

DOSSIER DE RÉALISATION

ZAC CENTRALITÉ CHATELET

1



Notice de présentation

Novembre 2024

SOMMAIRE

1	Préambule	3
2	Enjeux et objectifs de l'opération	6
2.1	Enjeux.....	6
2.2	Objectifs.....	6
3	Le projet.....	7
3.1	Les intentions du projet	7
3.2	Principes d'aménagements de la ZAC.....	8
3.2.1	Construction neuve et volume bâti.....	9
3.2.2	Aménagement de l'espace public.....	9

1 PREAMBULE

La Ville de Rouen a engagé un projet de renouvellement urbain sur le secteur de la centralité du Châtelet qui a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Ce secteur est identifié comme un espace stratégique pour le renouvellement urbain du quartier. Lieu fédérateur pour les habitants des Hauts de Rouen, il accueille le marché hebdomadaire et constitue le principal pôle de commerces et services du quartier.

Pour renforcer l'attractivité et favoriser la mixité de ce lieu de vie, le projet de requalification et de transformation urbaine nécessite une forte intervention de la collectivité locale à la fois sur l'habitat, les espaces publics et les équipements.

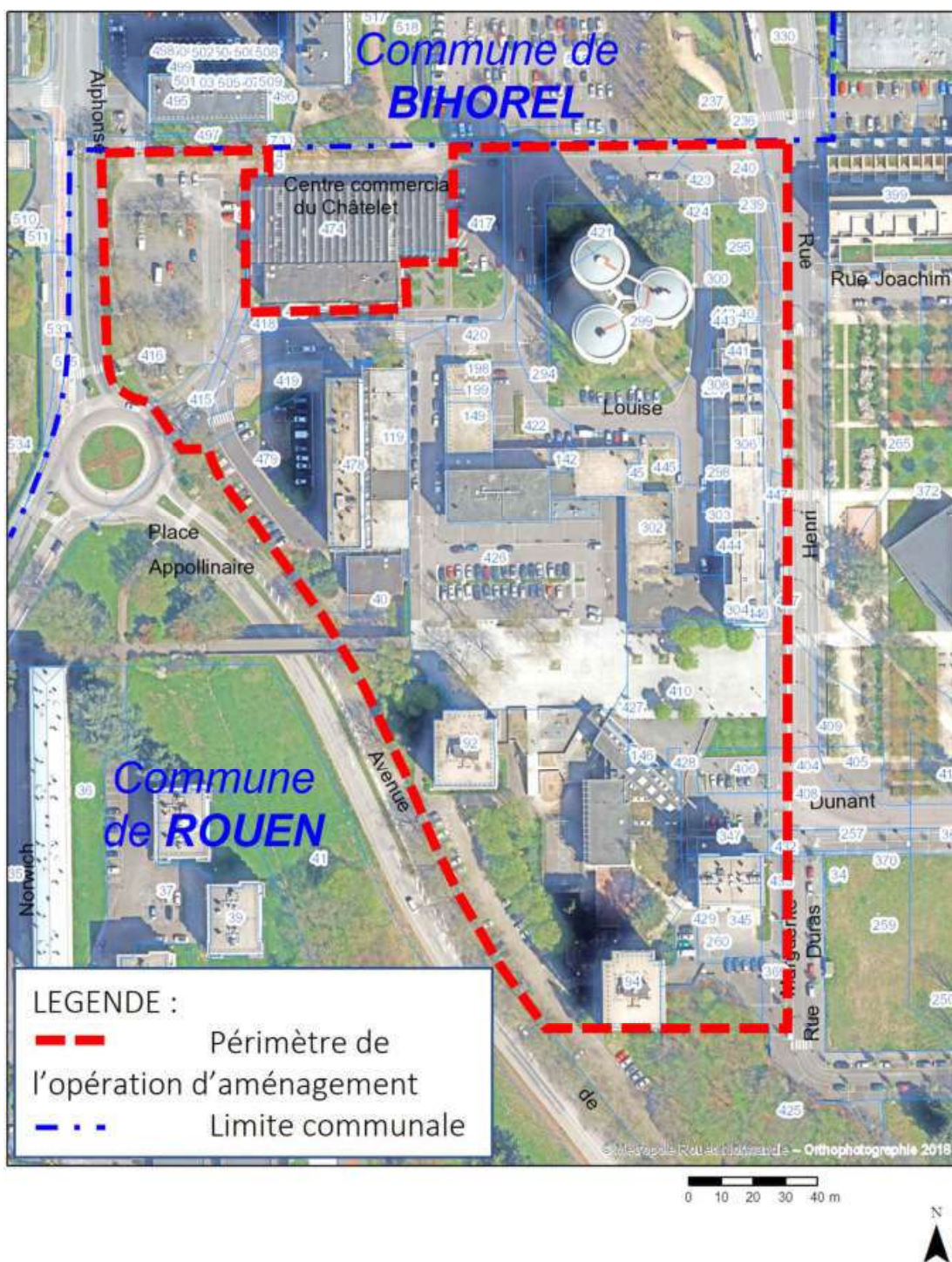
Par délibération en date du 23 Mai 2022, la Ville de Rouen a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Par délibération en date du 27 juin 2022, la Ville de Rouen a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Centralité Châtelet ».

L'opération d'aménagement porte sur un site de près de 4 ha. Son périmètre est délimité au nord par la limite communale avec Bihorel, à l'ouest par l'avenue de la Grand'Mare et à l'Est par la rue Henri Dunant.

Pour mener à bien le projet de restructuration, la ville de Rouen a souhaité confier la réalisation de la ZAC « Centralité Châtelet » à la SPL Rouen Normandie Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des relations « in house ».

Ainsi, par délibération en date du 16 octobre 2023, la Ville de Rouen a donc choisi la SPL Rouen Normandie Aménagement comme aménageur de la ZAC « Centralité Châtelet ». Cette dernière a la charge pour le sujet du centre commercial d'acquérir, de démolir, de construire, de commercialiser et de gérer le centre commercial jusqu'à sa vente.



Depuis la désignation de Rouen Normandie Aménagement en octobre 2023 les études opérationnelles ont été lancées (plan de composition, AVP espaces publics, ...) et ont permis d'aboutir à la programmation urbaine suivante :

- Démolition et reconstruction de locaux commerciaux et de services. Le programme prévisionnel des constructions représente près de 5.000 m² de surface de plancher intégrant principalement le renouvellement de l'offre commerciale, mais aussi une offre de services/équipements,
- Recomposition des espaces publics.

Ces études ont conduit à l'élaboration du présent dossier de réalisation.

Au regard de l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

L'opération d'aménagement objet du présent dossier de réalisation de ZAC a été dispensée d'évaluation environnementale dans le cadre de sa création. En effet, cette opération d'aménagement ne présente aucun enjeu environnemental particulier et ne fait pas partie des projets relevant d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

2 ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

La ZAC Centralité Châtelet a pour objet le renouvellement urbain du secteur centré autour de la place Alfred de Musset et du centre commercial de proximité. Il s'agit d'améliorer l'attractivité de cette centralité pour permettre la viabilité d'un pôle commercial important pour ses habitants et en faire un lieu de référence de la vie de quartier tout en contribuant à en changer l'image à une échelle élargie.

2.1 Enjeux

Les échanges avec les habitants ont montré le rôle essentiel qu'ils confèrent à cette polarité à l'échelle globale des quartiers de La Grand'Mare, Lombardie, Les Sapins et Châtelet. La dimension commerciale et les équipements et services sont des éléments importants pour les habitants du quartier qui sont en demande d'une plus grande diversité et qualité de l'offre.

La concertation préalable a également permis de relever de fortes attentes en matière de sécurité, de mixité des usages, d'animation et de lieux de sociabilité.

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- Retourner la centralité vers le rond-point Guillaume Apollinaire et faciliter les liaisons vers la rue Henri Dunant et le secteur de recomposition Châtelet-Lombardie ;
- Pérenniser la principale polarité commerciale et de services du quartier en renouvelant l'offre commerciale et sa commercialité, en confortant le marché et en améliorant l'offre de services (services publics, santé, ...),
- Améliorer la lisibilité et mettre en valeur l'entrée de quartier,
- Restructurer un bâti vieillissant (copropriété commerciale et équipements imbriqués).

Suite aux émeutes de l'été 2023, l'opération doit maintenant également permettre le retour de certains services publics ayant été contraints de se délocaliser ainsi que de redynamiser l'offre commerciale.

Par ailleurs, dans le périmètre de ZAC mais hors concession d'aménagement, sont également prévues des opérations de requalification d'immeubles de logements sociaux par le bailleur Rouen Habitat.

2.2 Objectifs

Sur le secteur de la centralité du Châtelet, la rénovation urbaine vise en premier lieu à redonner de l'attractivité à la polarité commerciale et de services de manière à rendre l'ensemble du territoire plus attractif. Elle s'accompagne d'un enjeu en matière d'accès au quartier et de lisibilité de l'entrée de quartier.

Le projet urbain porte les objectifs suivants :

- Mettre en valeur l'entrée de quartier et en améliorer la desserte ;
- Renforcer l'offre commerciale et de services ;
- Redonner de la visibilité depuis l'avenue de la Grand'Mare sur la place Alfred de Musset ;
- Restructurer le bâti vieillissant.

3 LE PROJET

Sur le plan commercial il s'agit dans un premier temps, de conforter l'offre actuelle, puis de prévoir son développement sur un temps ultérieur. L'ouverture et le retournement des espaces commerciaux envisagés dans le cadre du réaménagement de l'entrée de quartier doivent permettre d'étendre la zone d'attractivité et de capter une clientèle de passage.

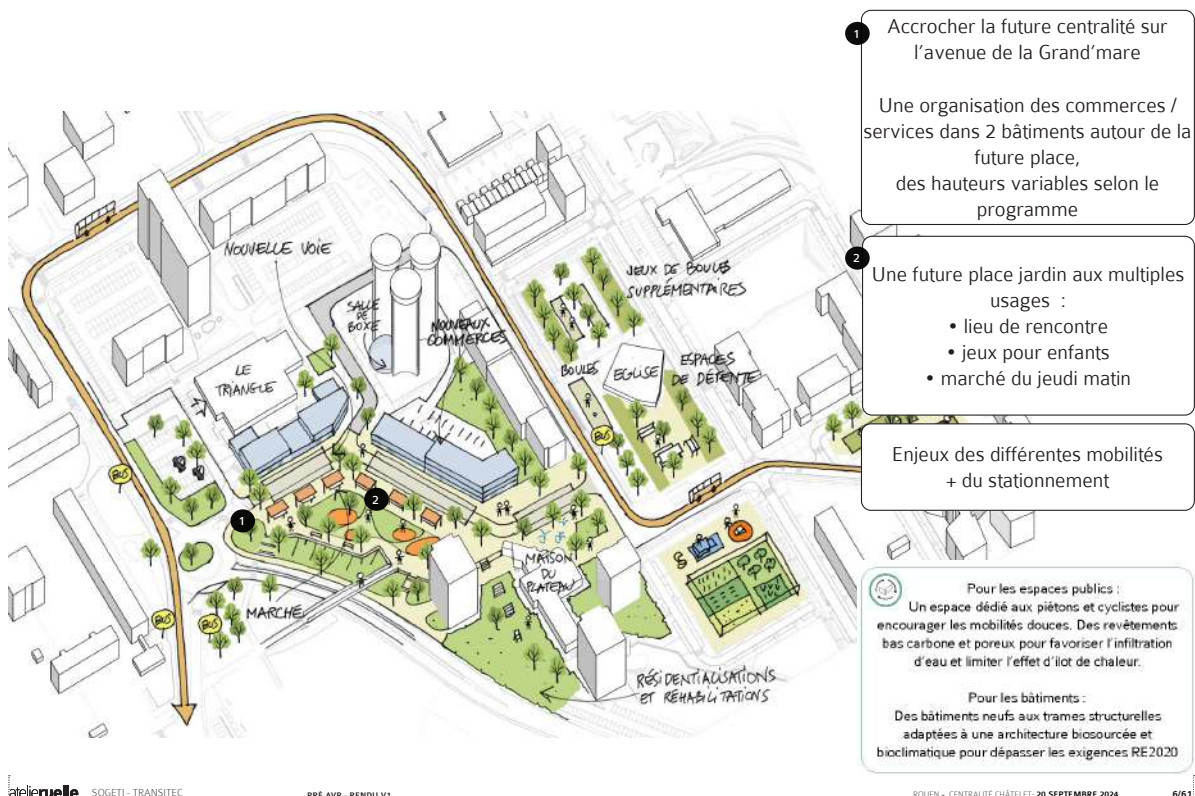
La programmation de services publics et marchands qui vient en accompagnement de cette offre commerciale intègre quant à elle :

- La réalisation d'un nouveau poste de police dont la programmation s'établit en lien avec les services de l'État compétents,
- La relocalisation des services de la Poste du Châtelet,
- La réalisation d'une « Maison de services » correspondant à la relocalisation, réorganisation et consolidation de l'offre de services publics présente au Châtelet (Maison de la Justice et du Droit, Mairie Annexe, Unité de Travail Social, France Services),
- Une offre complémentaire de services à la population, incluant en particulier une offre renforcée en matière de santé, fonction d'un projet à établir.

3.1 Les intentions du projet

INTENTIONS DU PROJET

Ouvrir la centralité sur le quartier et l'avenue de la Grand'mare
Faciliter les accès aux commerces



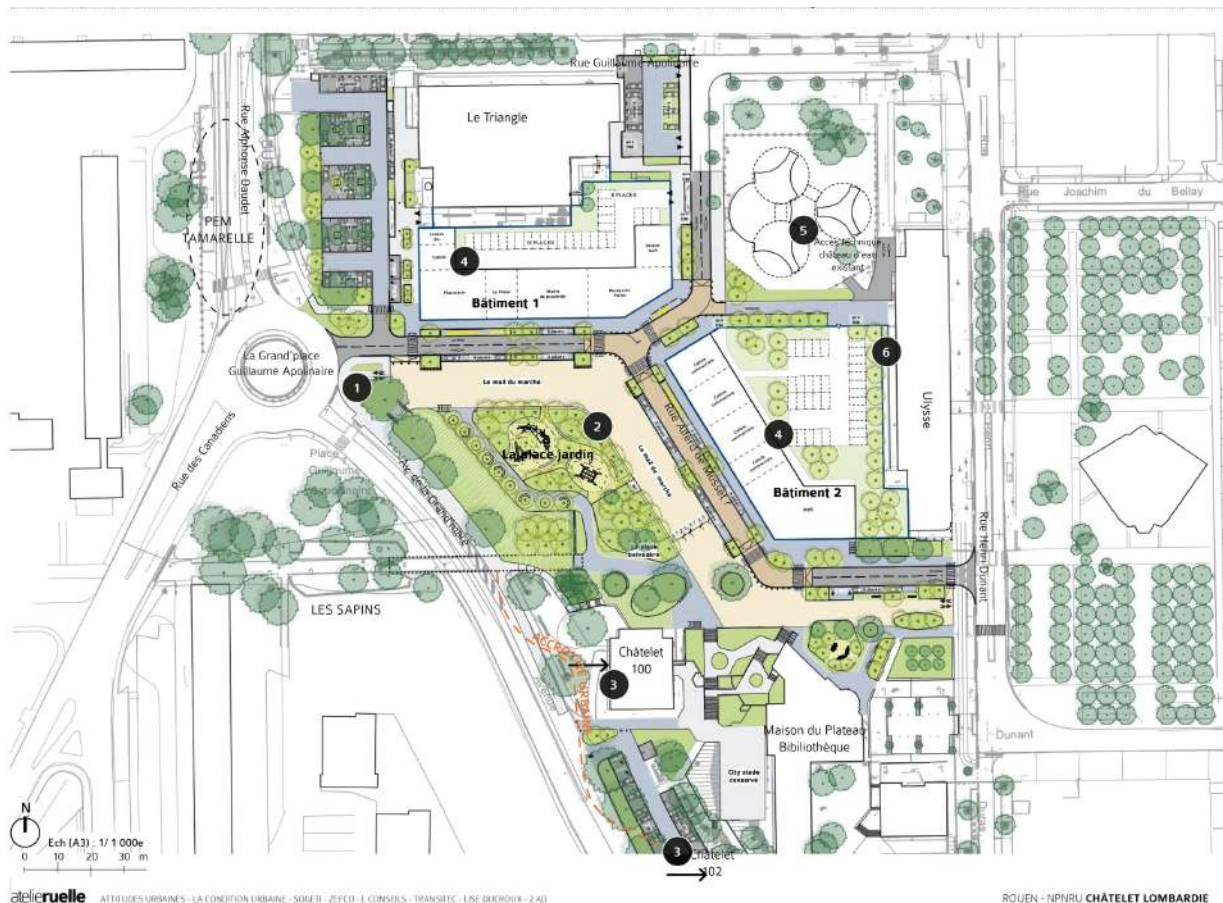
Aujourd'hui la Centralité Châtelet est une place commerciale avec un fonctionnement en impasse.

Les intentions du projet urbain sont les suivantes :

- S'ouvrir sur la future place jardin et les rues créées ;
- Fluidifier les accès et assurer une bonne desserte du pôle commercial ;

- Supprimer les espaces techniques arrières qui confèrent un sentiment d'insécurité ;
- Redéfinir le parcellaire afin de garantir une bonne gestion du site et des usages ;
- Revoir la topographie du site afin de supprimer les ruptures de pente et d'assurer un sol confortable et praticable par tous.

3.2 Principes d'aménagements de la ZAC



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.

6 La parcelle du bâtiment Ulysse 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 structurales adaptées à une architecture biosourcée et bioclimatique pour dépasser les exigences RE2020

3.2.1 Construction neuve et volume bâti

Le projet s'appuie sur la démolition de l'immeuble d'habitation Rousseau et du centre commercial historique et la reconstruction de deux bâtiments mixtes (commerces, services et activités tertiaire) en R+1 implantés sur des îlots résidentialisés.

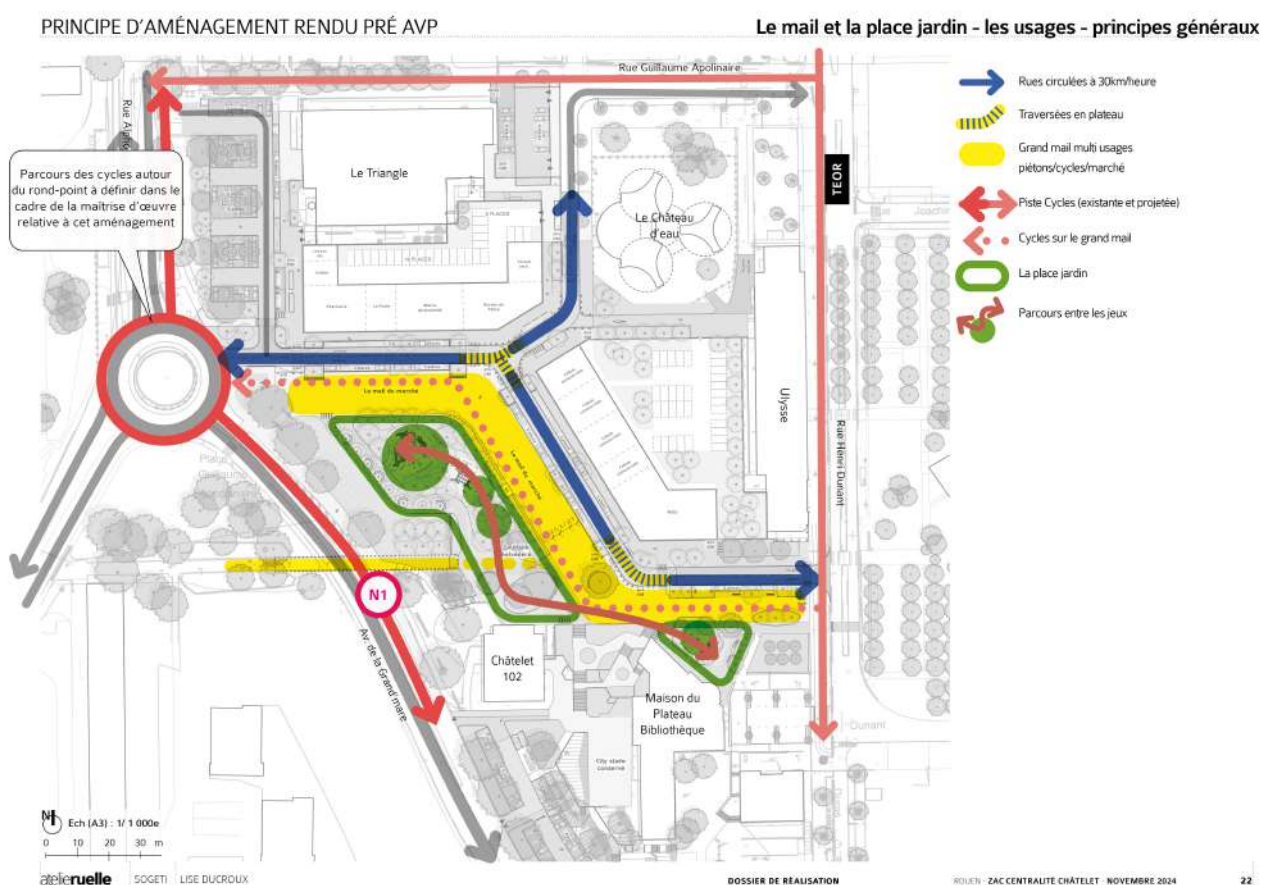
Les nouveaux bâtiments construits répondront aux normes actuelles du commerce.

Les commerces et services seront à RDC mais une partie du linéaire accueillera aussi un niveau supplémentaire à R+1 dédié notamment au secteur tertiaire et aux équipements.

La composition bâtie recherchée limite la fragmentation du linéaire commercial et évite les effets d'avant-arrière ou de recoins qui posent aujourd'hui des problèmes d'usages. Elle s'organise au plus près de la rue et en façade des espaces publics majeurs pour une bonne visibilité.

Une attention particulière sera portée à l'unité architecturale de cet ensemble et à sa qualité architecturale pour répondre à l'enjeu d'attractivité qui lui fait défaut aujourd'hui mais aussi à sa bonne insertion vis-à-vis des bâtiments de logements proches.

3.2.2 Aménagement de l'espace public



Parti pris paysager

Le bon fonctionnement de ce pôle nécessite une certaine robustesse des aménagements pour accueillir notamment les activités commerciales et le fonctionnement du marché.

Le traitement paysager sera en accord avec la vocation de ce lieu en privilégiant la mise en œuvre d'arbres de hautes tiges créant une canopée agréable tout en conservant un sol fluide.

Ce projet s'inscrira aussi dans la continuité des aménagements réalisés précédemment.

Nouveau tracé des rues

Le projet repose sur une plus grande clarté du maillage viaire et de la desserte du pôle pour faciliter l'accès aux commerces et aux services et leurs donner une bonne visibilité sur les parcours majeurs de desserte du quartier.

Ce maillage viaire repose sur la création de deux nouvelles rues d'une largeur de d'environ 14 à 16m intégrant chaussée à double sens, larges trottoirs, stationnement longitudinal, plantations d'arbres d'alignement ainsi que l'ensemble du mobilier nécessaire à la fréquentation et à la vie de ce pôle (éclairage, bancs, ...).

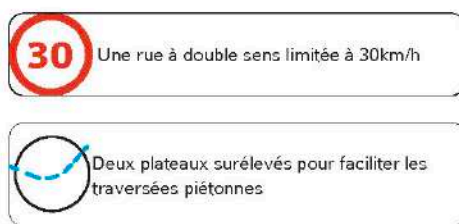
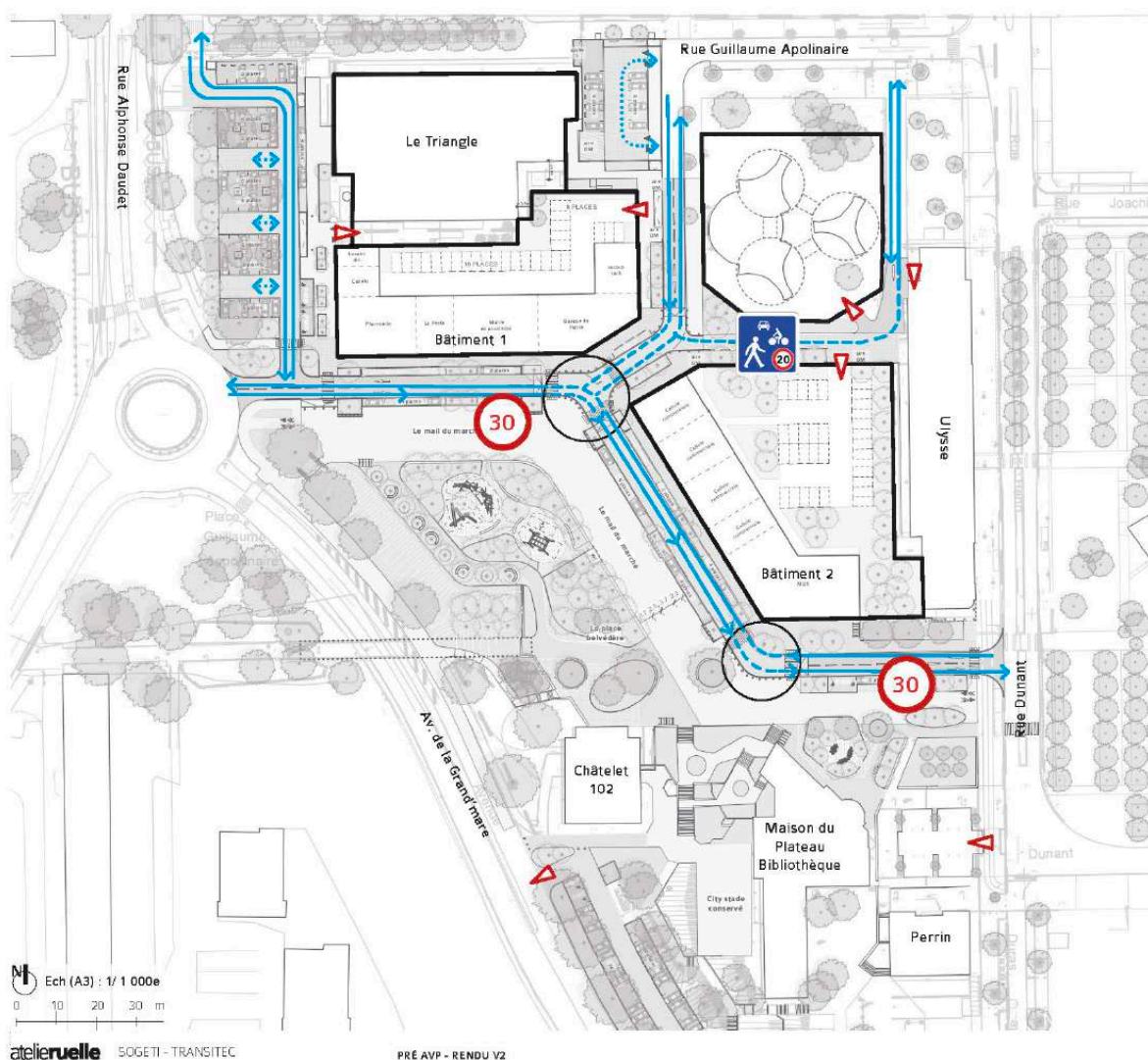
Une rue principale permet l'accès aux commerces entre le rond-point de Tamarelle et la rue Dunant et une rue secondaire la relie au tronçon nord de l'actuelle rue Guillaume Apollinaire.

Les aménagements proposés intègrent l'ensemble des fonctionnalités nécessaires au pôle : principe de livraisons des futurs commerces par l'avant des magasins avec des places livraison dédiées, accès transport de fond, accès véhicule de secours et défense incendie, service de police ;

Aménagée dans la continuité de la place et des façades commerciales, ces rues seront très apaisées, en voie 30 et tout sera mis en œuvre pour prioriser les piétons et intégrer les principes de l'accessibilité universelle et donc le confort pour tous.

Les bordures ou obstacles seront limitées, le stationnement illicite anticiper, les traversées particulièrement soignées.

Leur aménagement comme leur raccordement aux voies existantes limiteront les effets de lignes droites et décourageront les vitesses excessives. A l'intersection avec la rue H. Dunant, la circulation du TEOR sera priorisée.



Le projet propose une circulation à double sens sur l'ensemble des rues créées.

L'objectif est de relier simplement le rond-point G. Appolinaire à la rue Dunant, en offrant une bonne visibilité aux futurs commerces et services.

Cela permet aussi de relier la centralité aux quartiers avoisinants.

Les plateaux surélevés facilitent le flux piéton et assure le respect de la limitation de vitesse.

Nouvelle place urbaine

La place s'étire devant les commerces. Piétonne et plantée, elle valorise leurs façades tout en offrant un espace agréable favorable à l'animation et à la fréquentation de ce pôle.

Le côté jardin de la place sera pourvu de jeux pour enfants de belle ampleur favorisant la centralité comme un lieu de destination.

Très arborée elle offre aussi un couvert végétal adapté aux impacts du changement climatique tout en laissant le regard filé à hauteur du piéton.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Le mail et la place jardin - les usages - principes



Cette place accueillera également le marché.

Le grand mail de la nouvelle place urbaine servira à l'accueil du marché forain du jeudi matin.

Celui-ci se déploiera de manière linéaire, en vis-à-vis des façades commerciales et servicielles.

Le marché sera visible depuis la passerelle mais aussi depuis le rond-point G. Apollinaire afin d'avoir une bonne attractivité.

Son emplacement et son fonctionnement ne viendront pas en conflit avec les vitrines des commerces et des services.

LA PLACE JARDIN

- JEUX POUR ENFANTS
- MOBILIER DE DÉTENTE
- FRAICHEUR, PLEINE TERRE ...

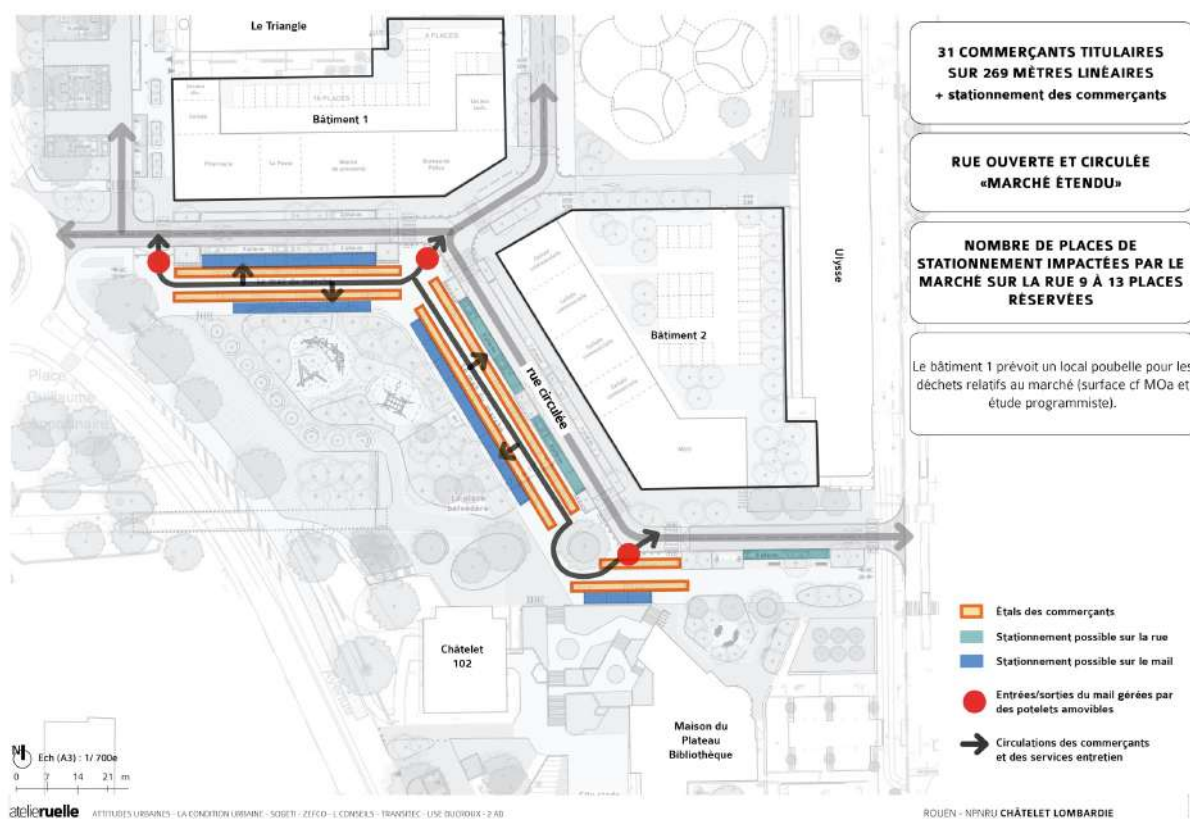
LE GRAND MAIL

- MARCHÉ
- BONNE VISIBILITÉ DES COMMERCES
- VÉLOS TOLÉRÉS



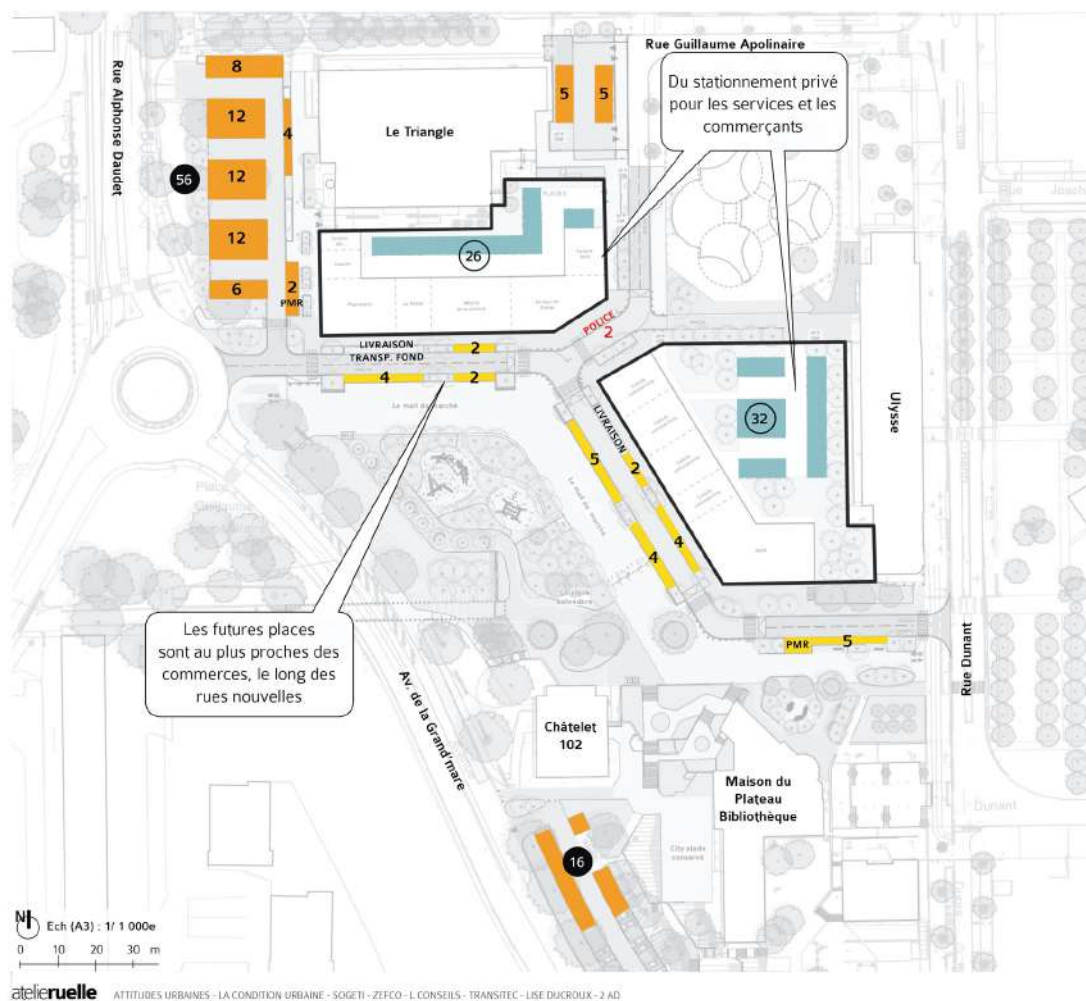
AVANT PROJET

FONCTIONNEMENT ET USAGES - Le fonctionnement du marché



Le stationnement

La suppression de logements avec la démolition du bâtiment Rousseau et la refonte du maillage et de l'espace public s'accompagnent d'un remaniement de l'offre de stationnement. Les deux lots privés dédiés aux commerces et aux services bénéficient de 58 places de stationnements privés au sein des parcelles fermées (26 places pour le bâtiment A et 32 places pour le bâtiment B). Une poche de stationnement public de 16 places sera requalifiée au nord du parking existant avenue de la Grand'mare, à proximité des tours 100 et 102.



<p>BILAN STATIONNEMENT ESPACE PUBLIC :</p> <p>110 PLACES DE STATIONNEMENT DONT 3 PLACES PMR</p> <p>+ 2 PLACES LIVRAISON + 1 PLACE TRANSPORT DE FOND + 2 PLACES POLICE</p>	
<p>BILAN STATIONNEMENT COMMERCES ET SERVICES DOMAINE PRIVÉ :</p> <p>58 PLACES</p>	

- Espace de stationnement existant réaménagé ou récemment aménagé (Perrin)
- Stationnement public sur rue créé / reconfiguré
- Stationnement domaine privé créé

Les continuités piétonnes principales et les itinéraires cyclables

Les continuités piétonnes sont aménagées pour :

- mettre en réseau l'ensemble des services, équipements, et commerces,
- desservir les principaux arrêts de transport en commun,
- permettre de toutes parts un accès aux commerces et aux services par des cheminements valorisés et sécurisés,
- affirmer des cheminements clairs et lisibles le long des espaces publics (bénéficier d'une co-surveillance et ne pas créer des itinéraires de « fuites » possibles en cœur d'îlot).
- mettre en valeur les cheminements en lien avec la passerelle

Les continuités cyclables sont aménagées pour retrouver un maillage intermédiaire entre l'itinéraire cyclable de niveau 2 existant rue Henri Dunant / rue des Canadiens, et l'itinéraire 10 du Réseau Express Vélo projeté le long de l'avenue de la Grand'Mare dans le Schéma Directeur des Mobilités Actives.

