 25% de logements locatifs sociaux est apprécié à l'échelle du secteur

TYPLOGIE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS :

-  Secteur au sein duquel les programmes de logements doivent comporter au moins 70% de T3 ou plus, dont au moins 25% de T4 ou plus.
-  Secteur au sein duquel les programmes de logements doivent comporter au moins 80% de T3 ou plus, dont au moins 40% de T4 ou plus.

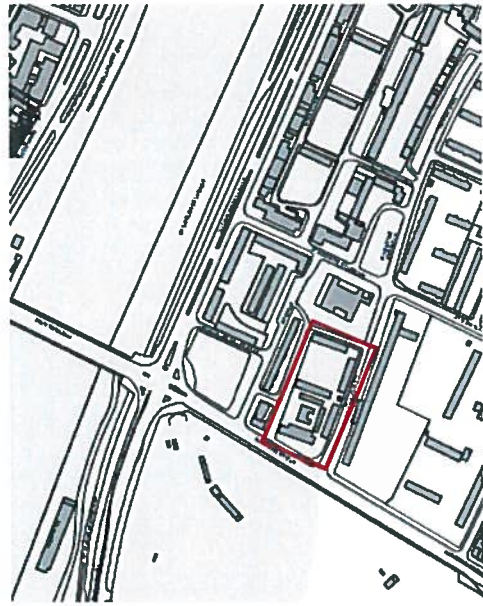


Ci-contre, sont joints les profils de l'Avenue Rondeaux avec l'état existant et l'état projeté (cette coupe n'est pas définitive : elle a été réalisée dans le cadre des études de décembre 2014, préalables aux missions de maîtrise d'œuvre en cours).

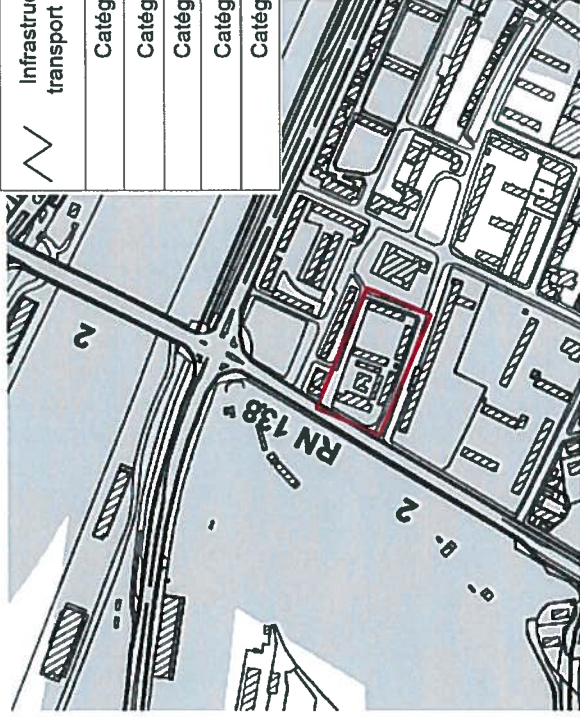
Dans l'hypothèse où le gabarit de l'Avenue Rondeaux est confirmé à 38 mètres, la hauteur maximale pourrait être de l'ordre de 57 mètres soit l'équivalent de R+19, en application de l'article 6 du PLU (soit les 2/3 du retrait) !!!
 ⇒ Cette interprétation doit être validée avec les services de la Ville de ROUEN (combinaison des articles 6/7/8) et confrontée au contexte physique de l'ilot lors des scénarii.

6 - Av. Jean Rondeaux - SP intégral central et 2x2 voies de circulation

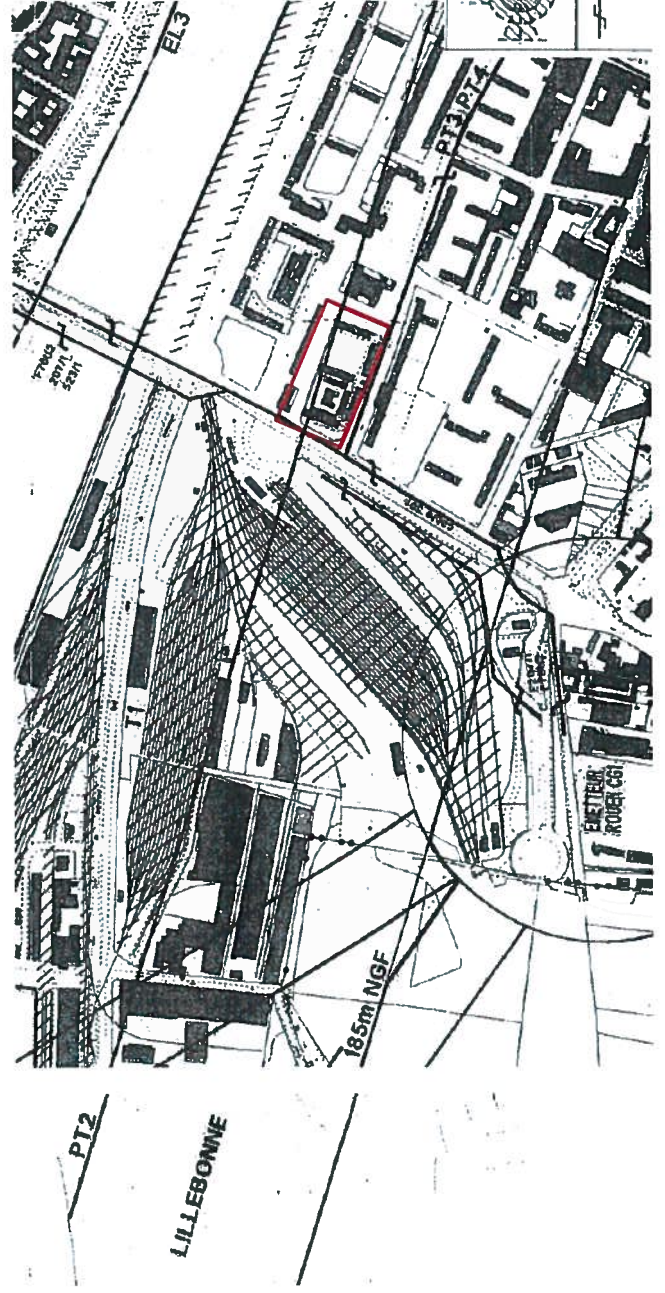
1/200 en A4



Périmètre de protection des abords des monuments historiques (500m)



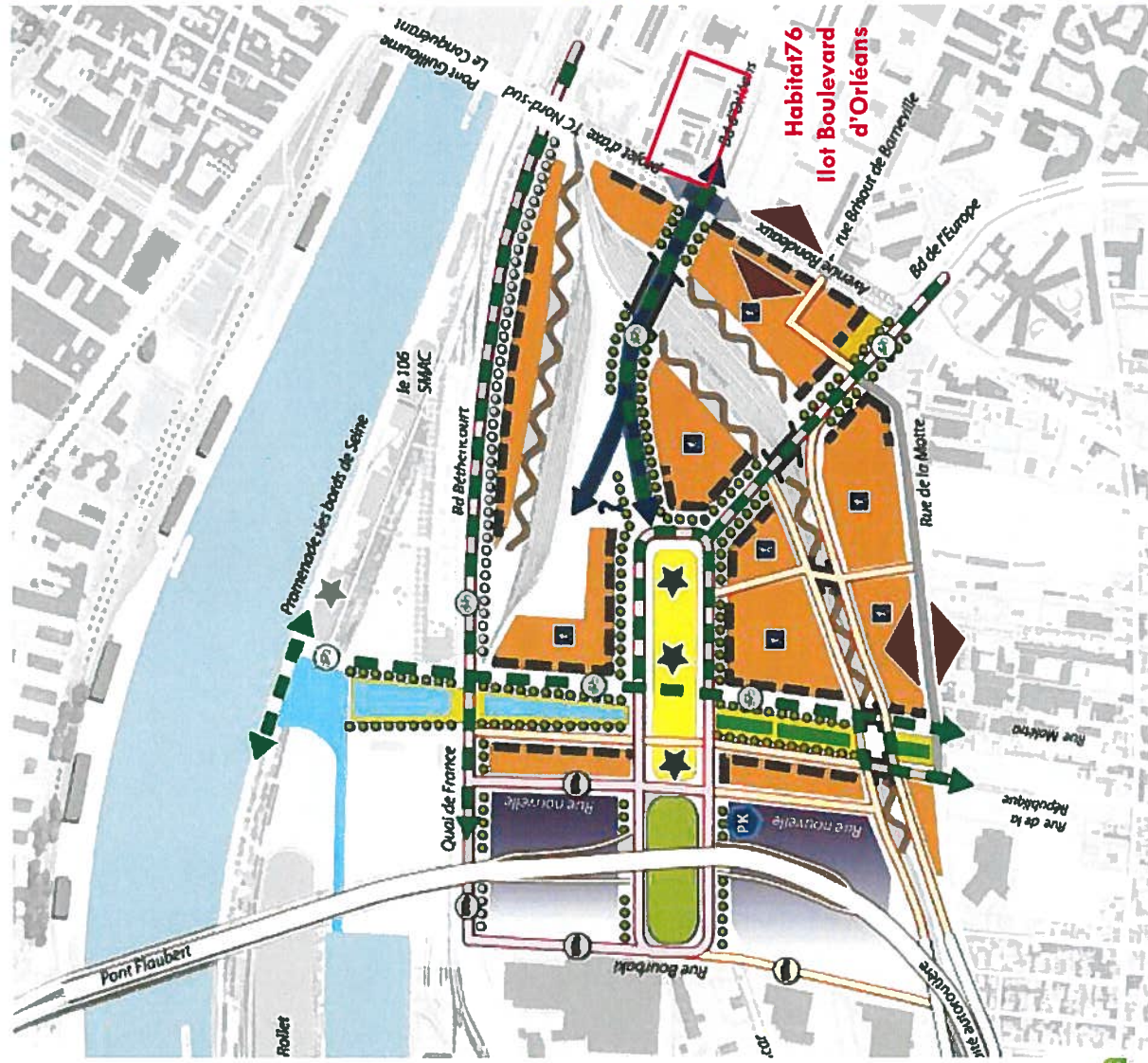
Infrastructures de transport bruyantes	Périmètre d'isolement acoustique
Catégorie 1	300 mètres
Catégorie 2	250 mètres
Catégorie 3	100 mètres
Catégorie 4	30 mètres
Catégorie 5	10 mètres



L'îlot Habitat 76 est concerné par les prescriptions liées à l'isolement acoustiques des constructions et par la Servitude d'Utilité Publique PT2 (transmissions radioélectriques) et par PT3 (réseaux de télécommunications). Etant donné le périmètre des Monuments Historiques, toute autorisation est soumise à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

	PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat
	PT3	Servitudes relatives aux réseaux et aux lignes de télécommunication
	PT4	

L'îlot Habitat 76 est situé en face du futur Ecoquartier Flaubert, qui va profondément modifier l'image de l'Avenue Rondeaux en créant un alignement bâti et de nouvelles perméabilités (en particulier le prolongement du Boulevard d'Orléans sur sa partie Ouest).



MAILLAGE VIAIRE ET ECOMOBILITE (Tracés de principe)

Emprises nécessaires à l'insertion d'une ligne TC structurante à réserver, selon un tracé Est-Ouest à définir et à mailler avec l'axe TC Nord-Sud en projet



Centre de mobilité et de services à positionner à l'interface avec les TC. (localisation sous réserve des orientations définies à l'issue de la révision du Plan de Déplacements Urbains)

Ilôt apaisé

Liaison douce principale (incluant un itinéraire vélo) à aménager et à inscrire en continuité avec le réseau vélo d'agglomération et la promenade piétonne des Bords de Seine

Franchissement des coupures ferroviaires

Voie de desserte principale à créer et/ou à requalifier

Voie de desserte secondaire à créer et/ou à requalifier et à mailler avec le réseau de desserte primaire

Voie existante à requalifier



Itinéraire Poids Lourds

STRUCTURATION URBAINE (Localisations de principe)



Couture urbaine à assurer avec les tissus constitués



Espace public central à aménager avec une emprise significative, un traitement minéral et une possibilité d'accueil de bâti (activités, commerces, équipements...)



Promenade vers la Seine - Mail vert et bleu à aménager



Espace public d'entrée de quartier à créer (mise en valeur du front bâti, traitement minéral, configuration de principe)



Alignement bâti sur rue discontinu (perméabilités piétonnes et vues sur les coeurs d'îlots)



Interface avec les voies ferrées à traiter en priorité



Faisceaux ferrés conservés



Tissu à vocation plurifonctionnelle



Tissu à vocation économique à privilégier pour assurer la transition entre le quartier, la zone d'activités des quais de Seine et le secteur portuaire

ARMATURE PAYSAGERE VERTE ET BLEUE (Localisations de principe)



Arrière écologique entre la ville et le fleuve à créer (emprise significative, principe d'une succession de bassins, d'espaces ludiques et paysagers)



Espace public végétalisé à aménager



Alignement d'arbres de haute tige à planter

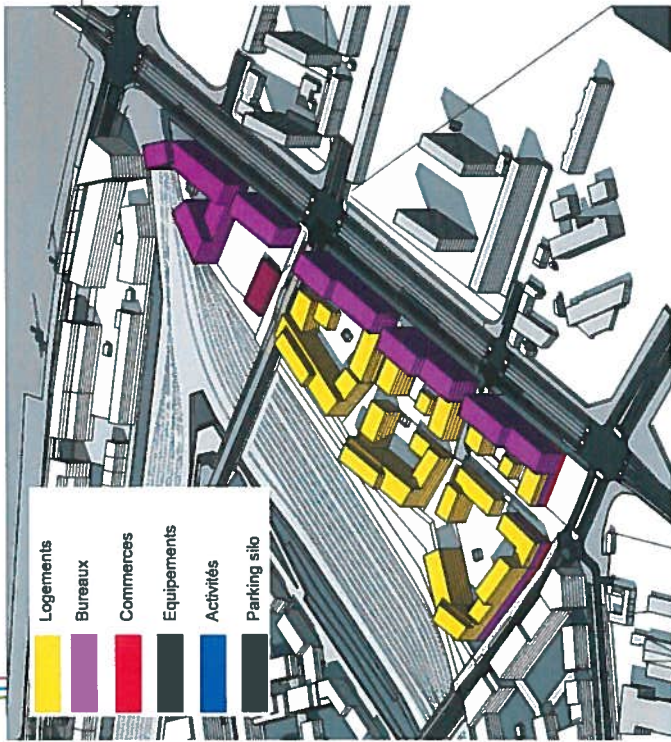


Alignement d'arbres de haute tige existant à préserver

RÉFLEXION SUR LA DENSITÉ MENÉE DANS LE CADRE DE L'ÉCOQUARTIER FLAUBERT

Dans le cadre de l'aménagement de l'Ecoquartier Flaubert, une réflexion sur la densité et l'implantation bâtie a été menée. Il en ressort une volonté de bâtir des immeubles à l'alignement sur l'Avenue Rondeaux, d'une hauteur variant entre R+6 et R+8 et accueillant des commerces et services (les logements étant projetés plus à l'Ouest). La configuration retenue est celle d'îlots urbains, à l'alignement sur rue libérant ainsi le cœur d'îlot.

Habitat76
Ilot Boulevard
d'Orléans



Données INSEE (IRIS) / Macrolots	Surfaces Macrolots		N° Logements	N° Habitants	N° d'emplois	N° d'individus	Densité	Densité de
	m ²	log/ha					humaine	population

Vieux marché Saint Patrice	143 000	2 607	3 358	1 405	4 763	333	234	182
Grand Pont Général Lederc	150 605	1 724	2 408	2 601	5 009	332	160	114

Ville de
Rouen

Macrolots EQF	Surfaces Macrolots	N° Logements	N° Habitants	N° d'emplois	N° d'individus	Densité humaine	Densité de population
------------------	-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------	--------------------	--------------------------

Macrolots
EQF

ML1 (Rondeaux)	40 655	620	1 427	1 196	2 623	645	351
ML9 (La Motte Ouest)	10 382	143	329	0	329	317	317
ML16 (cœur de ville - Ouest)	29 409	522	1 199	721	1 921	653	408

RATIOS

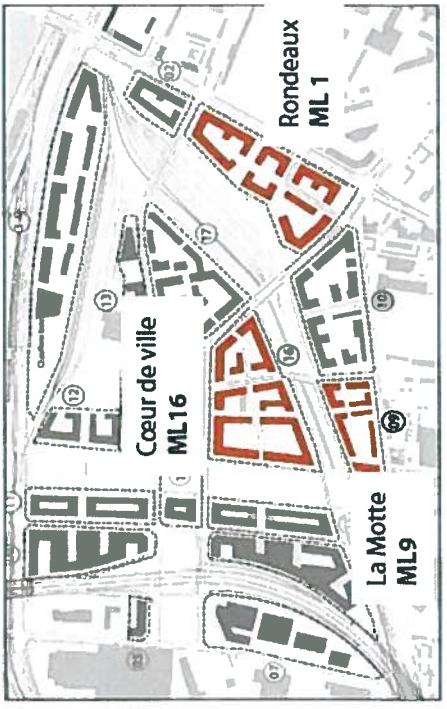
- SDP moyenne par logement collectif: **68m²**
- SDP moyenne par logement individuel: **112m²**
- Nombre d'habitants par logement: **2,3**
- 1 emploi pour **25m²** de SDP Bureaux

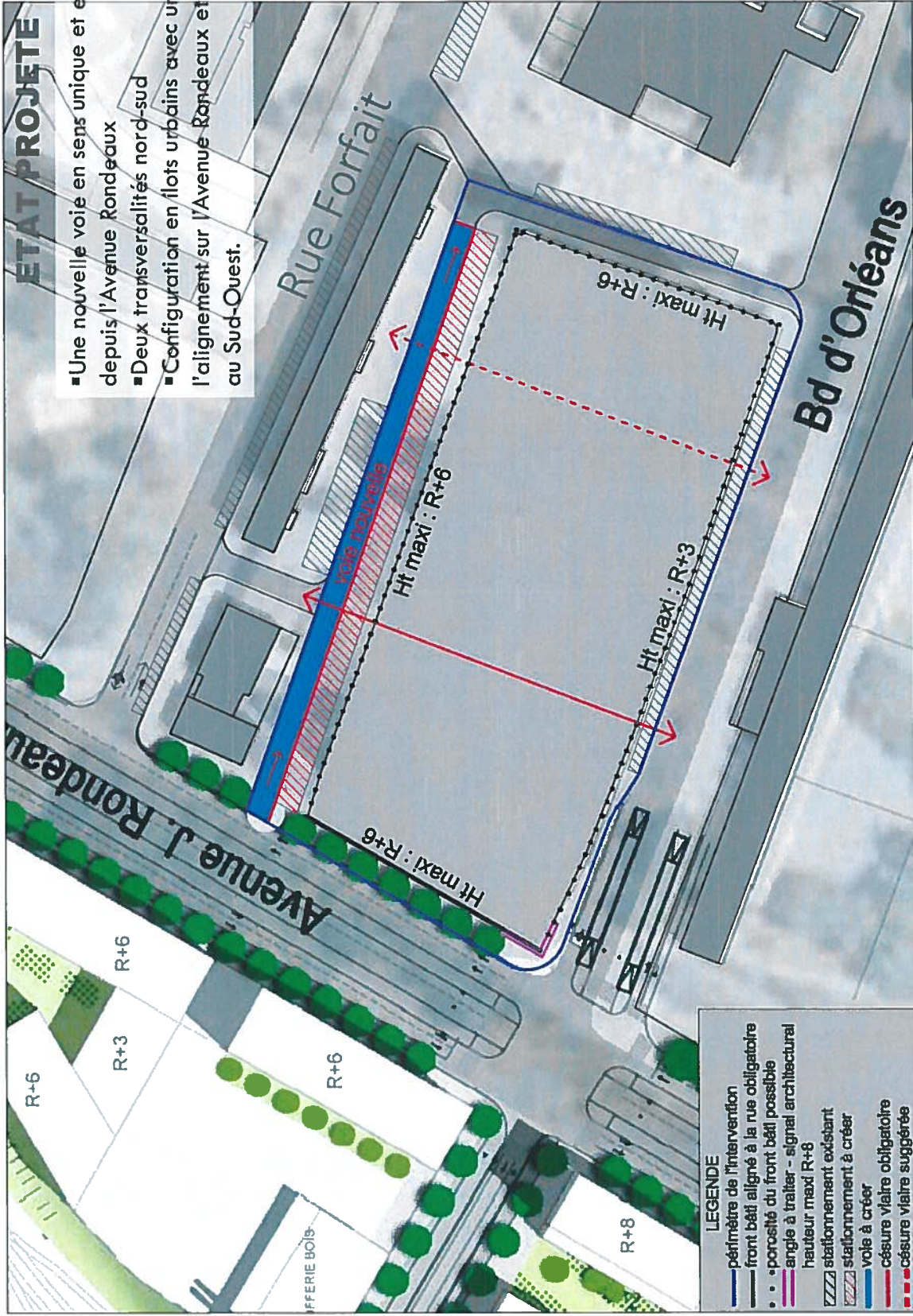
→ Les emplois générés par les commerces et les équipements de proximité de l'EQF ne sont pas intégrés au présent calcul des densités



IRIS : îlots Regroupés pour l'Information Statistique

ROUEN SEINE-OUEST RIVE GAUCHE – équipe OSTY - ATTICA - EGIS France - Ouest BURGEAP / équipe EGIS - TRANS-FAIRE





Une interrogation se pose sur la pertinence de la création d'une nouvelle voie en sens unique au niveau du bar-tabac ; ainsi que sur la définition des « césures viaires » obligatoires et suggérées et sur la quantité de stationnements à réaliser. Le gabarit prévu pour la requalification du Boulevard d'Orléans devra être appréhendée afin de bien vérifier la limite d'urbanisation de l'îlot. Les hauteurs mentionnées devront faire l'objet d'une réflexion avec les services de la Ville et de la Métropole.