

ATELIER DE PARIS - 5 RUE D'ALSACE - 75010 PARIS
TÉL : 01 55 04 89 99
E-MAIL : ATELIERPARIS@ATELIER-RUELLE.FR

MANDATAIRE :

ATELIER RUELLE (Urbanisme et architecture)

CO-TRAITANTS :

ATELIER RUELLE PAYSAGE (conception des espaces publics)
ATTITUDES URBAINES (Programmation urbaine et architecturale)
LA CONDITION URBAINE (Sociologie et concertation)
SOGETI (Vrd et économie)
ZEFCO (Développement durable et environnement)
L CONSEILS (Sécurité et prévention situationnelle)

SOUS-TRAITANTS :

TRANSITEC (Mobilités et déplacements)
LISE DUCROUX (Urbanisme réglementaire)
2 AD (Evaluation environnementale)

ROUEN (76)

QUARTIER DES HAUTS DE ROUEN

SECTEURS CHATELET - LOMBARDIE

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE POUR LA CONCEPTION ET LE SUIVI DE LA RÉALISATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES SECTEURS CHATELET ET LOMBARDIE À ROUEN DANS LE CADRE DU NPNRU

19 AVRIL 2023 V1

18 JUILLET 2023 V2

PLAN GUIDE

INTRODUCTION p. 03

LE PLAN GUIDE p. 08

LE RÔLE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LEVIERS DE LA TRANSFORMATION p. 13

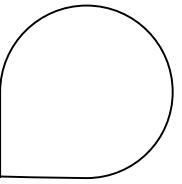
LES ESPACES PUBLICS p. 20

HABITAT/LOGEMENTS p. 41

APRÈS ANRU, LA LOMBARDIE CENTRE p. 56

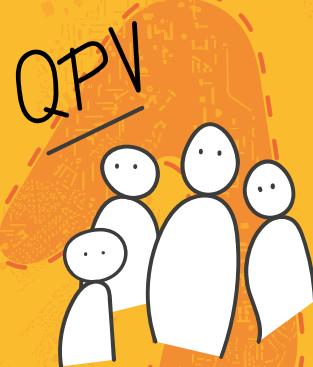
LE PLAN GUIDE ENVIRONNEMENTAL p. 58

INTRODUCTION



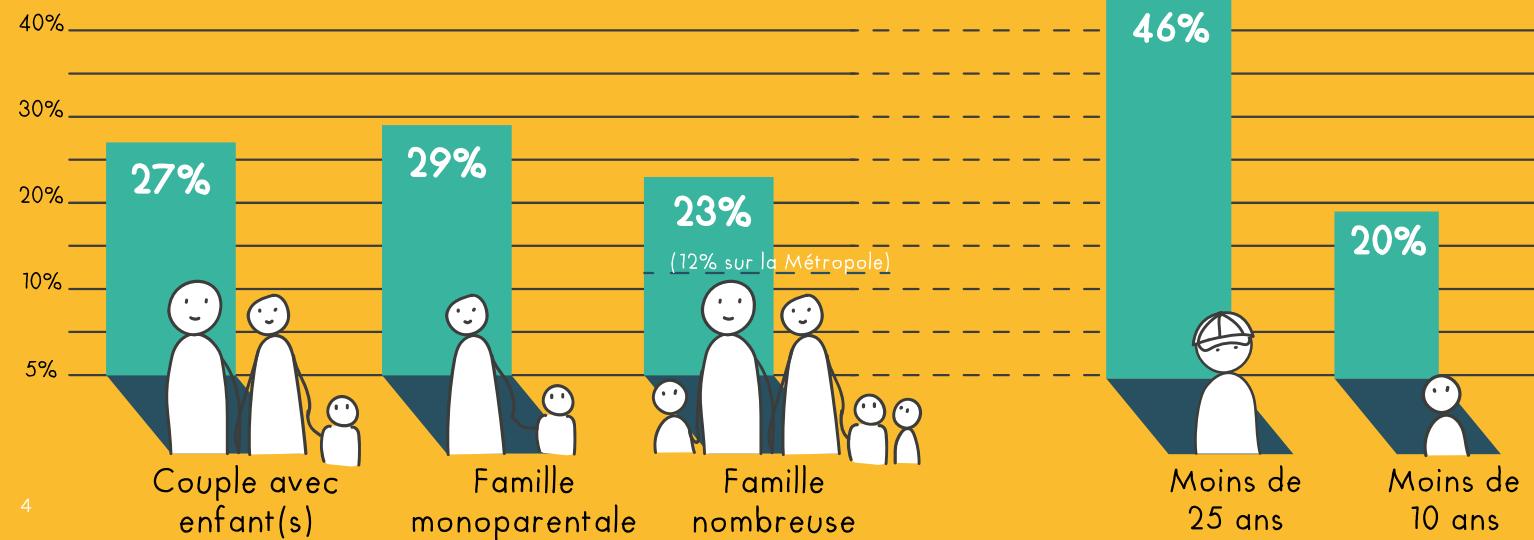
LE QUARTIER EN CHIFFRES

UN QUARTIER ACCUEIL POUR LES FAMILLES

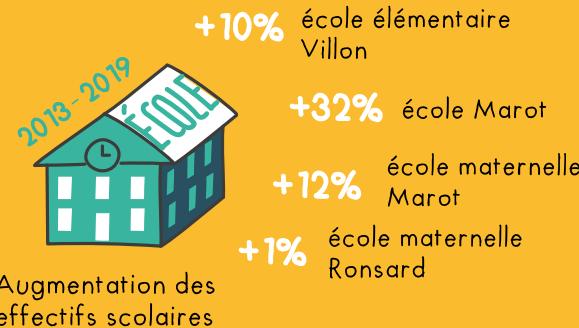


10 314 habitants
(soit 22% de la ville et
8,6% de la métropole)

HDR, UNE FONCTION D'ACCUEIL DES FAMILLES



DES JEUNES ET ENFANTS NOMBREUX MAIS EN DIFFICULTÉ



Selon une enquête* récente près de la moitié des habitants des HDR pense que :

“Les jeunes dans les Hauts de Rouen ont moins de chance de réussite que les autres...”



37%

des 16-25 ans ne sont ni scolarisés, ni en emploi
(soit 3x plus que sur Rouen)

25% des collégiens ne sont pas scolarisés dans l'un des deux collèges du quartier

INDICE DE JEUNESSE**



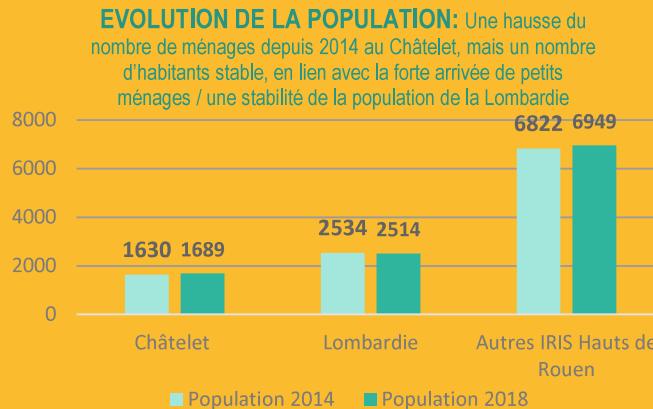
2,4

1,1 sur Rouen

(**Rapport entre les -20ans et +60ans)

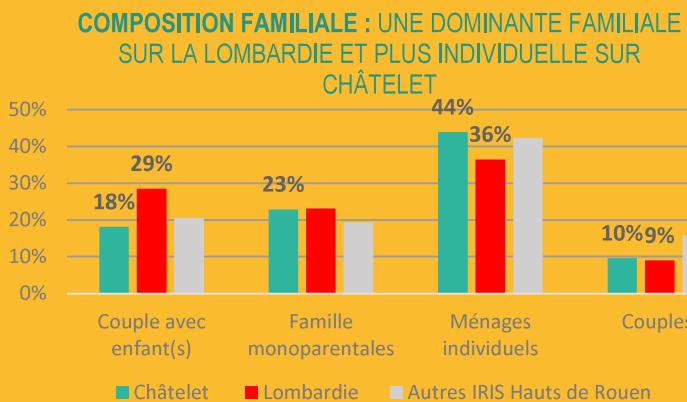
Sources : INSEE et SIG.Gouv.ville

*Enquête réalisée par questionnaire auprès de 200 habitants des Hauts de Rouen en 2020 dans le cadre de l'étude sur le Centre Social, Copas



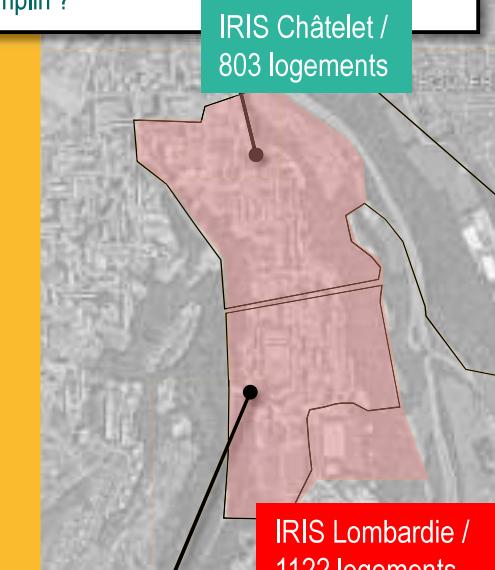
Un renouvellement récent de la population avec le PRU qui a attiré de nouveaux ménages, notamment jeunes, individuels et étrangers qui bénéficient de la proximité des services de la centralité... générant une forte mobilité résidentielle, sans que des ménages plus aisés ne s'implantent : un quartier-tremplin ?

IRIS Châtelet / 803 logements



ENJEUX

- Des dynamiques très distinctes entre le Châtelet, dont la population s'est fortement renouvelée (plus jeune, plus individuelle...) mais ne s'ancre pas et le quartier Lombardie, plus spécialisé dans sa fonction résidentielle sociale et familiale, et plus stable
- Des difficultés sociales importantes et une faible part de jeunes ménages sans enfants : quelles perspectives pour la diversification ?

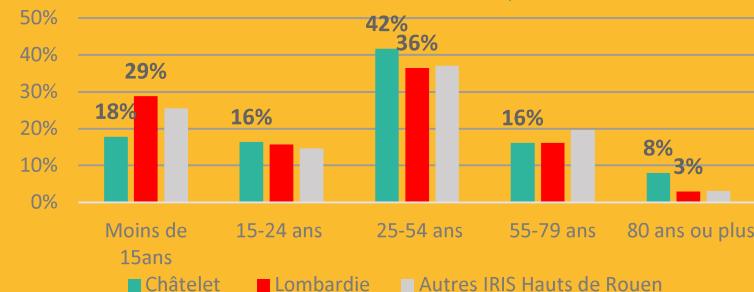


Un quartier résidentiel et familial, avec un ancrage fort d'une partie des habitants ... mais des difficultés économiques marquées, quartier peu attractif et de moindres services de proximité : une spécialisation du quartier ?

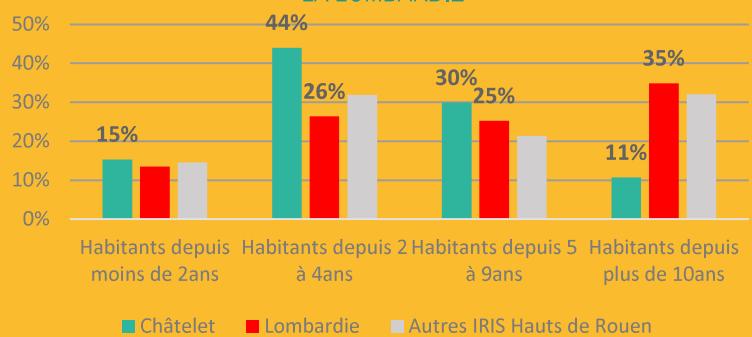
Données INSEE 2014 -2018 à l'IRIS

STRUCTURE PAR ÂGE : UNE SOUS REPRESENTATION DES ENFANTS AU CHÂTELET ET UNE SURREPRÉSENTATION À LA LOMBARDIE

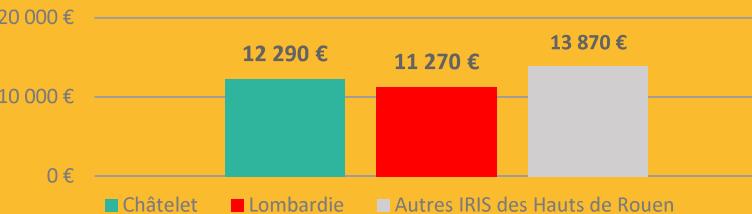
A noter : forte hausse des 18-24ans depuis 2014

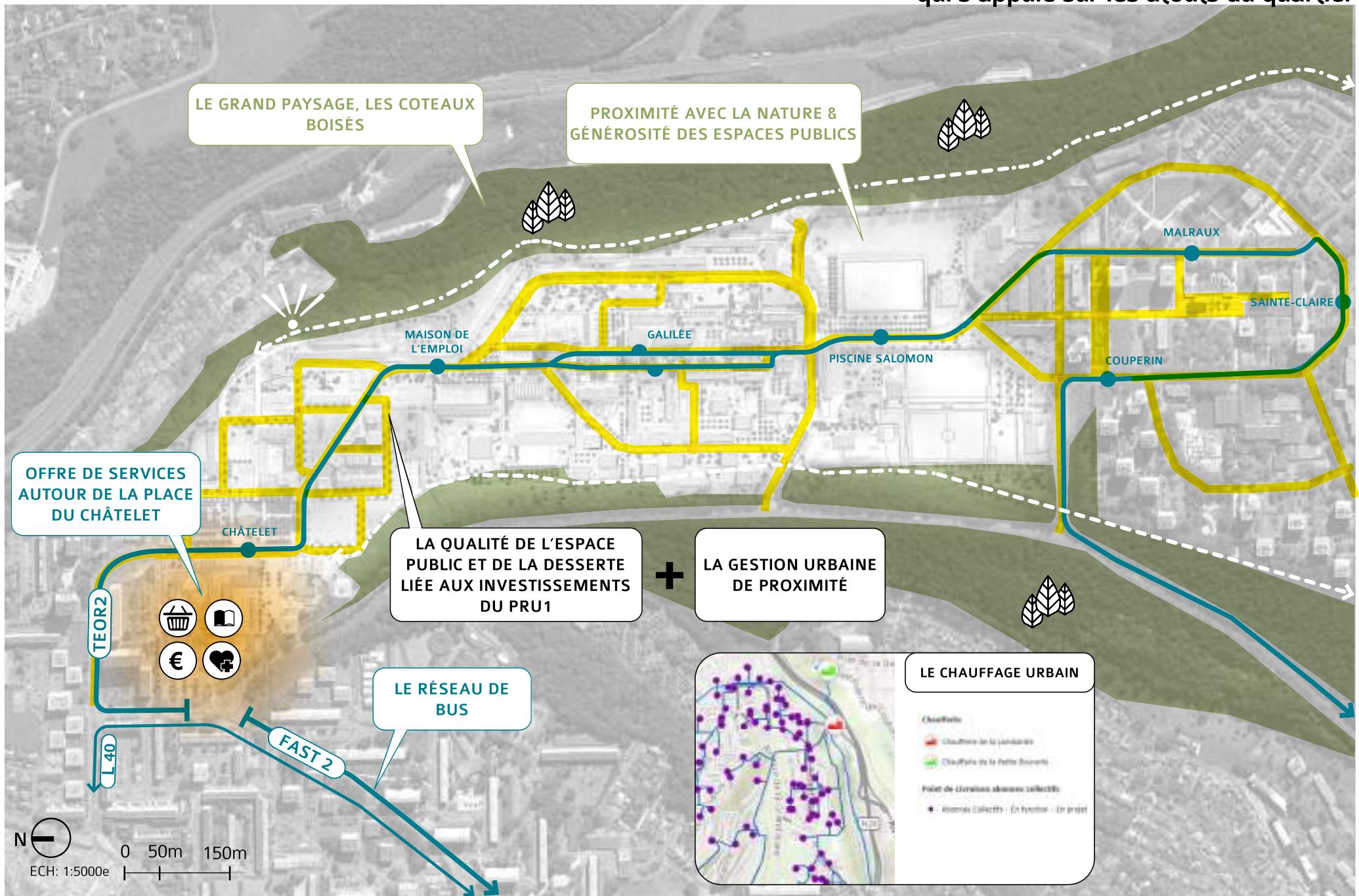


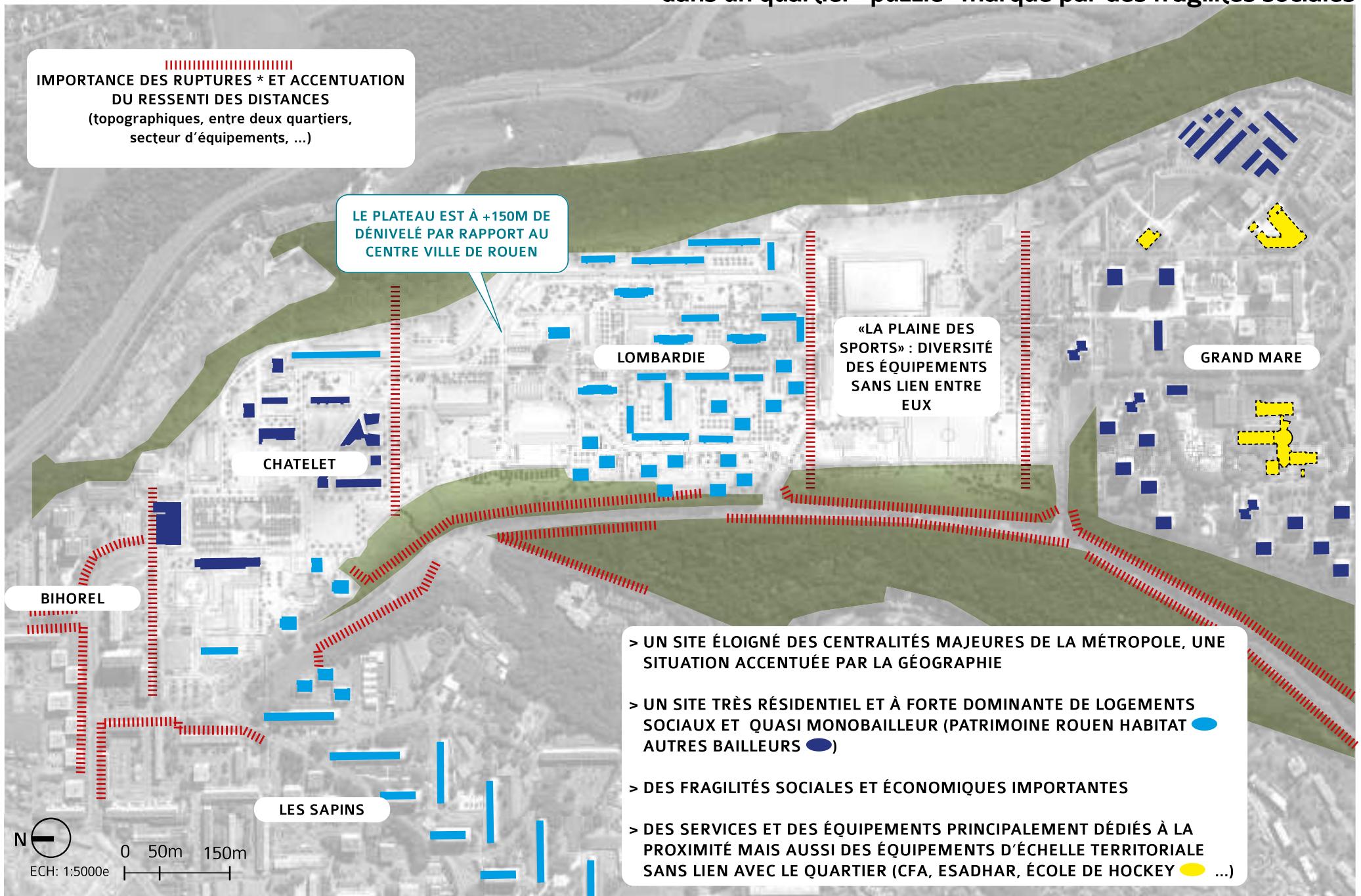
MOBILITE RESIDENTIELLE : UNE FORTE MOBILITE RESIDENTIELLE RECENTE AU CHÂTELET, MOINDRE A LA LOMBARDIE



REVENUS: UN REVENU MEDIAN TRES INFÉRIEUR A CELUI DE ROUEN... EN PARTICULIER A LA LOMBARDIE : LES 10% LES PLUS RICHES N'ATTEIGNENT PAS LE REVENU MEDIAN DE LA COMMUNE







1

LE PLAN GUIDE



Mail Galilée



Coteaux boisés



La maison du plateau



Constructions récentes du PRU 1

Le PRU1 a permis un nouveau maillage des Hauts de Rouen en lien avec une première reconfiguration des quartiers Châtelet et Lombardie. Des espaces publics de qualité et la création du TEOR facilitent la desserte et le désenclavement de ces quartiers.

Le NPNRU s'appuie sur ces acquis tout en prolongeant la volonté d'une plus grande ouverture sur la Ville et le Territoire :

- rendre plus accessibles et visibles les commerces du Châtelet,
- Faciliter les traversées du quartier notamment pour les piétons et les micro parcours en est/ouest,
- rendre plus évidente la pratique du vélo en travaillant sur toute la chaîne des déplacements (du stationnement aux parcours)

Agir sur le logement et son environnement est une composante essentielle du projet de renouvellement urbain avec cependant la difficulté à ne pas pouvoir s'appuyer sur un marché dynamique ce qui fragilise la possibilité d'engager à court terme la diversification de l'offre. La priorité est donc de créer progressivement un cadre de vie plus attractif pour pouvoir envisager l'accueil de nouveaux programmes d'habitat grâce aux démolitions et réhabilitations, aux investissements dans les équipements et les services, à une nouvelle offre de commerces

Le projet porte une attention particulière aux effets leviers des projets d'équipements. Le programme d'intervention est important : deux groupes scolaires, la refonte des services publics en lien avec le pôle commercial Châtelet, la piscine, la création d'un centre social, ...

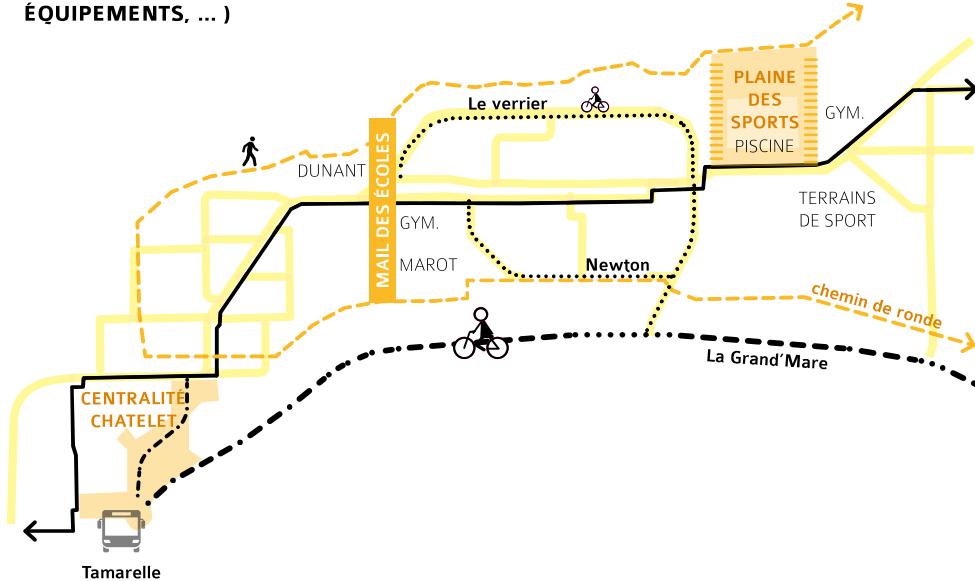
La localisation de ces projets est également intéressante car ils sont toujours situés à l'articulation entre deux secteurs résidentiels majeurs permettant ainsi de repenser les liens interquartiers par de nouveaux usages.

En complément et en accord avec les singularités géographiques du site, la présence des coteaux boisés entourant le plateau et un patrimoine arboré remarquable, le projet met en œuvre une plus grande symbiose entre urbanisation et espaces de nature. Là où cela est possible, les boisements s'infiltrent au cœur du projet (cour Oasis des nouvelles écoles, plaine des sports autour de la piscine, jardins résidentiels, mail des écoles ...). Le projet laisse aussi place à la diversité des initiatives possibles en lien avec les démarches «quartiers fertiles» et «quartiers résilients» suscitées par l'ANRU.

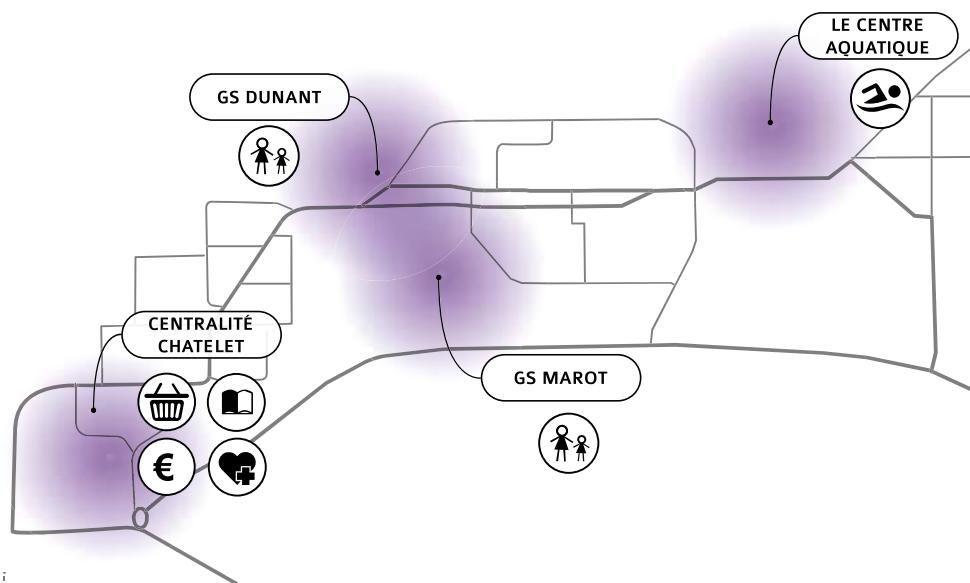
LE PLAN GUIDE

Les grands axes du projet : agir sur les conditions d'une attractivité nouvelle

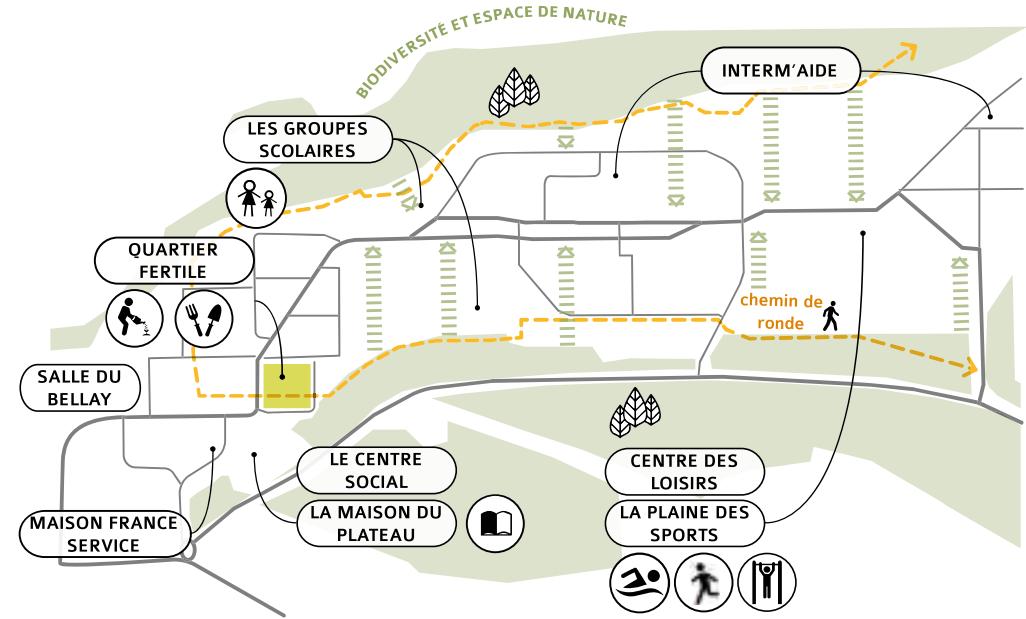
> S'APPUYER SUR LA QUALITÉ ET LA COMPOSITION DES ESPACES PUBLICS MAJEURS HÉRITÉS DU PRU 1 ET CONSOLIDER LA PLACE DONNÉE AUX MODES ACTIFS (VÉLOS ET SON STATIONNEMENT, CONFORT DES LIAISONS PIÉTONNES, PARVIS DES ÉQUIPEMENTS, ...)



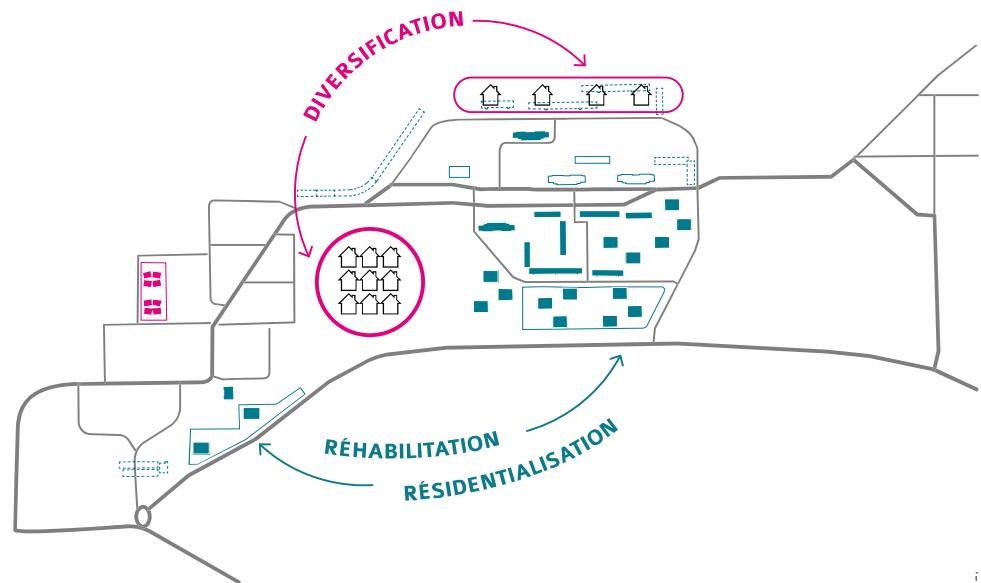
> FAIRE DES NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ET DE LA RECOMPOSITION DE LA CENTRALITÉ CHÂTELET LES LEVIERS DE LA TRANSFORMATION



> INTÉGRER UNE TRANSITION SOCIALE ET ÉCOLOGIQUE DANS LE PROJET



> PROPOSER UNE MUTATION PROGRESSIVE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ENTRE LES RÉHABILITATIONS ET UNE DIVERSIFICATION ADAPTÉE AU MARCHÉ DE L'HABITAT



LE PLAN GUIDE

LEVIERS DE TRANSFORMATION DU QUARTIER...

Les équipements

- réhabilitation de plusieurs équipements publics
- équipements en projet (construction neuve)

Les commerces et services

- Commerce et services nouveaux
- Agriculture urbaine

La diversification

- Lgts individuels
- Lgts intermédiaires
- Lgts collectifs

Intervention sur l'existant

- Démolition
- Réhabilitation et résidentialisation

S'APPUYER SUR LA TRAME DES ESPACES PUBLICS

Existants...

- Les espaces publics du PRU1
- Le TEOR et autres bus
- Les pistes cyclables

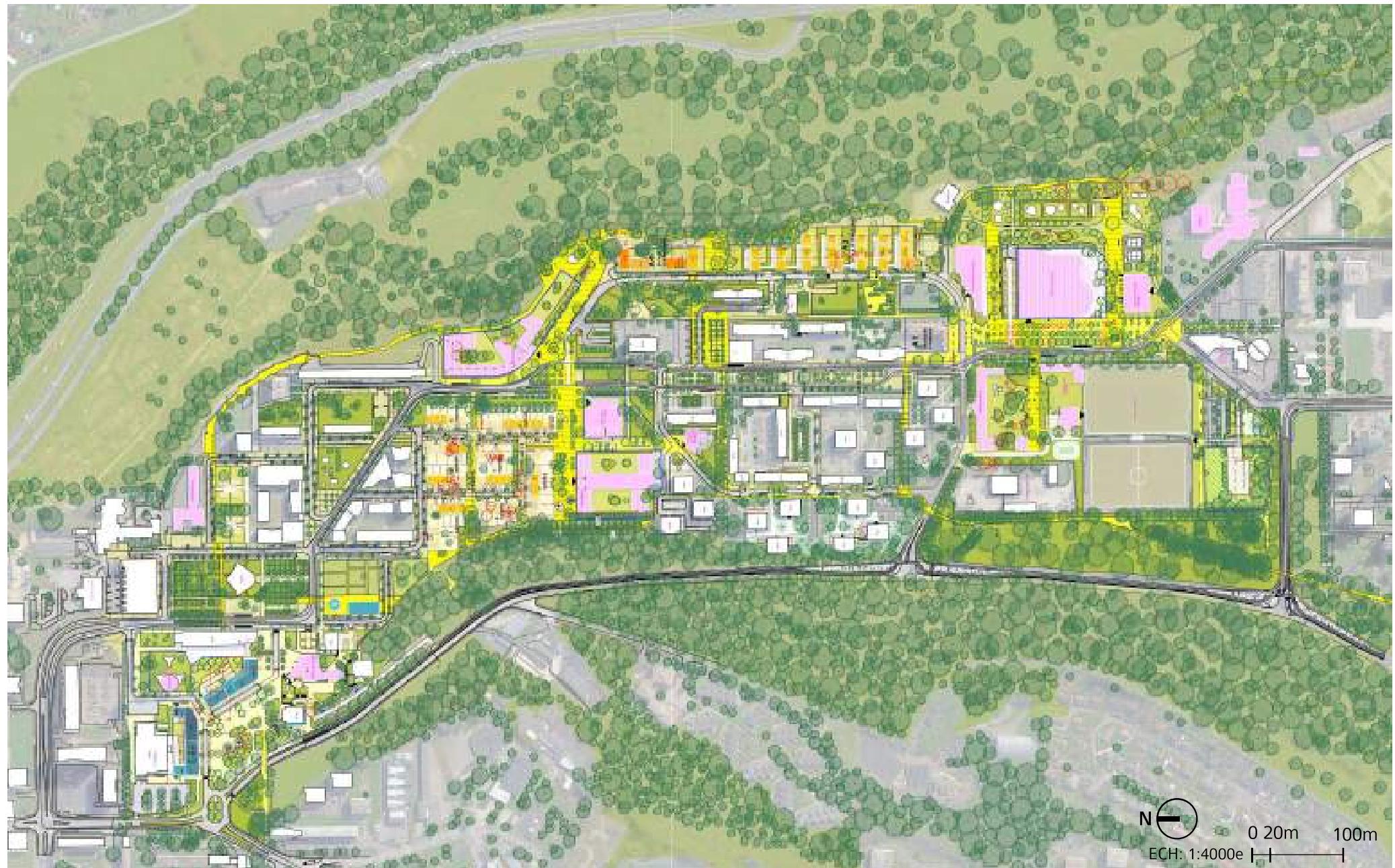
et futurs...

- des espaces confortables, piétonniers comme les transversales
- des espaces évoluant en fonction des jours de la semaine (marché...)
- des espaces favorisant les pratiques libres et inclusives

en lien avec la nature

- Le chemin de ronde et les coteaux
- Les beaux arbres
- Les zones humides





LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS LEVIERS DE LA TRANSFORMATION

2

1

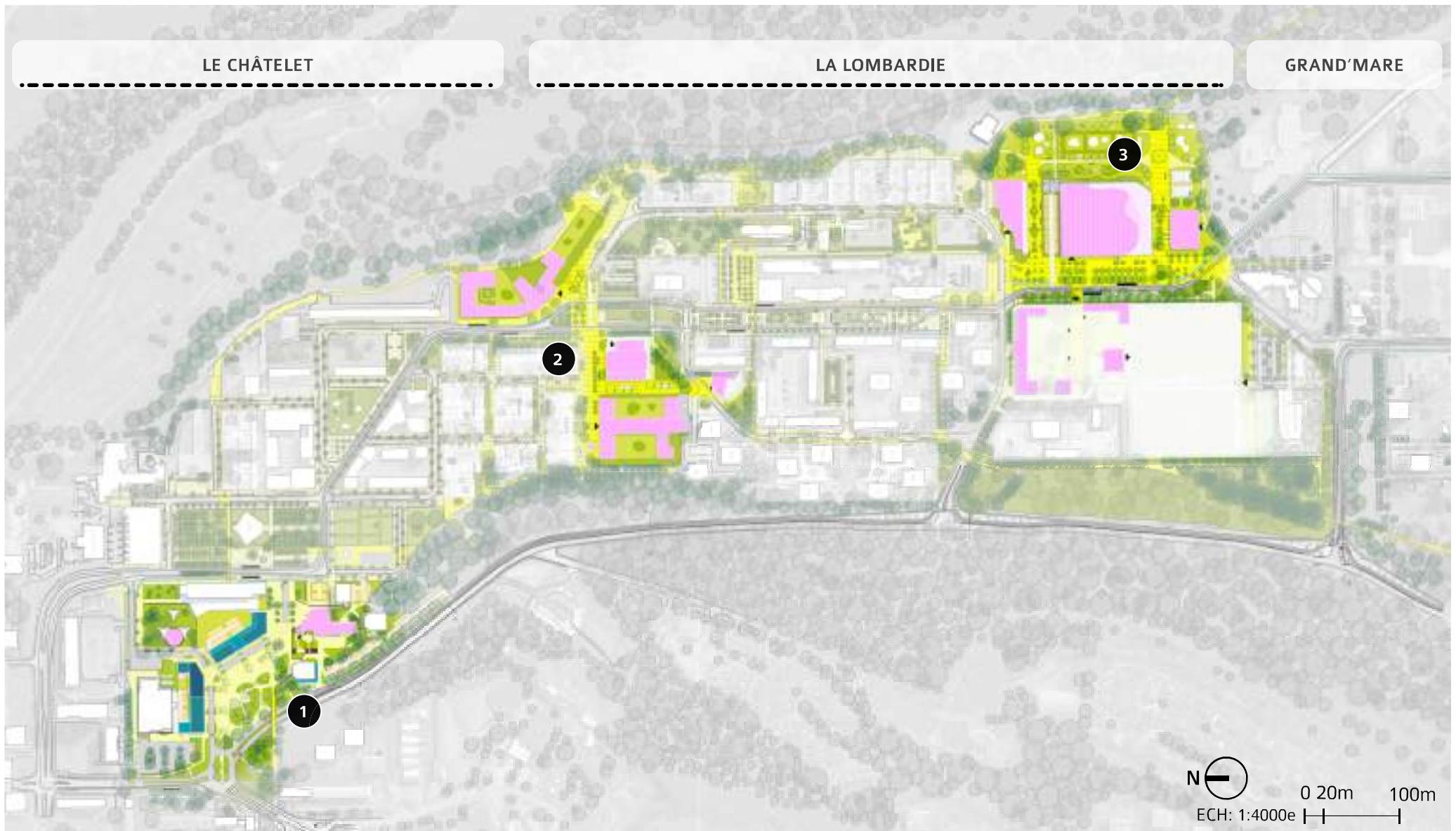
LA PLACE DES COMMERCES ET
DU MARCHÉ > RESTRUCTURATION
COMPLÈTE DE LA CENTRALITÉ CHÂTELET

2

LE MAIL DES ÉCOLES, NOUVELLE POLARITÉ EN
LIEU AVEC LA CRÉATION DU GS DUNANT ET LA
RESTRUCTURATION DU GS MAROT

3

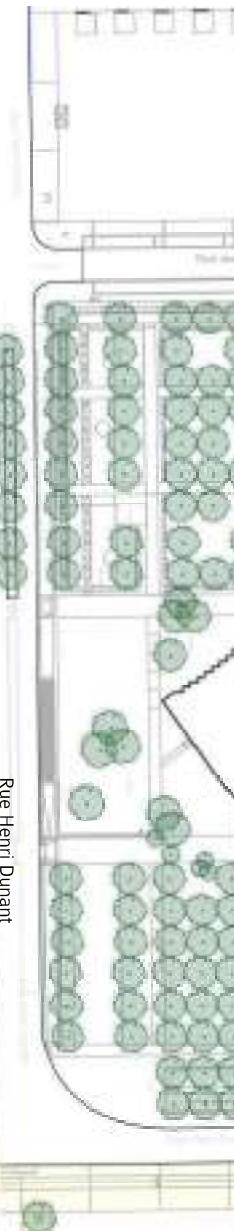
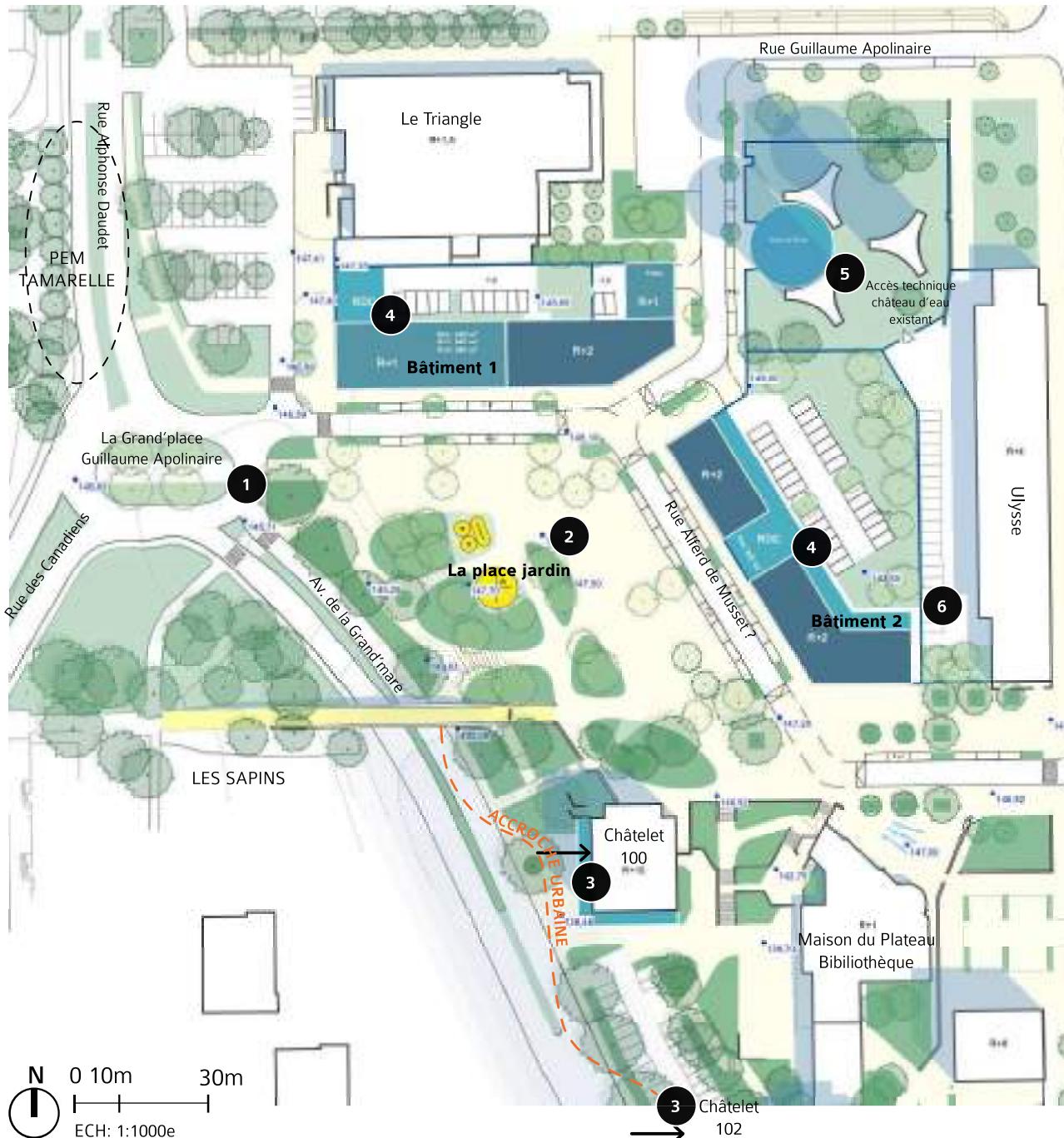
LA PLAINE DES SPORTS - POSSIBILITÉ DE FÉDÉRER
UN ENSEMBLE D'ÉQUIPEMENTS EXISTANTS AUTOUR
DU PROJET DE LA PISCINE ET DE LA QUALITÉ DES
ESPACES DE DÉTENTE ET DE JEUX



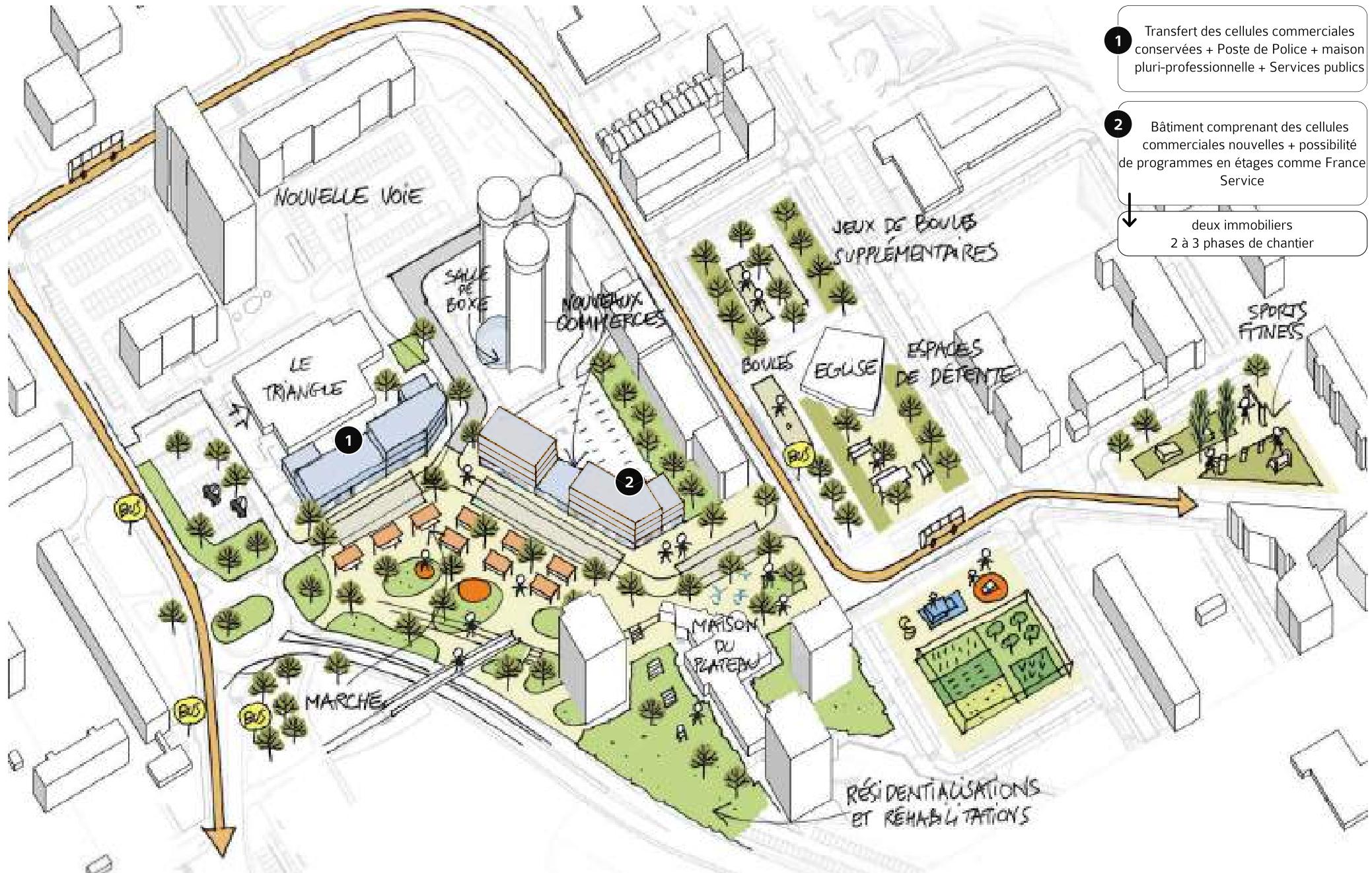
0 20m

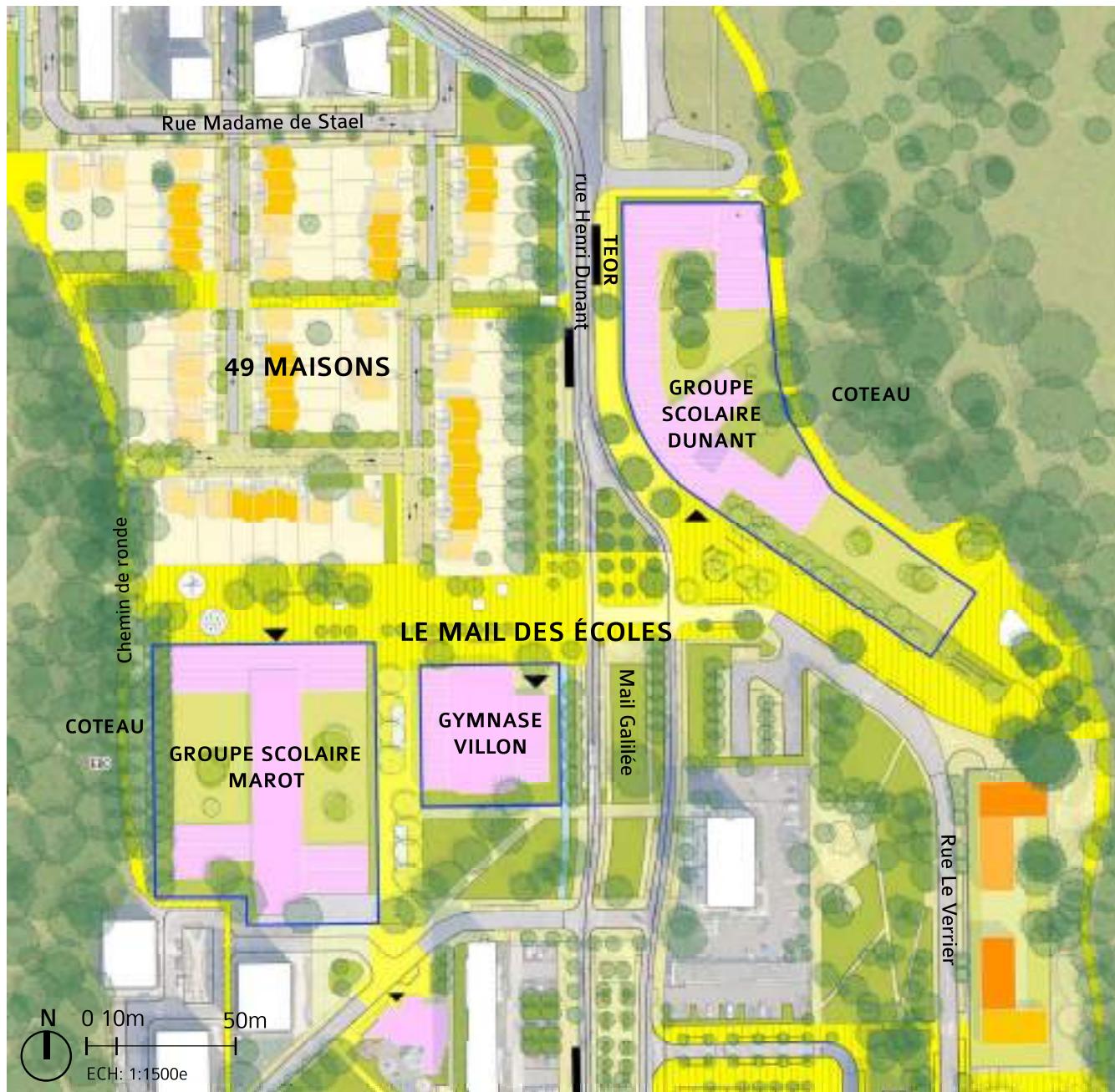
100m

ECH: 1:4000e



- 1 Une accroche des bâtiments et des commerces plus «affirmée» sur l'avenue de la Grand'mare.
 - 2 Une future «place - jardin» aux multiples usages :
 - visibilité de l'ensemble des commerces
 - lieu de rencontre sous les arbres
 - jeux pour enfants
 - marché
 - 3 Réhabilitation des tours Châtelet 100 et 102 sur l'avenue de la Grand'mare, résidentialisation, transformation des deux premiers niveaux bas pour activité et local associatif ?
 - 4 Une organisation des commerces autour de la future place pour une bonne lisibilité de l'ensemble de l'offre, en entrée de quartier, facilement accessible depuis l'avenue de la Grand'mare et la rue Dunant. Des hauteurs qui varient entre RDC et R+2 selon le programme.
 - 5 Le château d'eau fait partie intégrante de l'aménagement urbain. La salle de boxe réaménagée est visible depuis la future place.
 - 6 Le stationnement actuel est conservé à l'arrière du bâtiment Ulysse (emprise actuelle de l'enrobé). La parcelle peut-être clôturée au nord et au sud. L'accès technique vers le château d'eau est maintenu.
- Pour les espaces publics :
- Un espace dédié aux piétons et cyclistes pour encourager les mobilités douces. Des revêtements bas carbone et poreux pour favoriser l'infiltration d'eau et limiter l'effet d'îlot de chaleur.
- Pour les bâtiments :
- Des bâtiments neufs aux trames structurelles adaptées à une architecture biosourcée et bioclimatique pour dépasser les exigences RE2020





La restructuration de l'école Marot, la réhabilitation/extension du gymnase Villon et la construction de l'Ecole Dunant vont agir comme levier de transformation dans ce secteur entre la Lombardie et la Centralité Châtelet.

Chacun de ces équipements trouve une visibilité sur le mail des écoles pensé comme un espace de proximité.

La présence des coteaux boisés (classés EBC) et du chemin de ronde, a orienté le positionnement de ces équipements et notamment leurs cours afin qu'elles soient tournées vers la nature.

En concertation avec la communauté scolaire, les enfants et les habitants, les aménagements du mail pourront être débattus et éventuellement testés en phase transitoire.

Ce secteur portera une image forte de changement pour les habitants du quartier mais aussi pour les futurs habitants des nouveaux programmes de logements.



Des équipements publics marqueurs de la performance environnementale de l'écoquartier, grâce à une restructuration/rénovation performante du groupe scolaire Marot et une conception bioclimatique et bas carbone du groupe scolaire Dunant.

EMPRISE PROJET DU FUTUR CENTRE AQUATIQUE



L'arrivée d'un équipement de cette importance sur le secteur de la Plaine des Sports agit comme un levier dans la transformation de ce secteur à l'articulation entre deux grands quartiers.

L'objectif est d'amplifier l'incidence de ce nouvel équipement et sa présence dans le quartier en proposant une transformation de l'espace public l'entourant en plaine de jeux et de nature et en redonnant de la visibilité aux équipements déjà présents (centre de loisirs, gymnase, crèche, ...). Les temps de conception et les dates de livraison doivent être coordonnés entre la piscine et les espaces publics attenants.

Ainsi, adressée sur l'avenue Jean Philippe Rameau et son mail d'arbres, la piscine s'insère dans un aménagement plus généreux dédié aux pratiques libres.



centre aquatique kan ardour - le faouet
moe BVL architecture

