



DOSSIER DE CREATION

ZAC Centralité Châtelet

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2022

SOMMAIRE

1	Contexte.....	4
2	Cadre réglementaire	6
2.1	Procédure d'urbanisme.....	6
2.2	Dispense d'évaluation environnementale.....	6
3	Objet et justification de l'opération	8
3.1	Enjeux.....	8
3.2	Objectifs	8
3.3	Programme prévisionnel	10
4	Description de l'état du site et de son environnement.....	11
4.1	Environnement urbain et paysager.....	11
4.2	Cadre physique et hydrographique.....	12
4.2.1	Topographie et Géologie.....	12
4.2.2	Hydrographie.....	14
4.3	Milieu naturel.....	15
4.3.1	Espaces naturels protégés.....	15
4.3.2	Zones naturelles d'intérêt écologiques	16
4.3.3	Trame verte et bleue.....	16
4.3.1	Faune et flore.....	17
4.4	Réseaux.....	18
4.4.1	Adduction en eau potable.....	18
4.4.1	Défense incendie.....	19
4.4.2	Assainissement des eaux usées et eaux pluviales	20
4.4.3	Réseau de chaleur	21
4.4.4	Télécommunication.....	21
4.5	Circulation, mobilité et qualité de l'air	22
4.5.1	Réseau routier	22
4.5.2	Transports en commun	23
4.5.3	Mobilité douce	24
4.5.4	Qualité de l'air.....	26
4.6	Socio-économie.....	26
4.6.1	Un quartier accueillant les familles	26

4.6.2	Un quartier d'accueil des plus défavorisés, et une spécialisation du peuplement	27
4.7	Habitat.....	27
4.8	Commerce.....	28
4.9	Équipements publics et services	28
4.10	Maîtrise foncière	29
5	Documents d'urbanismes applicables.....	31
5.1	SCOT approuvé le 12 octobre 2015	31
5.2	PLUI approuvé le 13 février 2020 modifié le 13 décembre 2021.....	32
5.3	PDU approuvé le 15 décembre 2014	34
5.1	Archéologie préventive	35
6	Le projet.....	37
6.1	Genèse du projet.....	37
6.1.1	Choix en 2019 de démolir l'immeuble Rousseau situé en entrée de quartier	37
6.1.2	Question posée du devenir du centre commercial à court et moyen terme.....	38
6.1.3	Volonté de répondre aux attentes de l'ANRU en termes d'ambition de projet.....	39
6.2	Les scénarios envisagés.....	39
6.3	Le projet retenu	42
6.3.1	Présentation du parti d'aménagement	42
6.3.2	Présentation du projet et du programme des aménagements.....	43
6.3.3	L'Aménagement dédié au marché	45
6.3.4	Le stationnement	46
6.3.5	Parti pris paysager.....	46
7	Taxe d'aménagement.....	50

1 CONTEXTE

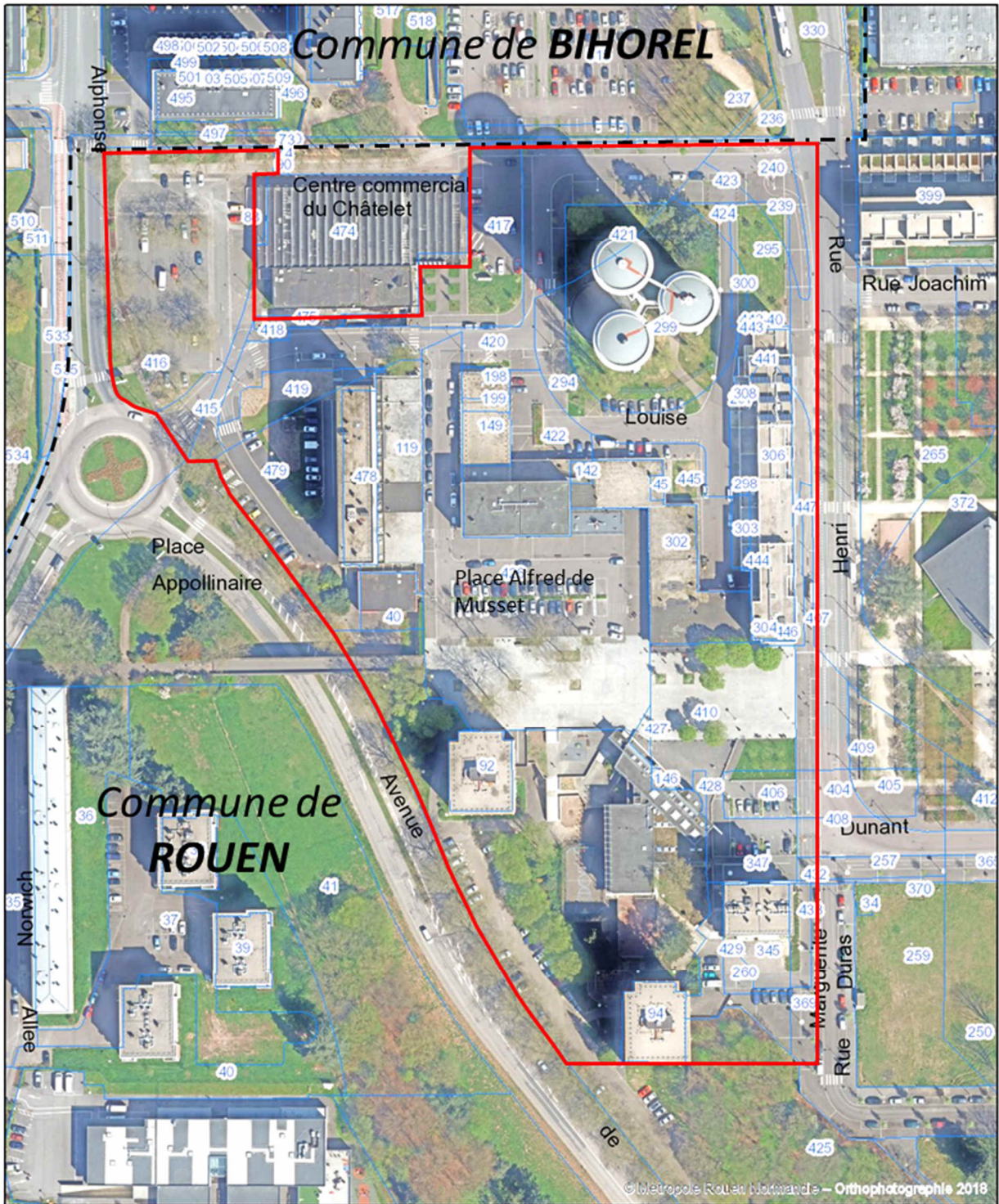
Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) des Hauts de Rouen et Grammont ont été retenus au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). En janvier 2020, la Ville de Rouen a signé une convention pluriannuelle avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour le renouvellement urbain de ces quartiers.

Située en entrée de quartier, au nord des Hauts de Rouen, la centralité commerciale et de services du Châtelet est identifiée comme un secteur stratégique. Ce lieu fédérateur pour les habitants des Hauts de Rouen, accueille le marché hebdomadaire et constitue le principal pôle de commerces et de services du QPV. Autour des places Alfred-de-Musset et Saint-François-d'Assise, il propose de nombreux équipements essentiels à la vie de quartier : mairie annexe, agence postale, poste de police, maison France services, UTS, maison de la justice et du droit, bibliothèque, centre-médico-social, etc.

La centralité Châtelet bénéficie d'un emplacement au carrefour de plusieurs axes majeurs, de lignes de transport en commun structurantes (T2, F2, L20) et est facilement accessible depuis la RN28. Elle est située en limite d'autres communes du plateau nord et représente une porte d'entrée sur l'ensemble du secteur des Hauts de Rouen.

Pourtant, cette centralité souffre d'une mauvaise image, et ce malgré d'important travaux de réaménagement des espaces publics réalisés en 2013 lors du premier programme de rénovation urbaine. Vétuste et enclavé, le centre commercial des années 60 peine à retenir les commerces de proximité et à attirer de nouveaux commerçants. La vacance commerciale et l'état du bâti contribue à renforcer le sentiment de relégation.

La création de la ZAC « Centralité Châtelet » doit permettre le renouvellement urbain de cette entrée de quartier.



Plan de périmètre de la ZAC Centralité Châtelet

2 CADRE REGLEMENTAIRE

2.1 Procédure d'urbanisme

Le bilan de la concertation préalable à la création de la présente ZAC a été approuvé par délibération en date du 23 Mai 2022.

L'article R311-1 du code de l'urbanisme dispose que la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

2.2 Dispense d'évaluation environnementale

Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement font l'objet 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, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Pour ce qui concerne les opérations d'aménagement, il faut se reporter à la rubrique 39 du tableau.

	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
	39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	travaux et constructions a) emprise au sol supérieure ou égale à 40 000 m ² Sauf : - dans les zone U du PLU - dans les secteurs de construction autorisées par une carte communale - dans les parties urbanisées d'une commune sans
opérations d'aménagement b) terrain d'assiette supérieur ou égal à 10 ha soit 100 000 m ² c) emprise au sol supérieure ou égale à 40 000 m ² Sauf : - dans les zone U du PLU - dans les secteurs ou les constructions sont autorisées par une carte communale - dans les parties urbanisées d'une commune sans document d'urbanisme		opérations d'aménagement b) terrain d'assiette compris entre 5ha et 10 ha soit 50 000 m ² et 100 000 m ² <i>ou</i> surface plancher ou emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m ²

Le projet s'insère dans un tissu urbain constitué ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière. Le périmètre de la ZAC « centralité Châtelet » représente une superficie de 40 315 m². Le programme envisagé est de 4 825 m² SDP intégrant principalement le renouvellement de l'offre commerciale.

L'opération d'aménagement objet du présent dossier de création de ZAC a donc un terrain d'assiette inférieur à 5 ha, une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et une emprise au sol inférieure à 10 000 m², et est par conséquent dispensée d'évaluation environnementale.

3 OBJET ET JUSTIFICATION 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. Elle s'inscrit dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) des Hauts de Rouen, contractualisé entre la Ville de Rouen, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et les différents partenaires maîtres d'ouvrages et financeurs.

3.1 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.

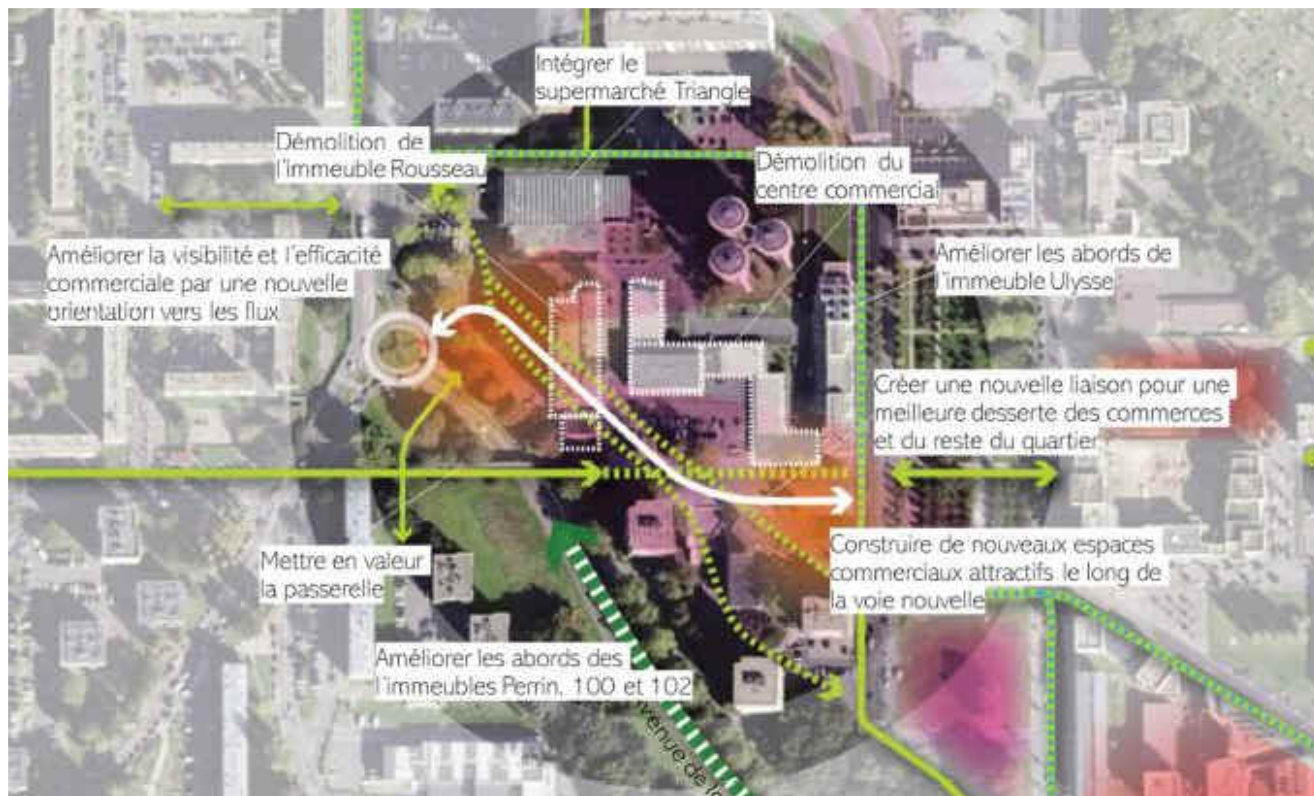
Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- 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).

3.2 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.

L'effet de levier recherché en matière de changement d'image du quartier implique un niveau d'ambition élevé dans la transformation de cet espace.



(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORS - GIIC)

La proposition de projet a été mise au point sur la base d'une étude urbaine menée par le bureau d'étude « La Fabrique Urbaine » entre 2019 et 2021.

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.

L'opération a été pensée pour être à la hauteur des ambitions attendues et organiser la centralité autour d'une véritable place urbaine et paysagère reconfigurée, animée, plantée et bordée de commerces.

L'actuel centre commercial sera démolit et de nouveaux bâtiments commerciaux et de services seront réalisés. Ces constructions sont envisagées sur deux niveaux, avec des commerces de proximité en rez-de-chaussée. Autour de ces nouvelles constructions, les espaces publics seront réaménagés.

La création d'une nouvelle voie d'entrée de quartier, lisible, apaisée sur le plan des circulations et adaptée à la topographie, permettra de relier l'Avenue de la Grand'Mare à la rue Henri Dunant, réunissant ainsi ces deux axes importants du quartier. La future place est ainsi accessible par cette voie recréant véritablement une nouvelle entrée de quartier, et ce, dès la démolition de l'immeuble Rousseau.

De nouveaux cheminements piétons et cyclables seront créés afin de mieux relier les différents espaces.

La recomposition de ces espaces doit favoriser le vivre ensemble au sein du quartier en permettant une mixité sociale homme-femme, intergénérationnelle, interculturelle...

Les futurs aménagements urbains seront paysagers et s'attacheront à la place de la nature et du végétal. La tranquillité publique sera prise en compte lors de la conception de manière à prévenir les usages importuns.

3.3 Programme prévisionnel

Le programme envisagé est de 4 825 m² SDP intégrant principalement le renouvellement de l'offre commerciale mais aussi le poste de police, les locaux de la mairie annexe et une maison de santé.



4 DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

4.1 Environnement urbain et paysager

Le contexte urbain et paysager actuel résulte pour beaucoup des nombreuses transformations et remaniements que la centralité Châtelet a connu depuis sa construction. Chacune de ces étapes va modifier à la fois la configuration du bâti, la composition commerciale, l'orientation du pôle et ses accès.

A la construction en 1961, c'est la présence des châteaux d'eau isolés sur cette partie du plateau qui marque le lieu comme encore aujourd'hui ils sont un repère.

Le projet s'est donc développé autour de ces derniers.

En 1965, à la construction de la première partie du centre-commercial, celui-ci se tourne vers la rue Dunant face à l'église Saint François. L'immeuble Perrin sera le premier immeuble construit sur la polarité, à l'arrière alors du centre commercial dont la façade sur la rue Dunant était plus longue.

En 1966, avec la construction de l'immeuble Rousseau et ses commerces à RDC, une nouvelle offre commerciale se développe et réoriente vers l'ouest le pôle initial.

Progressivement, la centralité se consolide avec la création de la mairie annexe, les tours 100 et 102.

En 1972, le supermarché (actuel Triangle) est construit mais la liaison directe qui préexistait entre la rue des Canadiens et la rue Henri Dunant est supprimée avec un cœur où le piéton est privilégié. Ce fonctionnement restera inchangé au moins jusqu'en 1986.

C'est à partir de 1994 que s'engagent les premières démolitions de barres de logements à proximité du centre commercial, suivies en 2002 de la réalisation du rond-point et du tracé de la rue Guillaume Apollinaire qui passant à l'arrière des commerces rend peu visible leur présence. Sur le reste de la polarité, on observe de nouvelles démolitions pour ouvrir le centre commercial vers l'Est en lien avec la maison du Plateau.

Dans le cadre du PRU1, la transformation de la centralité Châtelet est encore plus marquée avec des démolitions plus importantes qui vont permettre la reconfiguration de l'espace public en lien avec l'arrivée du TEOR et la construction de nouveaux bâtiments de logements. Cependant, ces réaménagements, marqués aussi par la requalification de l'espace public (plantation, sol, mobilier, jeux ...), n'ont pas permis d'améliorer la visibilité et l'image de la centralité du Châtelet. Ses accès sont aujourd'hui toujours confidentiels, peu valorisés par la façade logistique du supermarché Triangle et le verrou que représente l'immeuble Rousseau avec son socle. De ces remaniements successifs résulte aussi une configuration complexe du bâti avec des effets d'arrière et des délaissés peu sécurisant. Ce bâti présente des façades commerciales peu attractives et situées en second plan d'une galerie.

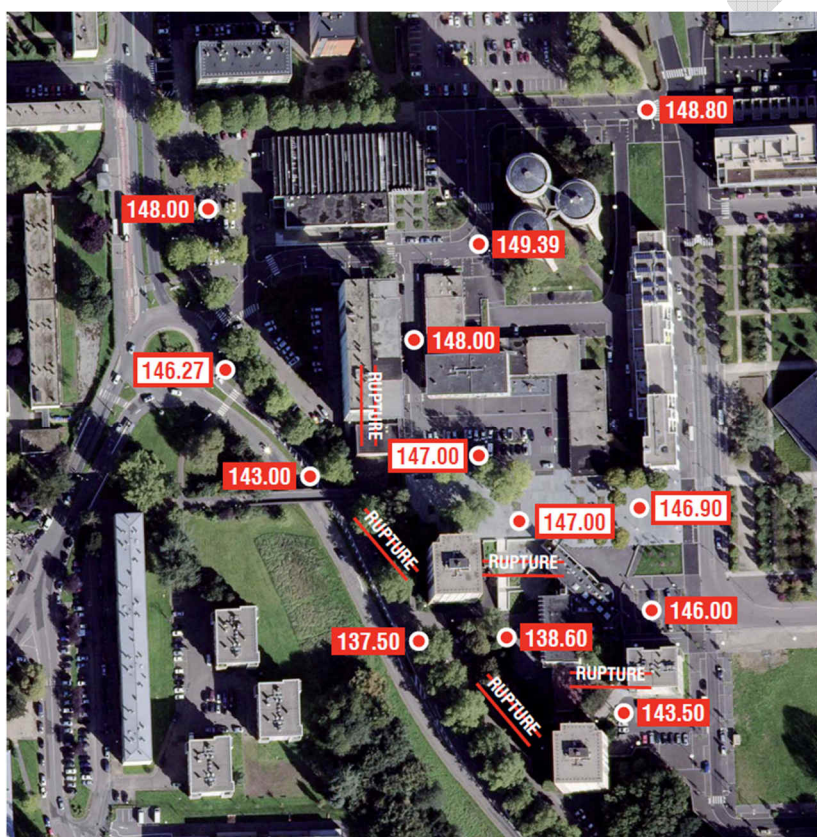
On remarquera la présence de beaux arbres sur le parking du Triangle et sur les aménagements récents de la place dans l'axe de la passerelle, à proximité de la maison du Plateau et du parking des commerces.

4.2 Cadre physique et hydrographique

4.2.1 Topographie et Géologie

Le secteur « Centralité Châtelet » s'inscrit sur le plateau du pays de Caux qui butte sur la vallée. Ainsi, la partie urbanisée est concernée par un relief plat, tandis qu'à l'est, le terrain est en pente en direction de l'est, de la route nationale 28 (point haut à l'ouest : 159 m NGF, point bas à l'est : 124 m NGF).

On constate néanmoins des ruptures topographiques au sud de la place. Au nord de la passerelle, la rupture est quant à elle perçue comme importante du fait de la présence de l'immeuble Rousseau même si les cotes altimétriques entre le Rond-Point de la Place Guillaume Apollinaire et la Place du Châtelet, ne montrent pas une importante différence.



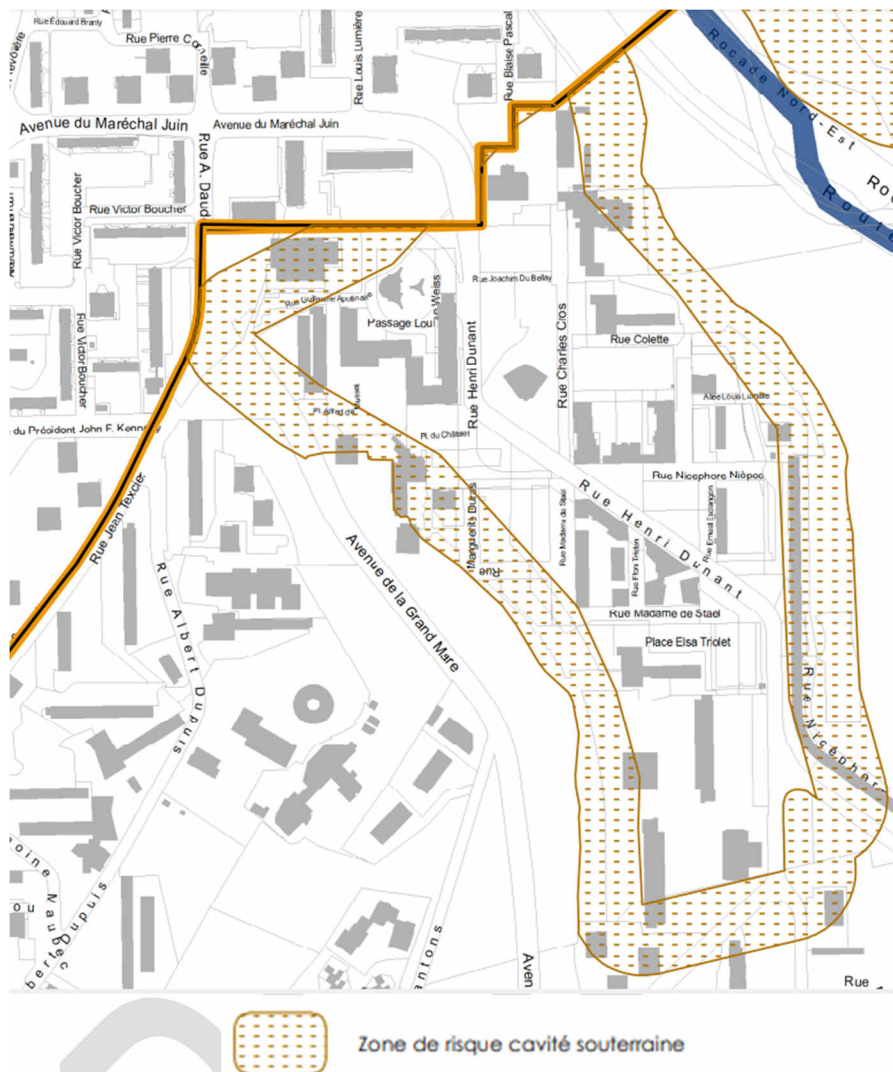
Principaux points altimétriques du secteur

(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE I TERRIDEV I INGETEC I ECOPROGRAMMATION I FORS - GIIC)

La partie urbanisée repose sur des formations à silex (Rs) résidus de la dissolution de la craie, principalement formées d'argile rougeâtre et de silex en proportions variables sur une épaisseur estimée de 10 à 15 m environ et dont la perméabilité est variable. Néanmoins, l'urbanisation ce se secteur a recouvert cette formation géologique par des remblais de 0,5 à 1,5 m d'épaisseur. Les coteaux boisés, présents à l'est, reposent sur de la craie perméable jaunâtre à silex dolomitique du Coniacien (c4) formée par les entailles de la vallée du Robec.

Le risque de cavités souterraines

D'après le plan de zonage des risques du PLU de Rouen Métropole, le territoire du Châtelet et de la Lombardie sont concernés par un périmètre de risque lié à la présence de cavités souterraines.



Zone de risque cavité souterraine faisant l'objet de règles de construction

(Source : PLU Métropole Rouen)

Toutefois, la Direction de la Planification Urbaine de la Métropole Rouen Normandie, en lien avec les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine-Maritime, a fait réaliser en 2020 une étude documentaire, géologique et géomorphologique des indices recensés sur les Hauts de Rouen.

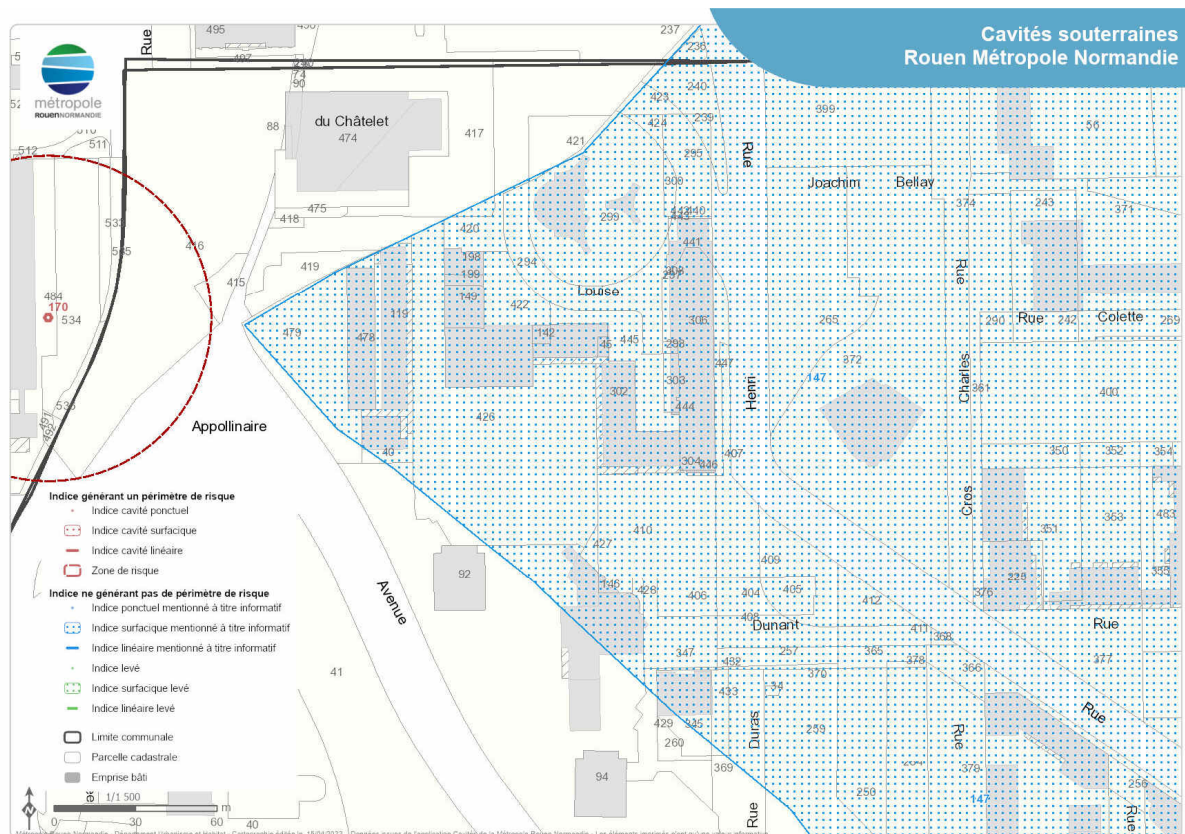
Cette étude a conclu, sur ce secteur, à la requalification des indices de cavité en zone d'exploitation de matériaux à ciel ouvert et a préconisé la suppression des périmètres de risque qui leur sont associés.

Ces conclusions ont été, à la demande de la DDTM, examinées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) et validées sans réserve.

Elles ont conduit la Métropole à mettre à jour la base de données des risques cavités sur ce secteur et adapter la cartographie du risque.

D'après la carte des risques cavités sur le territoire métropolitain, la ZAC est en partie concernée par un indice d'exploitation à ciel ouvert ne générant pas de périmètre de risque.

A noter, à proximité du site en dehors du périmètre de la ZAC, la présence de l'indice de cavité ponctuelle n°170 générant un périmètre de risque à l'Ouest de la place Guillaume Apollinaire.



Carte des risques cavités sur le territoire métropolitain

(Source : Métropole Rouen)

4.2.2 Hydrographie

Deux nappes d’eau souterraines se succèdent sur le site : la nappe de la Craie altérée de l’estuaire de la Seine, puis la nappe de l’Albien néocomien captif en allant en profondeur. La situation topographique de la ZAC la préserve du risque de remontées de nappe.

La zone d’emprise n’est pas concernée par un captage d’alimentation en eau potable ni par un périmètre de protection.

Aucun cours d’eau n’est présent sur le secteur « Centralité Châteaulet » mais en contrebas, on retrouve le Robec et l’Aubette, deux affluents de la Seine.

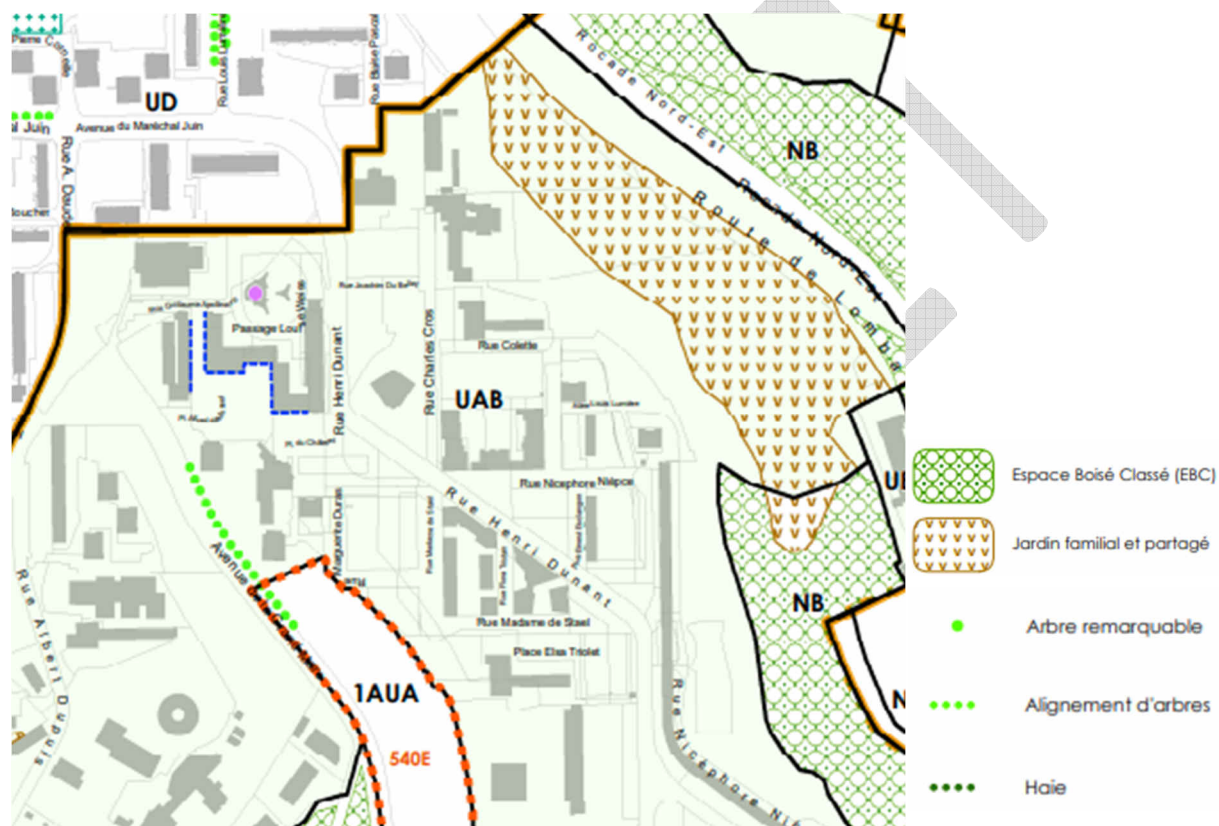
La ZAC se situe dans le bassin versant Aubette-Robec, dont la superficie est de 149 km² et qui fait l’objet d’un Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Un Plan de Prévention des Risques d’inondation couvre le territoire : le PPRn Cailly-Aubette-Robec prescrit en 2008 et pas encore approuvé à ce jour. La ZAC Centralité Châteaulet n’est pas concernée par les risques d’inondation du PPRn.

4.3 Milieu naturel

4.3.1 Espaces naturels protégés

Aucun site Natura 2000 ou autre espace naturel protégé n'est présent à moins de 3 km du projet. Le site Natura 2000 le plus proche est à 3 100 m au sud-est, il s'agit des Boucles de la Seine Amont, Coteau de Saint-Adrien (FR2300124).

Aussi, le PLU de Rouen Métropole a protégé certains espaces naturels. Il s'agit des boisements présents à proximité, sur les coteaux à l'ouest et à l'est du quartier, identifiés comme Espaces Boisés Classés ; des jardins familiaux à l'est, que l'on retrouve au bord de la route de Lombardie ; et enfin, de l'alignement d'arbres présent le long de l'avenue de la Grand Mare.



Éléments naturels protégés par le PLU Rouen Métropole

(Source : PLU Rouen Métropole Normandie)

D'après le règlement écrit du PLU, dans les Espaces Boisés Classés, « *Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Seules les coupes qui entrent dans la gestion des boisements sont autorisées* ».

4.3.2 Zones naturelles d'intérêt écologiques

Aucune zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) n'est présent sur le site de la ZAC Centralité Châtelet.

La ZNIEFF la plus proches se trouve de l'autre côté de la route nationale 28, soit à environ 400 mètres à l'est de la ZAC. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 « la Vallée du Robec » qui a un intérêt écologique majeur en raison essentiellement de ses milieux forestiers et de la présence de quelques lisières et pelouses sèches.

Une ZNIEFF de type 1 concerne une partie de la vallée, un peu plus au sud. Il s'agit de la côte du Mont Pilon, située à 800 mètres au sud-est de la ZAC. L'intérêt écologique porte sur la présence de pelouses calcaires qui renferment des espèces végétales intéressantes et caractéristiques de ces milieux.

4.3.3 Trame verte et bleue



Trame Verte et Bleue locale
(Source : PLU Rouen Métropole Normandie)

Aucun réservoir de biodiversité n'est recensé selon le schéma régional de cohérence écologique.

Les espaces boisés présents sur les coteaux sont eux identifiés comme étant des corridors écologiques. Présents à l'est et à l'ouest, en dehors de l'espace urbanisé, il s'agit de corridors sylvo-arborés à faible déplacement.

A l'échelle de la trame verte et bleue de la Métropole Rouen Normandie, le secteur est identifié comme « tâche urbaine », soit une zone de refuge pour les espèces ordinaires.

Le site est bordé, à l'est et à l'ouest, par des coteaux boisés. À l'est, en dehors du périmètre de la ZAC, les pieds des coteaux sont des réservoirs de biodiversité calcaires qui accueillent une biodiversité remarquable liée aux milieux calcicoles.

4.3.1 Faune et flore

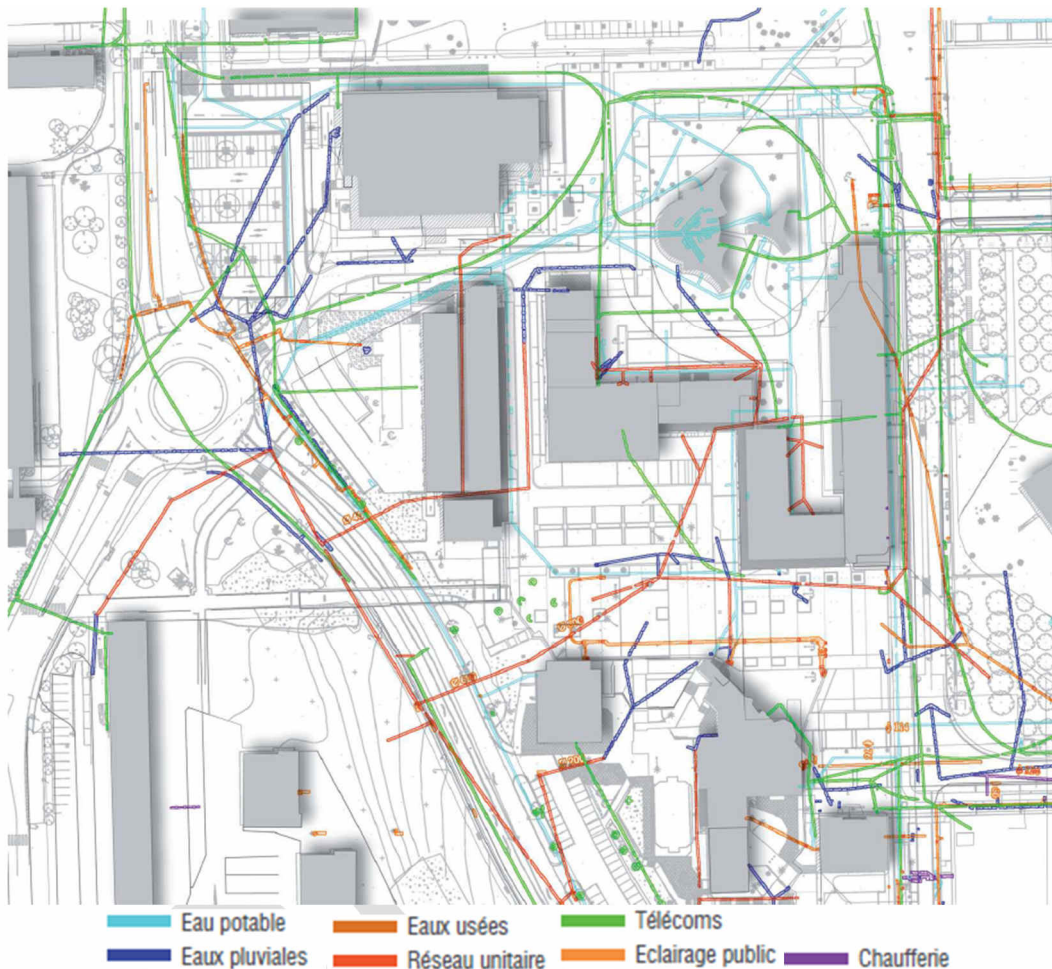
Les pentes boisées des Hauts de Rouen présentent des boisements qui abritent une flore et une faune forestières ordinaires mais diversifiées. On y retrouve essentiellement de la Frênaie-Erableiaie neutrophile et de la Hêtraie-Chênaie à houx.

Le site étant fortement urbanisé, on retrouve une faune peu présente et typique des espaces urbains, notamment dans les espaces verts (parc de l'église, pieds d'immeubles et parkings végétalisés).

Les enjeux écologiques sont essentiellement liés au grand paysage qui comprend les coteaux boisés de part et d'autre des Hauts-de-Rouen et dont les espaces verts urbains permettent de maintenir un lien fonctionnel relativement fragile.

Une étude de la faune et de la flore sur un cycle biologique complet est en cours de réalisation et permettra de cerner les enjeux in situ.

4.4 Réseaux



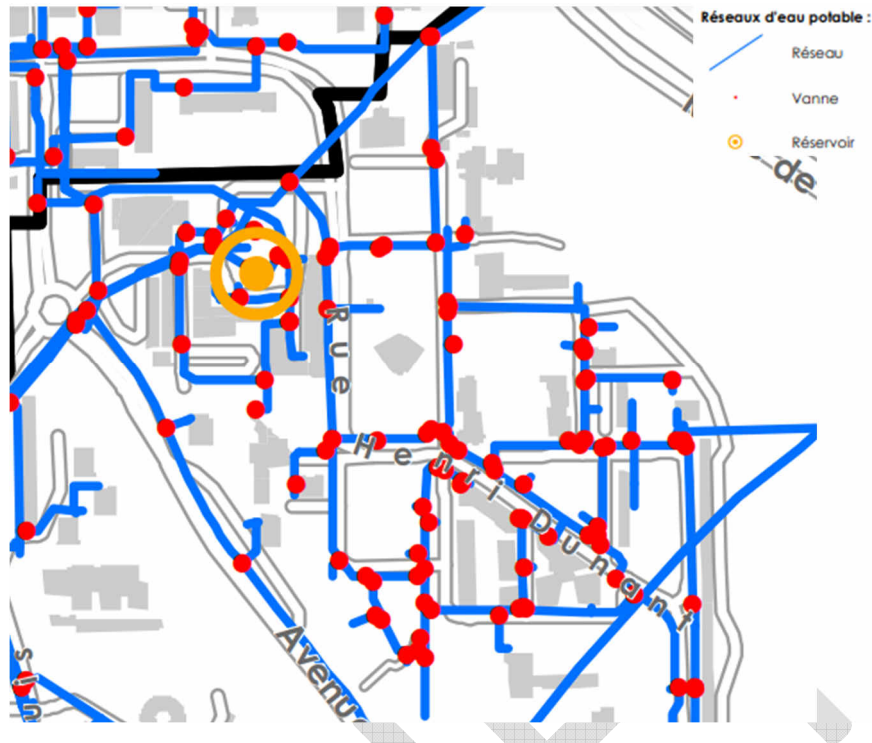
Plan des réseaux

(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORS)

4.4.1 Adduction en eau potable

L'ensemble du site est couvert par un réseau d'adduction en eau potable géré par la régie « Eau de la Métropole » de la Métropole Rouen Normandie.

Un château d'eau est présent au nord du site et permet d'assurer une fonction de réservoir d'eau potable.



Plan des réseaux d'adduction en eau potable – ZAC Centralité Châtelet

(Source : PLU Métropole Rouen Normandie)

4.4.1 Défense incendie

Le réseau de défense incendie est en suffisance sur l'ensemble du site. Seul un hydrant a montré, en 2019, un débit inférieur à 30 m³/h.



Plan de défense incendie

(Source : PLU Métropole Rouen Normandie)

Conformité des hydrants :
(Juin 2019)

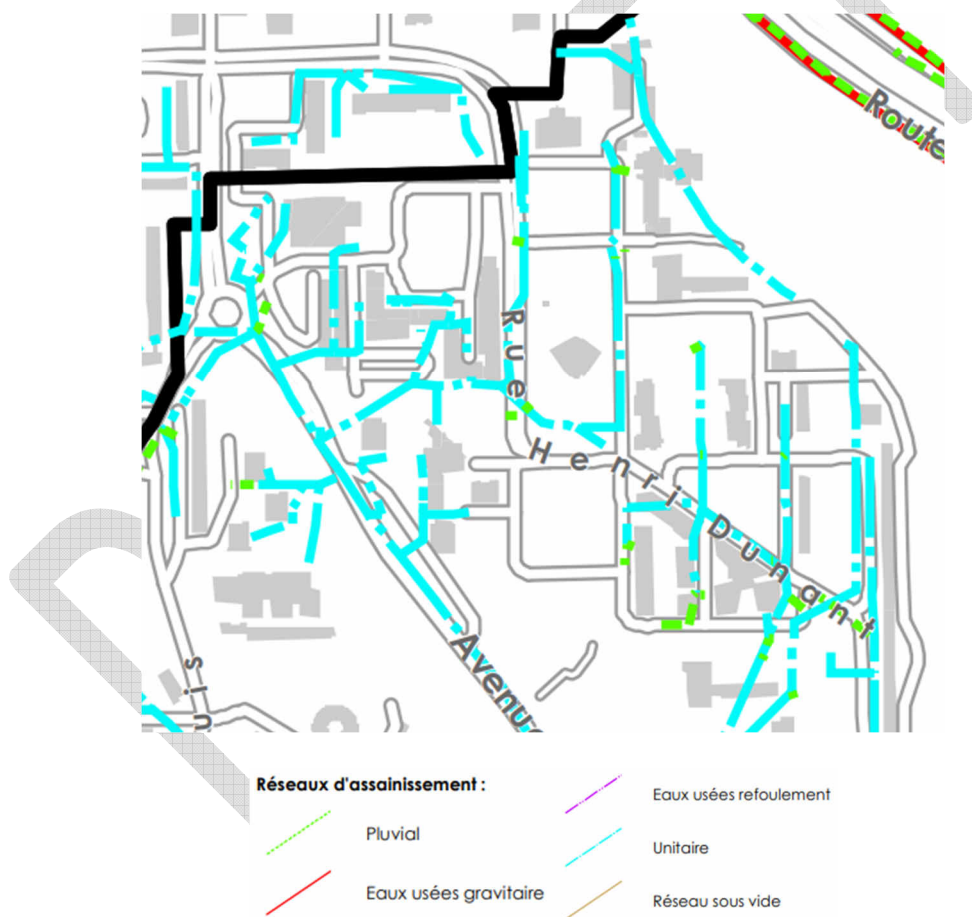
- Débit < 30 m³/h
- Débit ≥ 30 m³/h et < 60 m³/h
- Débit ≥ 60 m³/h

4.4.2 Assainissement des eaux usées et eaux pluviales

L'assainissement est collectif. Le réseau, présent sur l'ensemble du site de projet, est de type unitaire et enterré, les eaux usées et eaux pluviales sont collectées et transportées dans une canalisation unique jusqu'aux ouvrages de la station d'épuration pour y être traitées. La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par la Métropole Rouen Normandie. Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration d'Emeraude, à Petit-Quevilly, qui intègre les technologies les plus pointues en matière de dépollution des eaux usées.

La station a une capacité de traitement des eaux pour une population équivalent à 550 000 habitants, traite en moyenne 80 000 m³ d'eaux usées par jour et produit en moyenne 80 tonnes de boues par jour (soit 5 tonnes de cendres par jour après incinération).

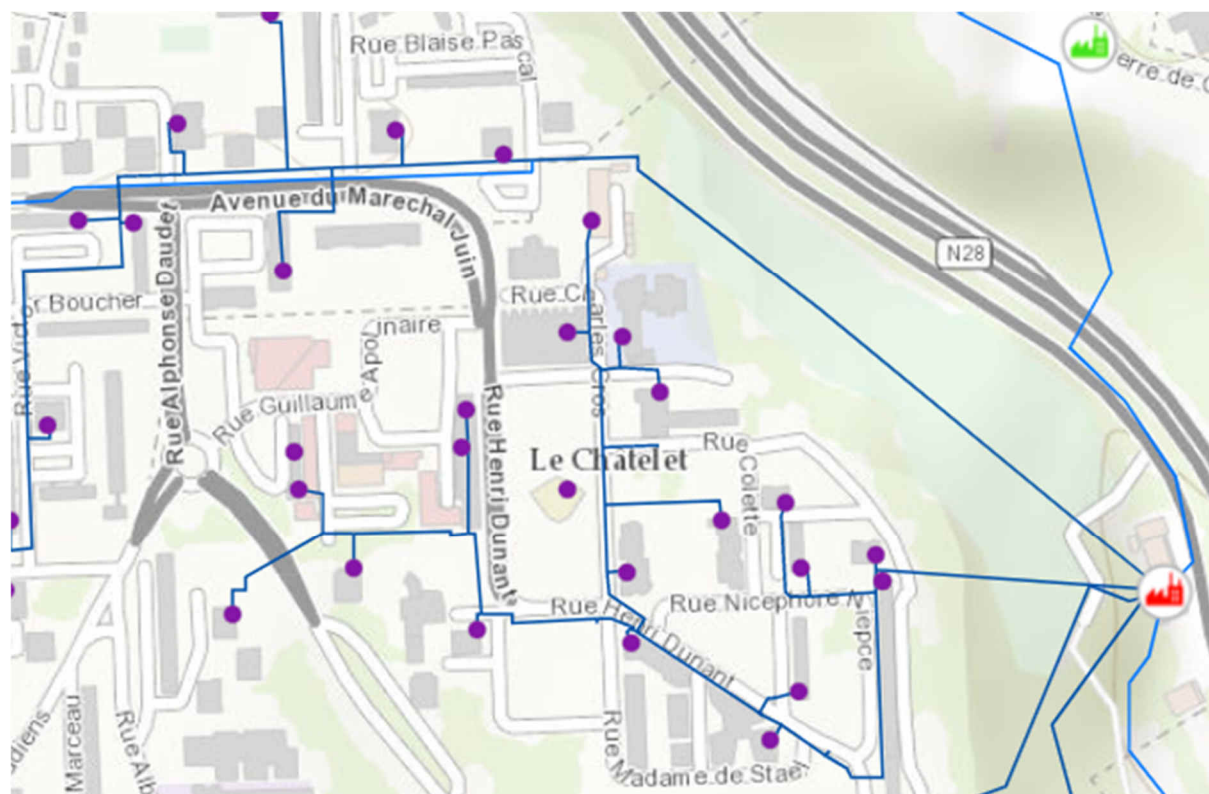
Quelques segments du réseau sont uniquement dédiés à la collecte des eaux pluviales (en vert sur la carte ci-dessous).



Plan du réseau unitaire de collecte des eaux pluviales et usées au Châtelet
(Source : PLU Métropole Rouen Normandie)

4.4.3 Réseau de chaleur

La ZAC Centralité Châtelet recense un réseau de chaleur initialement alimenté par la chaufferie de gaz de la Lombardie. Le réseau a été depuis raccordé à la chaufferie bois de la Petite Bouverie mise en service en 2020.



Chaufferie



Chaufferie de la Lombardie



Chaufferie de la Petite Bouverie

Point de Livraison abonnés collectifs

● Abonnés Collectifs - En fonction - En projet

Plan du réseau de chaleur

(Source : Plan Local d'Urbanisme Métropole Rouen Normandie)

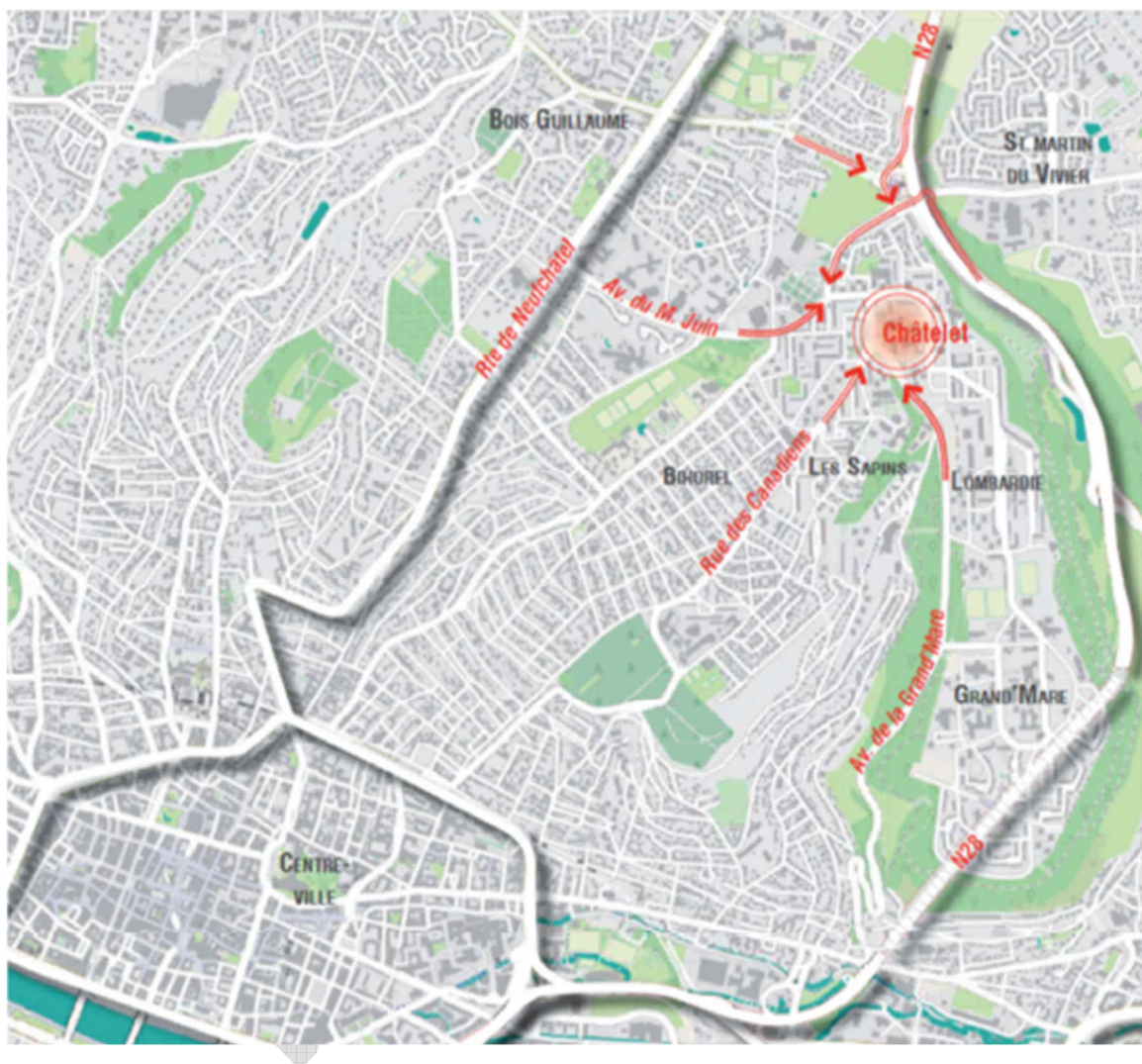
4.4.4 Télécommunication

Le château d'eau est le support d'antennes relais de téléphonie mobile pour Bouygues-Télécom, Orange, et Free et de faisceaux hertziens pour Bouygues Télécom et Free.

4.5 Circulation, mobilité et qualité de l'air

4.5.1 Réseau routier

La centralité du Châtelet bénéficie d'un emplacement stratégique à l'échelle de la Ville de Rouen et de son agglomération. Elle est située au carrefour de plusieurs axes majeurs et est facilement accessible depuis la RN28. Elle est également la porte d'entrée de l'ensemble du quartier des Hauts de Rouen.



Localisation du site et voies principales d'accès

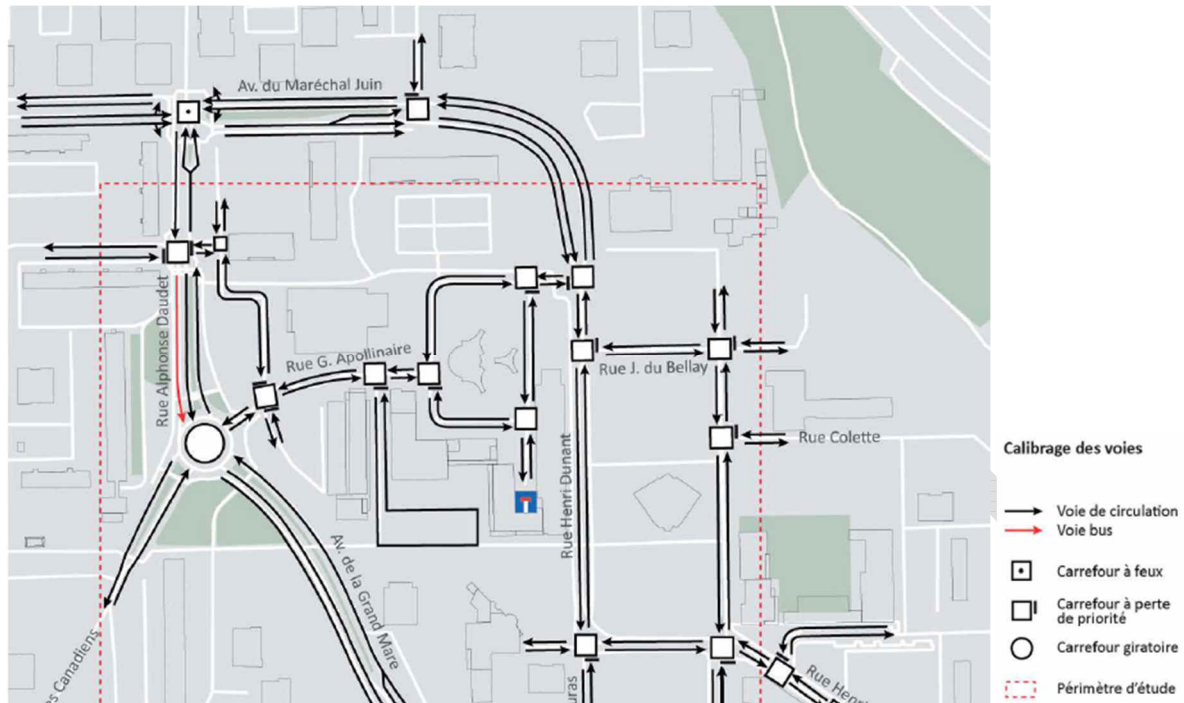
(Source : Ville de Rouen et Métropole Rouen Normandie)

Les principales voies d'accès au quartier sont l'Avenue de la Grand Mare, la rue Alphonse Daudet et la rue du Maréchal Juin qui forment une boucle autour de la centralité du Châtelet. La rue Henri Dunant constitue l'artère principale de desserte du quartier et connecte le Châtelet aux autres quartiers via l'axe Rue Henri Dunant / Rue Galilée / Rue Jean-Philippe Rameau.

L'entrée du quartier et de son secteur commerçant se fait principalement via la rue Guillaume Apollinaire. La Place Alfred de Musset et ses commerces fonctionnent en impasse, l'entrée et

la sortie se faisant sur la rue Guillaume Apollinaire. La place apparaît ainsi très enclavée entre les immeubles qui l’entourent.

Les voies internes au quartier sont toutes à 2 voies de circulations, et les carrefours traités avec des pertes de priorité.



Réseau viaire

(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORS)

L’ANRU 1 a permis l’aménagement de la place du Châtelet mais un manque de visibilité persiste depuis les axes de circulation. Par ailleurs, cette opération de rénovation urbaine a aussi conduit au réaménagement de la rue Apollinaire, qui a été redressée et requalifiée, à l’agrandissement de la place du Châtelet et à la réduction du parking de la bibliothèque Henri Dunant.

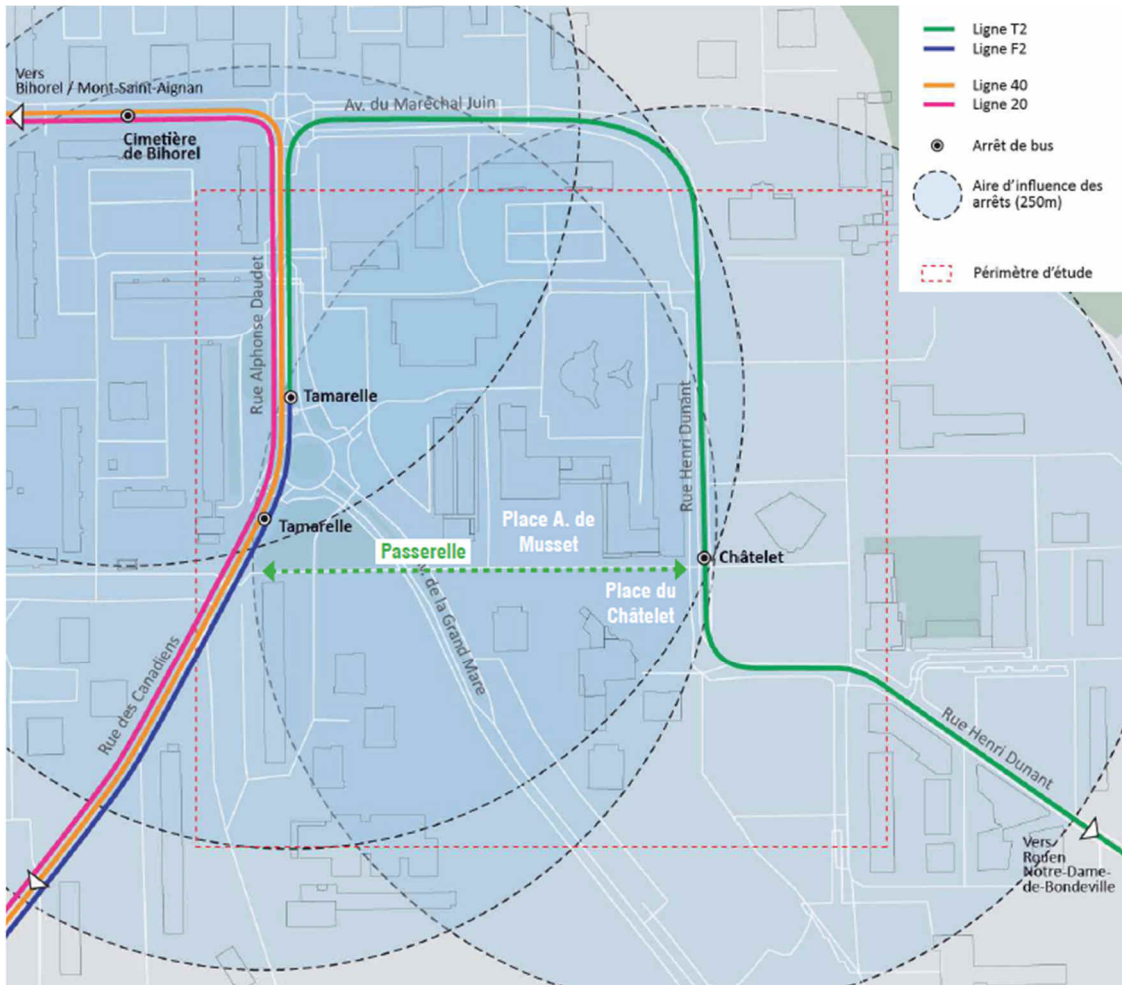
Ces réaménagements n’ont pas permis d’améliorer la visibilité et l’image de la centralité du Châtelet. L’accès y est toujours confidentiel, peu valorisé face à la façade du supermarché Triangle. Aussi, le parking principal, situé en impasse, n’est pas accessible depuis la rue Henri Dunant et n’est pas visible depuis les axes principaux.

4.5.2 Transports en commun

La place Guillaume Apollinaire est un pôle de transports important où s’arrêtent de plusieurs bus du réseau structurant de l’agglomération rouennaise. L’ensemble du secteur d’étude se trouve ainsi à moins de 250 m d’un arrêt de transports en commun, facilitant l’accessibilité locale.

Le secteur est aujourd’hui bien desservi avec le passage de la ligne TEOR T2 en plein cœur du quartier. La ligne T2 relie la mairie V. Schoelcher à Notre-Dame-de-Bondeville à l’arrêt Tamarelle à Bihorel. Elle passe par le centre-ville de Rouen (accès en 20 minutes depuis la ZAC)

et propose un passage tous les quarts d'heure environ. Cet aménagement a permis de renforcer la mobilité des habitants.



Réseau de transports en commun

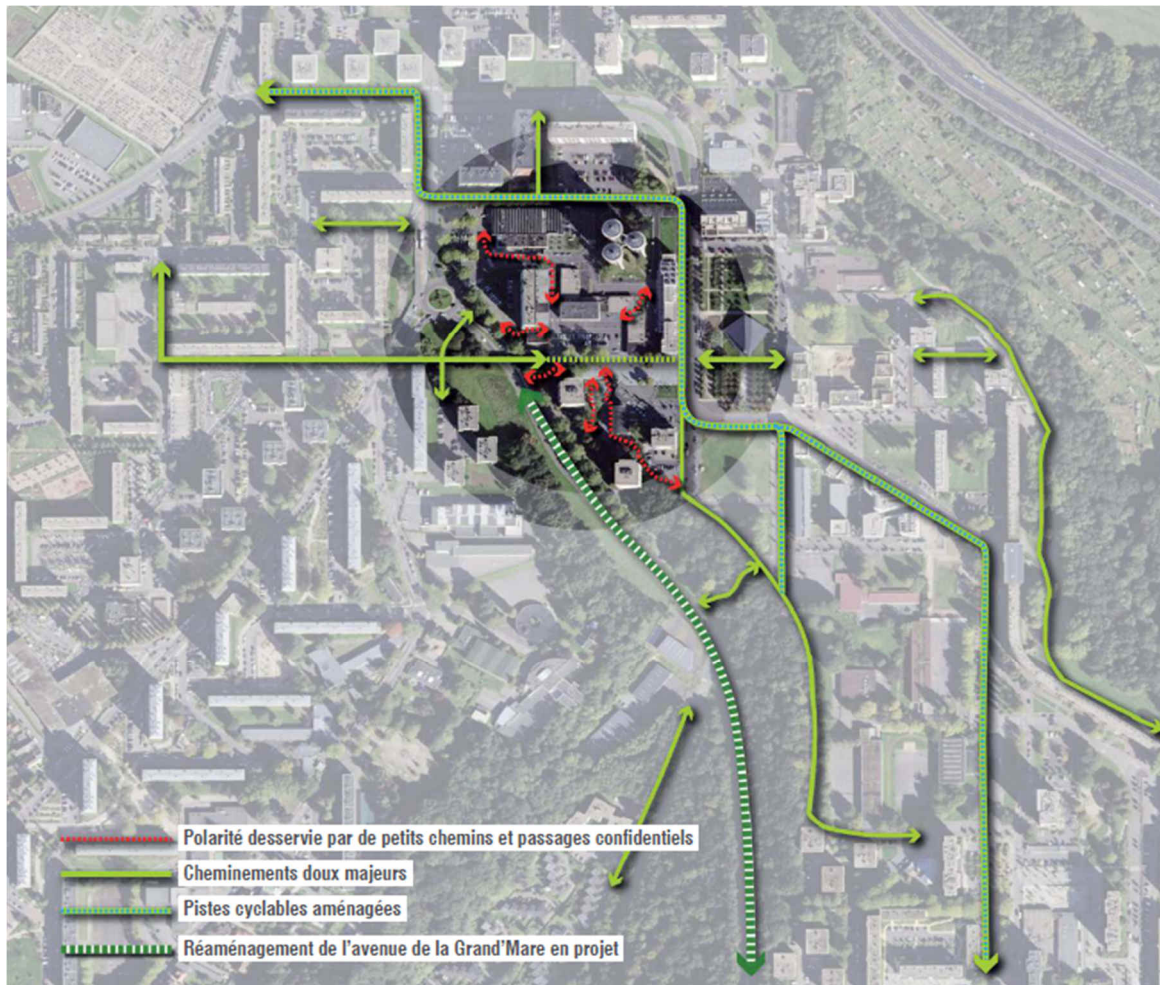
(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORIS)

La ZAC Centralité Châtelet (giratoire Guillaume Apollinaire) est desservie par trois autres lignes de transport en commun :

- La ligne F2, qui relie le quartier à Rouen et Mont-Saint-Aignan,
- La ligne 20, reliant le quartier à Bihorel, Rouen et Saint-Aubin-Epinay,
- La ligne 40 qui relie le quartier au campus de Mont-Saint-Aignan, au centre-ville de Rouen et au centre hospitalier de Bois-Guillaume.

4.5.3 Mobilité douce

Le secteur Centralité Châtelet est bien desservi en cheminements doux qui sont cependant peu utilisés en dehors des jours de marché (le jeudi matin). Les habitants ont tendance à contourner le secteur.



Réseau de cheminements doux

(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORIS)

Les cheminements recensés sont les suivants :

- Des cheminements qui traversent d'est en ouest la place et la centralité,
- Des cheminements qui contournent la polarité, dans la continuité avec la rue Henri Dunant et par le nord des châteaux d'eau.

On constate un manque de clarté et de visibilité des itinéraires. Les habitants ont gardé l'habitude de passer par les coursives de la Maison du Plateau, certains passent par des recoins, des passages confidentiels...

Concernant le réseau cyclable, une piste bidirectionnelle traverse l'ensemble des quartiers des Hauts de Rouen et relie le Châtelet, la Lombardie et la Grand'Mare par la rue Henri Dunant, la rue Galilée, la rue César Franck et la rue François Couperin.

Cette piste, peu utilisée, offre une continuité intéressante et un lien entre les quartiers. Elle est séparée du trafic automobile et implantée sur le trottoir, ce qui est sécurisant pour les usagers non avertis, notamment les enfants. Ce faible usage du vélo peut être dû en partie à l'implantation sur trottoir de la piste, qui peut générer des conflits entre piétons et cyclistes.

4.5.4 Qualité de l'air

Bien que la qualité de l'air s'améliore à l'échelle de l'agglomération rouennaise, le territoire connaît des épisodes de qualité de l'air dégradée un jour sur dix en moyenne. La dégradation de la qualité de l'air est liée aux concentrations de particules fines (PM₁₀), de dioxyde de soufre (SO₂) et d'ozone (O₃). La Métropole fait l'objet de dépassements récurrents des seuils réglementaires à proximité du trafic routier pour le dioxyde d'azote (NO₂), notamment la route nationale 28, les particules fines représentent un enjeu en milieu urbain et périurbain tandis que les pics de pollution à l'ozone se produisent notamment lors de journées chaudes et ensoleillées.

Le dioxyde d'azote et les particules fines constituent un enjeu prioritaire dans l'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire métropolitain. Tous deux sont essentiellement liés au trafic routier, mais aussi au secteur résidentiel (chauffage notamment).

4.6 Socio-économie

Préambule méthodologique

L'IRIS INSEE « Châtelet » recouvre le quartier du Châtelet et une partie de la Lombardie, dont les caractéristiques ne sont peut-être pas totalement représentatives du territoire étudié. Il s'agit cependant de l'échelle la plus fine disponible pour les réalités socio-démographiques du quartier Châtelet. En 2016, l'INSEE comptait 1 729 habitants sur cet îlot.

Les données observées à l'échelle du quartier ont pu être comparées à l'échelle du quartier prioritaire. Lorsque les données n'étaient pas disponibles à l'échelle du QPV, le périmètre observé était l'ensemble des IRIS Sapins, Châtelet, Lombardie et Grand Mare centre, soit 9 813 habitants en 2016.

4.6.1 Un quartier accueillant les familles

En 2016, le quartier Châtelet compte 1 729 habitants, un nombre identique à celui observé en 2006. En revanche, en 2010, le quartier avait perdu 500 habitants. Il y a donc eu un fort renouvellement de la population ces dernières années.

Si près d'un tiers de la population du Châtelet est composé de personnes seules, la majorité des habitants du quartier vivent en famille et ont des enfants : 27% de couples avec enfants et 29% de foyers monoparentaux. Par ailleurs, 23% des familles sont des familles nombreuses (3 enfants ou plus).

Le profil du quartier du Châtelet est donc davantage familial que celui des Hauts de Rouen, qui compte 40% de personnes seules.

La fonction d'accueil des familles se renforce ces dernières années au Châtelet : la part de familles monoparentales a augmenté de 7 points depuis 2006. En revanche, la part de familles nombreuses diminue (-9 points), ainsi que la part de couples avec enfants (-4 points).

La structure de l'âge de la population fait écho à la composition familiale des ménages : 46% des habitants du quartier du Châtelet ont moins de 25 ans. Ce sont les moins de 10 ans qui sont

les plus représentés dans cette tranche d'âge (20% de la population totale du Châtelet). La part de jeunes est plus élevée au Châtelet qu'à l'échelle du QPV (43% de moins de 25 ans).

Entre 2013 et 2019, les effectifs scolaires des écoles maternelles et élémentaires du quartier Châtelet sont en augmentation :

- + 32% pour l'élémentaire Marot et +10% pour l'élémentaire Villon
- + 12% pour la maternelle Marot et +1% pour la maternelle Ronsard

Le quartier accueille en majorité des familles avec de jeunes enfants. Il s'agit notamment de familles monoparentales, davantage précarisées que les couples avec enfants.

4.6.2 Un quartier d'accueil des plus défavorisés, et une spécialisation du peuplement

Les indicateurs de pauvreté sur le quartier Châtelet sont similaires à ceux observés à l'échelle du QPV :

- Le taux de pauvreté est de 57% en 2015,
- Plus d'un tiers des revenus des ménages proviennent des prestations sociales,
- La médiane des revenus disponibles est très faible (970€ de revenu disponible par mois), mais reste supérieure à celle observée dans le QPV en 2015 (955€)

Par ailleurs, en 2016, parmi les 15-64 ans, 25% de la population est au chômage et 35% est inactive.

La population semble évoluer sur le quartier : en 2016 seul 17% des ménages habitent au Châtelet depuis plus de 10 ans. A l'échelle des Hauts-de-Rouen, 32% des ménages habitent le quartier depuis plus de 10 ans.

Au Châtelet, la population s'est fortement renouvelée ces dernières années (plus jeune, plus individuelle...) mais ne s'ancre pas. Une hausse du nombre de ménages est observée depuis 2014, mais le nombre d'habitants est stable, en lien avec la forte arrivée de petits ménages. De l'avis des acteurs, le Châtelet serait identifié comme « quartier d'accueil » pour de nouveaux arrivants précaires, immigrés ou étrangers.

4.7 Habitat

Le quartier dispose d'une offre de logements sociaux importante. le parc HLM du quartier compte 4320 logements et représente près de 92% du parc immobilier à l'échelle du QPV et 30% du patrimoine locatif social communal.

Ce parc majoritairement, construit dans les années 60, a été en partie renouvelé dans le cadre du PRU1, près de 450 logements neufs ayant été livrés entre 2012 et 2016.

La morphologie urbaine relève du modèle des grands ensembles et inscrit ce territoire en rupture avec son environnement immédiat principalement composé d'habitat individuel (Bihorel village, Val Grieu, Vallon Suisse). D'importants programmes de démolition-reconstruction réalisés dans le cadre du PRU1 ont permis d'engager le processus d'amélioration de l'habitat et de transformation de la forme urbaine. Néanmoins, son image reste fortement marquée par une architecture de tours et de barres.

Le patrimoine historique a également bénéficié pour partie (~ 67% des logements) de programmes de réhabilitation. Toutefois, les niveaux de réhabilitation variables n'ont parfois pas intégré le volet thermique et semblent n'avoir eu que peu d'effet sur l'attractivité du bâti. Bien que relativement accessible financièrement et située en milieu urbain, cette offre souffre d'un manque d'attractivité à l'échelle de l'agglomération, exprimé notamment dans le cadre des procédures d'attribution.

Le déficit d'attractivité marqué du territoire des Hauts de Rouen limite de prime abord les perspectives de rééquilibrage du peuplement sur ce quartier.

Le quartier présente sur ses franges (hors QPV) des secteurs d'habitat privé situés au sud des Sapins et au sud de la Grand Mare. Ce parc, plutôt ancien, se trouve principalement sous forme individuelle : cité jardin aux Sapins, pavillons mitoyens des années 60 à la Grand Mare ; et, dans une moindre mesure, collective avec quelques immeubles en copropriété. Ces secteurs mis à part, le quartier n'offre que peu d'habitat privé. Les opérations de diversification envisagées dans le cadre du PRU1 n'ont pu toutes aboutir faute de commercialisation.

4.8 Commerces

La polarité du Châtelet s'inscrit dans un réseau de polarités commerciales à l'échelle de l'ensemble des Hauts de Rouen (Grand'Mare, Lombardie, Sapins). Cependant, il faut bien garder à l'esprit qu'elle rentre en concurrence ou en complémentarité directe avec le Super U et le Carrefour Market de Bihorel.

En dépit des difficultés observées, la localisation du centre commercial du Châtelet en fait un point fédérateur des différents ensembles du quartier. Il est fréquenté aussi bien par les habitants du Châtelet que ceux de la Grand' Mare, de la Lombardie et dans une moindre mesure par ceux des Sapins. La place commerciale accueille le seul marché hebdomadaire du quartier, fréquenté par les habitants du quartier et des alentours.

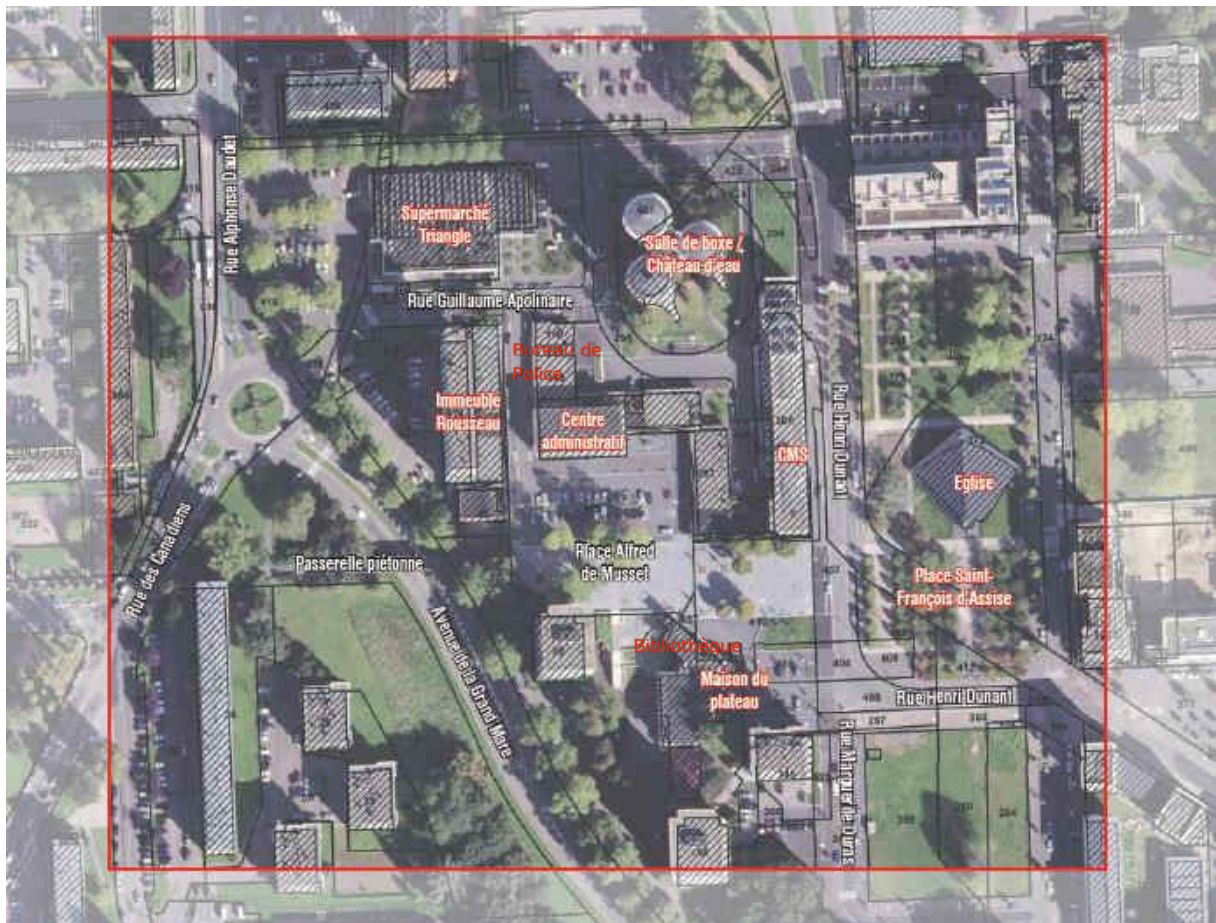
La polarité s'inscrit dans un secteur potentiel en mutation et représente une entrée de quartier aussi bien en voiture depuis l'avenue de la Grand'Mare, qu'en transport collectif (terminus TEOR, à 30 minutes du centre-ville et terminus FAST à moins de 15 minutes du centre-ville). Marqué par le relief depuis la place Guillaume Apollinaire, le traitement de cet espace de centralité apparaît comme éminemment stratégique aussi bien sur le plan de l'image et de l'attractivité qu'au regard de l'offre d'équipements et services qu'il concentre.

4.9 Équipements publics et services

La centralité du Châtelet abrite de multiples équipements. On y retrouve :

- Le centre administratif qui regroupe la mairie annexe, la maison de la justice et du droit (MJD) et l'unité de travail social (UTS),
- La maison du plateau : ancienne MJC, le bâtiment accueille aujourd'hui un service d'accompagnement administratif labellisé France services et des activités culturelles et sportives,
- La bibliothèque,

- Le centre médico-social (CMS),
- Le bureau de police,
- La salle de boxe,
- La poste / banque.



Source : LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORS

4.10 Maîtrise foncière

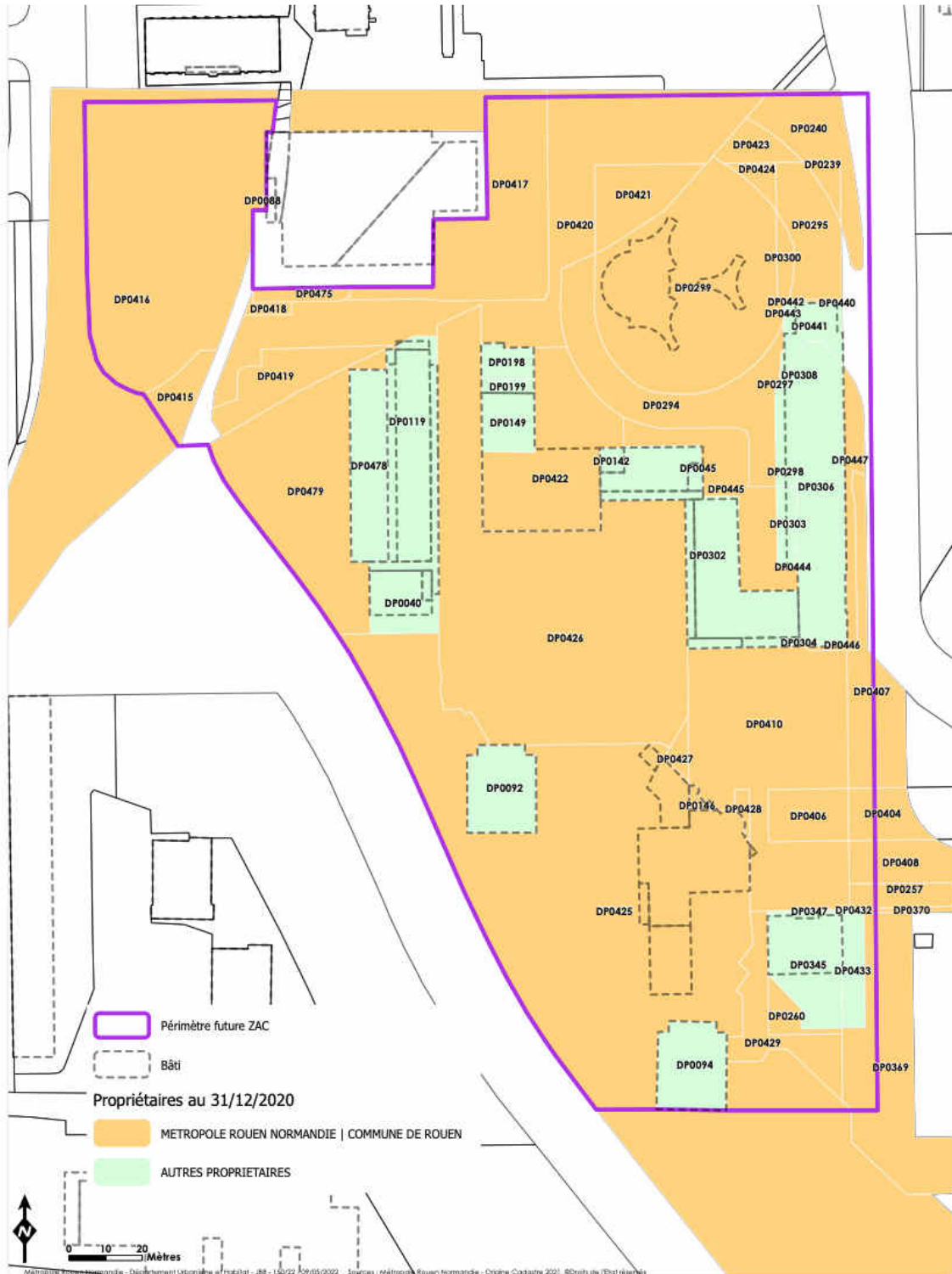
Le périmètre de la ZAC « centralité Châtelet » recouvre 63 parcelles et représente une superficie de 40 315 m².

La plupart des parcelles assiette du projet d'aménagement sont sous maîtrise foncière de la collectivité publique. En effet, la Ville a engagé depuis 2020 l'acquisition de plusieurs cases commerciales. Néanmoins, cette politique amiable n'offre pas les garanties d'une réalisation du projet dans des délais compatibles avec la réalité de projet (financements, gestion du centre commercial et des activités dans la période d'intervalle...).

Les parcelles restant à acquérir et présentant un enjeu foncier représentent près de 3 358 m².

Compte tenu de l'importance de ce projet, la Ville de Rouen a décidé de diligenter une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, dans le but d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, toutes les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

La Ville de Rouen a donc décidé de confier à l'Établissement Public Foncier de Normandie (l'EPFN), la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, en vue de l'acquisition de l'ensemble des terrains privés nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Centralité Châtelet.



Cartographie des propriétaires du foncier
(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie)

5 DOCUMENTS D'URBANISMES APPLICABLES

5.1 SCOT approuvé le 12 octobre 2015

Le SCOT est le document de planification de référence qui oriente le développement du territoire de la Métropole pour les 18 prochaines années. A la fois projet politique et outil d'aménagement du territoire, il donne un cadre cohérent pour harmoniser et coordonner les projets de développement des 71 communes de la Métropole, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement, de développement économique et commercial.

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les choix politiques stratégiques pour le développement et l'aménagement du territoire, le SCOT poursuit quatre grandes ambitions :

- Mettre en cohérence des politiques publiques et faire des trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) une opportunité pour le territoire ;
- Renforcer l'attractivité du territoire, tant sur le plan économique qu'en matière de cadre de vie et d'environnement ;
- Garantir la cohésion sociale et territoriale à travers une organisation urbaine fondée sur la complémentarité des différents espaces ;
- Construire une éco-métropole respectueuse des grands équilibres du territoire, conjuguant aménagement et environnement.

Aussi, le SCOT traduit ces ambitions et fixe des objectifs et orientations visant notamment à :

- Organiser le développement du territoire dans un souci de limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en privilégiant notamment la reconquête et le renouvellement des espaces urbanisés ;
- Protéger et mettre en valeur les milieux naturels, y compris les éléments de nature en ville, les paysages et les ressources naturelles, contribuant au cadre de vie des habitants ;
- Développer une offre en logements équilibrée et favorable à la mixité sociale ;
- Favoriser un développement économique organisé et rechercher un meilleur équilibre entre emplois et logements ;
- Assurer une cohérence entre urbanisation et transports en commun, tout en développant une mobilité durable au service des habitants et de l'attractivité économique.

Le centre commercial Chatelet est identifié au SCOT comme une polarité intermédiaire/de quartier.

La ZAC Centralité Châtelet respecte les orientations du SCOT, en particulier :

- Le renforcement/confortement des polarités commerciales au sein des tissus urbains constitués, en cohérence avec les transports en communs, liaisons douces et principales zones résidentielles (promouvoir un réseau maillé de polarités commerciales)

permettant l'usage des transports collectifs et modes actifs pour les comportements d'achats ;

- Le renforcement de l'intensité urbaine (un urbanisme durable pour un cadre de vie de qualité) à travers le renouvellement et la diversification des secteurs d'habitat et la mixité fonctionnelle ;
- L'implantation durable des équipements commerciaux, en particulier les attentes en matière de qualité des implantations commerciales (qualité paysagère et architecturale, prise en compte de la trame verte et bleue, du cycle de l'eau, qualité énergétique, prise en compte des nuisances et des risques).

5.2 PLUI approuvé le 13 février 2020 modifié le 13 décembre 2021

Le secteur est situé en zone UAB du PLUI.

Le rapport de présentation précise que les zones commençant par UA correspondent à des zones urbaines de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages.

L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante.

La zone UAB correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.).

Des linéaires commerciaux sont identifiés au PLU le long de certains bâtiments. Les bâtiments existants ou constructions nouvelles doivent, le long de ces linéaires, comporter en façade des rez-de-chaussée des locaux destinés à du commerce ou des activités de service.

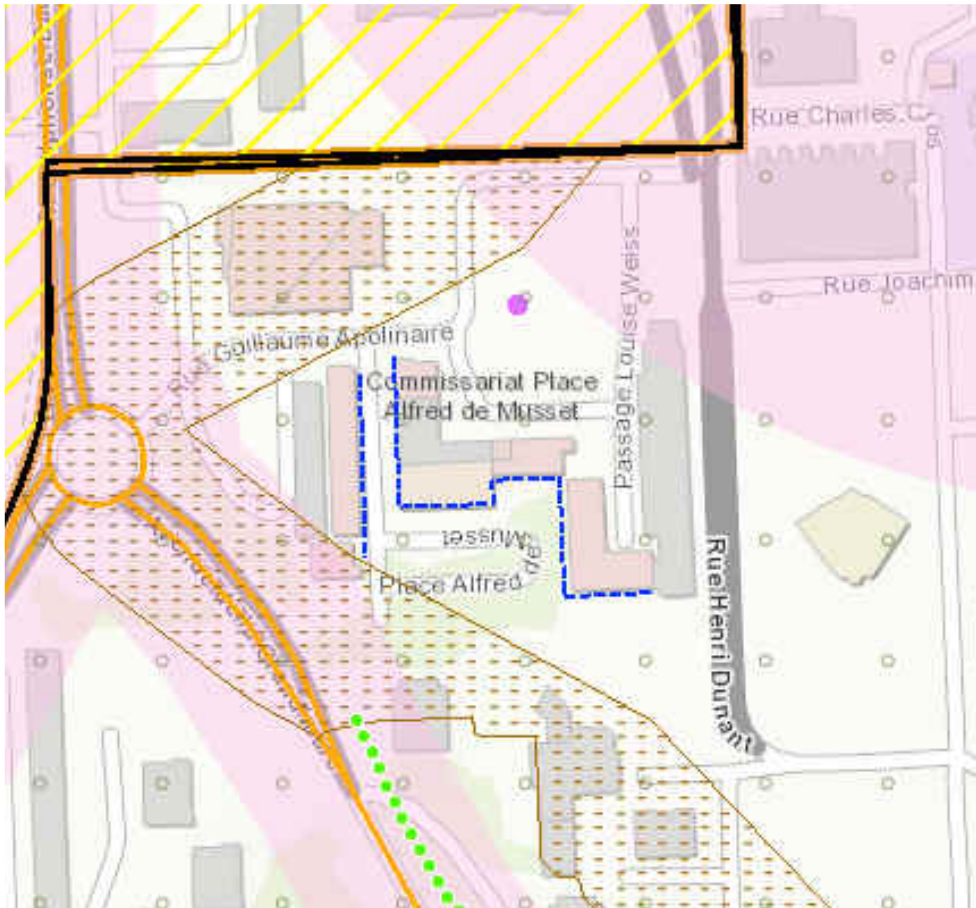
Les châteaux d'eau sont recensés en éléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne.

Le plan de la morphologie urbaine du PLU indique une hauteur maximale des constructions au bâti environnant.

Le PLUi renseigne également sur :

- La proximité avec une infrastructure de transport terrestre de catégorie 4 (avenue de la Grand'Mare) et son fuseau de 30m
- La proximité avec une infrastructure de transport terrestre de catégorie 1 (rocade Nord-Est) et son fuseau de 300m

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. La ZAC « centralité Châtelet » s'insère donc dans le tissu urbain existant et respecte les dispositions du PLUi en vigueur.



PLUI (Source : Rouen Métropole Normandie)

..... Alignement d'arbres

PRU

5.3 PDU approuvé le 15 décembre 2014

5 enjeux majeurs de transformation ont été arrêtés par la Métropole dans son PDU :

- Assurer la cohérence entre mobilité et développement urbain ;
- Organiser une mobilité alternative au tout voiture pour les périurbains ;
- Développer l'usage des transports en commun : prendre en compte les facteurs d'attractivité ;
- Repenser l'équilibre des différents modes de déplacements pour un partage harmonieux et convivial de l'espace public urbain ;
- Mener une réflexion sur le transport de marchandises et les politiques de livraison.

6 orientations traduisent les ambitions stratégiques portées par le PDU :

- Compléter et organiser les réseaux de déplacement
- Aménager un territoire moins consommateur en énergie et moins dépendant de la voiture
- Faire évoluer les comportements
- Structurer un meilleur partage de l'espace public
- Une organisation de la chaîne de transport de marchandise plus respectueuse de l'environnement
- Évaluer et suivre le PDU

Un programme d'actions décline ces orientations dans l'espace et dans le temps.

Ainsi pour les cœurs d'agglomération, le PDU précise que les centres de Rouen et d'Elbeuf ainsi que les quartiers alentour sont les lieux où l'intensité urbaine est la plus forte, et donc les lieux les plus propices à des déplacements courts et nombreux. Ils sont aussi parmi les secteurs de l'agglomération qui génèrent le plus de déplacements depuis l'ensemble de l'agglomération. Dans le cas du cœur de Rouen, il s'agit également du cœur du réseau de transports collectifs.

Le SCOT pérennise le caractère hautement stratégique et structurant de ces espaces. C'est là que s'implanteront les grands équipements et que seront priorisés les efforts de renouvellement urbain et de densification urbaine.

Pour les déplacements en interne, mais aussi en lien avec les autres territoires, le PDU se fixe pour objectif de faire reculer l'usage de la voiture, de faire progresser l'usage des modes actifs et des transports collectifs, à l'intérieur des cœurs d'agglomérations comme en lien avec les autres secteurs de la Métropole Rouen Normandie.

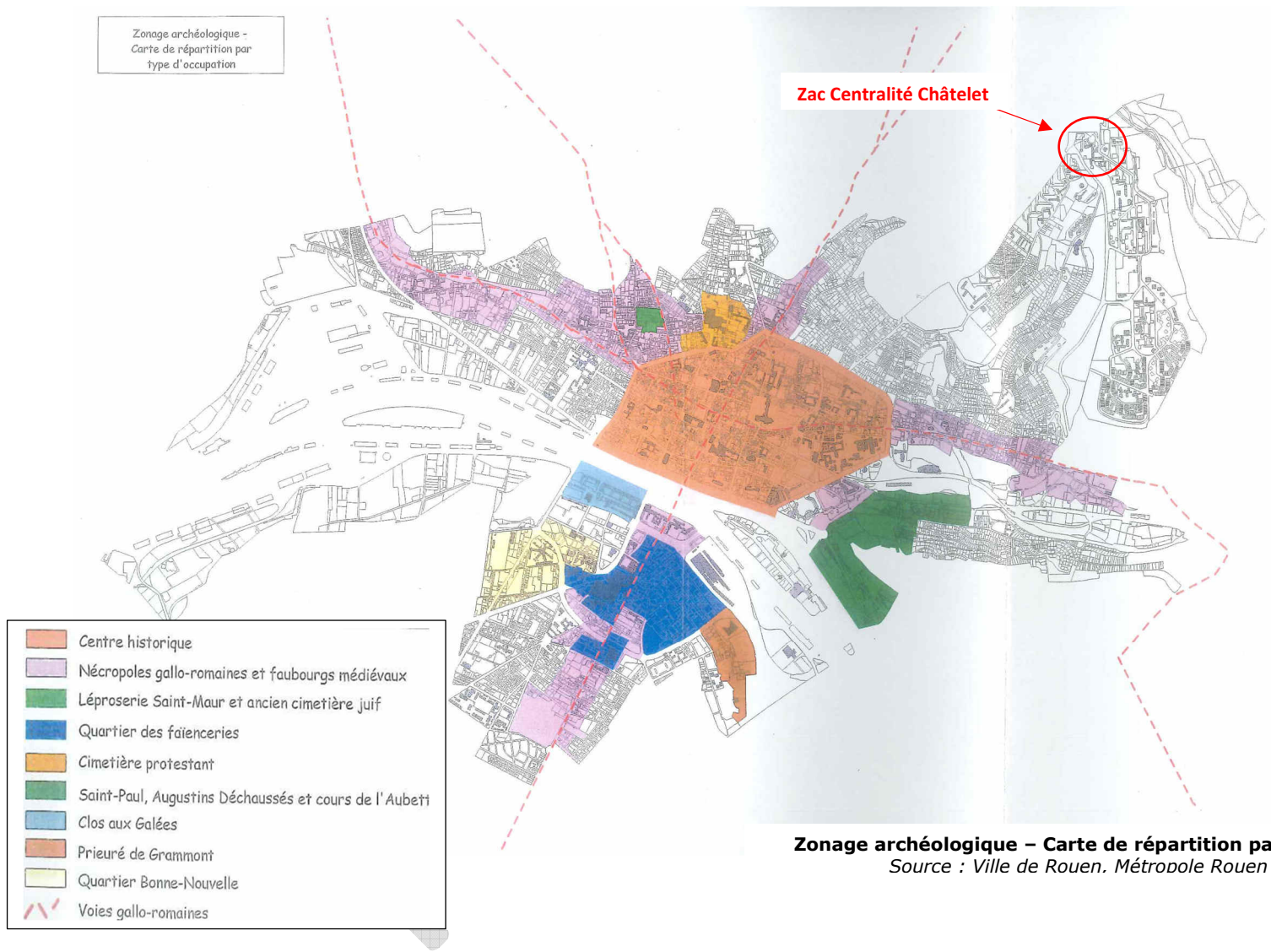
La densité des réseaux croisés aux caractéristiques des déplacements sur ce type d'espace justifient de tels objectifs. Néanmoins, les notions de compétitivité des transports collectifs et de praticabilité des espaces publics pour les modes actifs devront être inscrites au cœur de raisonnement pour offrir une alternative crédible aux véhicules particuliers, qui restent aujourd'hui fortement utilisés sur de courtes distances.

5.1 Archéologie préventive

La ZAC Centralité Châtelet se situe hors périmètre de saisine au titre de l'archéologie préventive sur la commune de Rouen.

PROJET

Zonage archéologique -
Carte de répartition par
type d'occupation



Zac Centralité Châtelet

Zonage archéologique – Carte de répartition par type d'occupation
Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie

6 LE PROJET

6.1 Genèse du projet

6.1.1 Choix en 2019 de démolir l'immeuble Rousseau situé en entrée de quartier

Cet immeuble de 46 logements avec un socle de commerces et de services, présentant des contraintes fonctionnelles et une vacance importante, génère également une rupture urbaine forte entre le Châtelet et les quartiers riverains accentuée par la topographie.

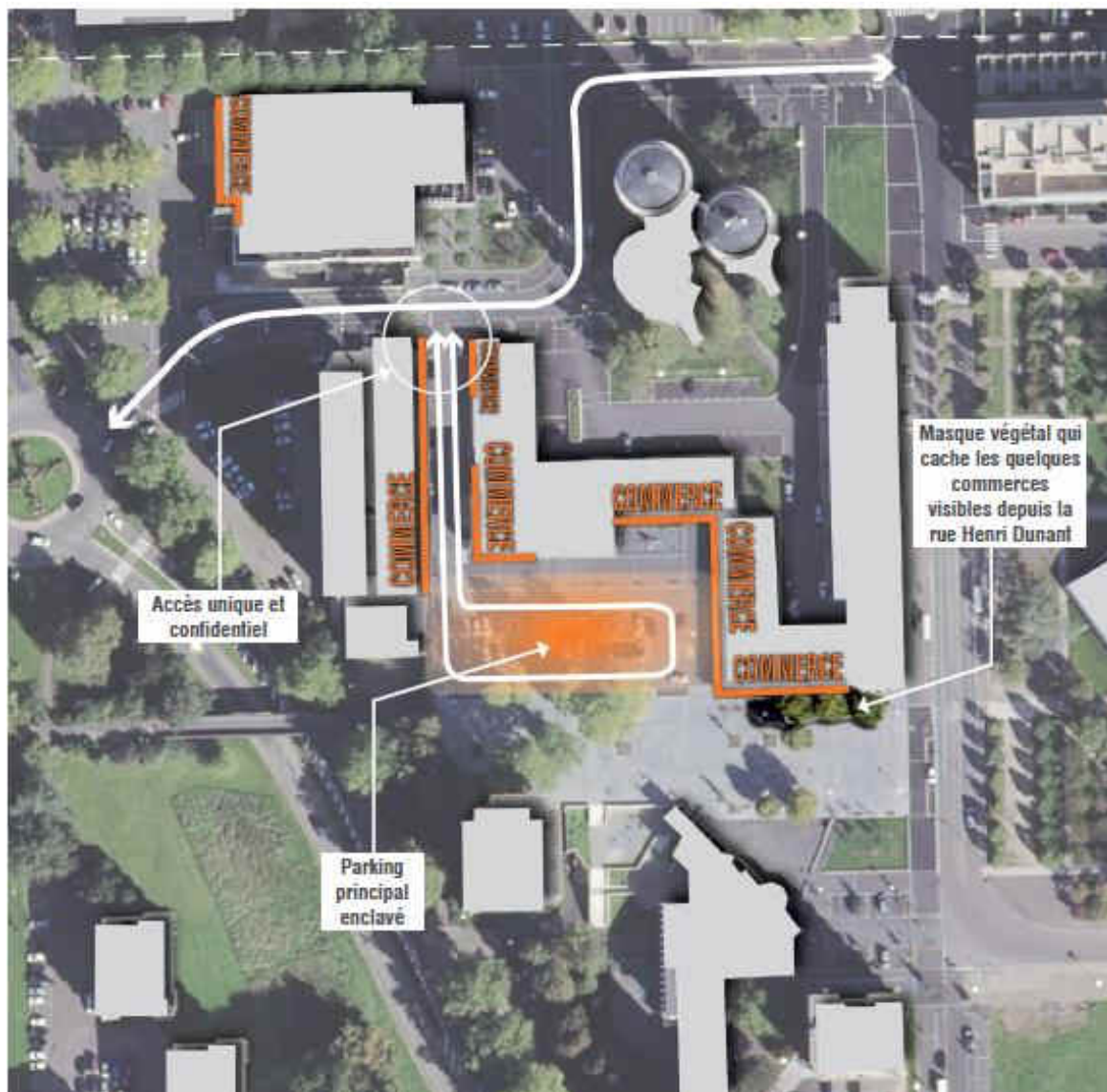
Le projet de démolition de l'immeuble Rousseau constitue une véritable opportunité pour la centralité du Châtelet et son renouveau. Elle permettra de retrouver à la fois des vues directes vers les châteaux d'eau (qui sont les emblèmes de cette entrée de quartier), et des vues vers la place du Châtelet et ses commerces.



La très forte imbrication du bâtiment de logements avec le volume bâti à RDC accueillant commerces et services conduit à la démolition de l'ensemble. Cette démolition permet aussi le remodelage du terrain pour limiter les impacts de la rupture topographique entre la centralité Châtelet et le rond-point facilitant l'entrée du quartier.

6.1.2 Question posée du devenir du centre commercial à court et moyen terme

Le cœur de la polarité du Châtelet fonctionne en impasse et n'est pas visible depuis les flux principaux, et notamment sur le rond-point Guillaume Apollinaire.



Les commerces ne sont pas visibles depuis l'Ouest, ni depuis la rue Henri Dunant, côté quartier. Un masque végétal important cache les quelques commerces qui pourraient être visibles, le reste des cellules commerciales étant quant à elles, toujours invisibles.

L'entrée du quartier et de son secteur commerçant se fait principalement via la rue Guillaume Apollinaire.

La Place Alfred de Musset et ses commerces fonctionnent en impasse, l'entrée et la sortie se faisant sur la rue Guillaume Apollinaire, la place apparaît ainsi très enclavée entre les immeubles qui l'entourent.

Le parking principal au cœur de la polarité est en impasse, il n'est accessible que par une seule voie et n'est pas visible depuis les axes principaux de circulation.

Le parking rue Henri Dunant, lui, est devenu au fil du temps un parking secondaire d'une douzaine de places.

La position stratégique que revêt la polarité à une échelle large ne bénéficie pas actuellement aux commerces.

L'accès confidentiel de la polarité est une véritable contrainte pour le bon fonctionnement commercial du secteur et seule la démolition de l'immeuble Rousseau pourrait permettre son ouverture sur les flux avec la recomposition d'un immobilier commercial plus qualitatif et adapté afin d'enrayer la désaffectation de ce pôle.

6.1.3 Volonté de répondre aux attentes de l'ANRU en termes d'ambition de projet

La simple démolition de l'immeuble Rousseau ne peut pas à elle seule remplir l'ambition souhaitée de changer en profondeur l'image du quartier. Ainsi, pour atteindre cet objectif, l'intervention sur la centralité du Châtelet se doit d'être à la hauteur de cette ambition et proposer un changement d'image profond.

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.

Elle s'inscrit dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) des Hauts de Rouen, contractualisé entre la Ville de Rouen, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et les différents partenaires maîtres d'ouvrages et financeurs.

La convention opérationnelle signée en janvier 2020 prévoyait la démolition de l'immeuble Rousseau, en entrée de quartier, et une clause de revoyure visant à préciser le projet urbain sur le secteur de la centralité.

Une étude urbaine a été confiée à l'Agence la Fabrique Urbaine et menée sur les années 2019 à 2021.

A l'issue de cette étude, un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine a été recrutée pour assurer la conception des aménagements et accompagner la Ville dans l'ensemble des procédures permettant la concrétisation du projet.

Le projet a fait l'objet d'une présentation auprès du Comité d'engagement de l'ANRU le 4 octobre 2021 et a recueilli la validation. Pièce essentielle du programme NPRU, il doit prochainement donner lieu à la signature d'un avenant à la convention.

6.2 Les scénarios envisagés

Plusieurs scénarios ont été étudiés affirmant chacun un niveau d'ambition différent à la fois en termes de démolitions des cellules commerciales existantes mais également en termes de juste dimensionnement de l'offre commerciale future.

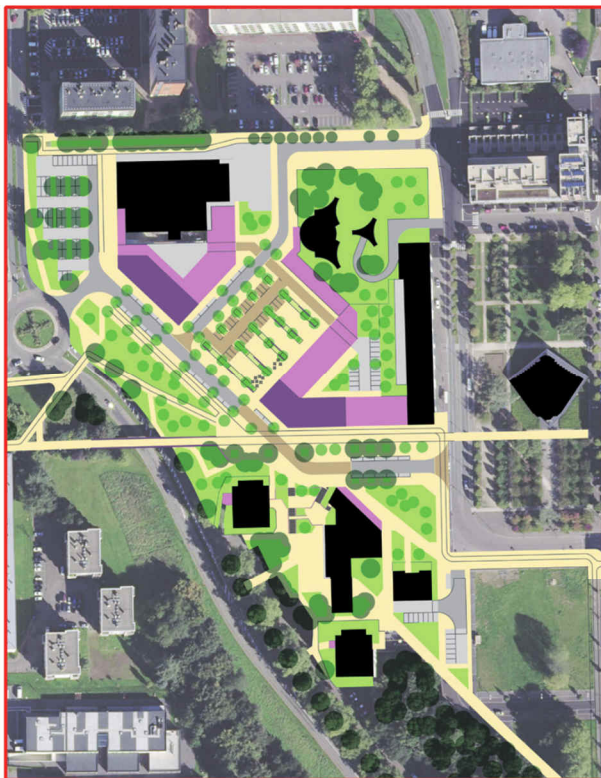
Le scénario 01 a été retenu pour sa capacité à proposer une nouvelle offre commerciale rayonnante et inter-quartier, organisée autour d'une nouvelle place urbaine ouverte sur les flux.

Le scénario retenu s'appuie sur :

- La création d'une nouvelle voie d'entrée de quartier apaisée desservant la centralité et les commerces ;
- La création d'une place urbaine paysagère, bordée de commerces et ouverte sur l'avenue de la Grand Mare ;
- La construction de nouveaux bâtiments en R+1/+2 accueillant du commerce en RDC et des services et équipements à l'étage. Il n'est pas envisagé de retrouver de nouveaux logements sur cette centralité ;
- L'amélioration des qualités résidentielles des immeubles de logements aux abords (Tours Rouen Habitat et Immeuble Ulysse Habitat 76) ;
- Une offre commerciale et de services rayonnante et inter-quartier ;
- Une gestion des façades arrières des commerces et services sécurisées, donnant sur des cœurs d'îlots privés inaccessibles au public.

PROJET

Scénario 01



- Offre commerciale et de services rayonnante et inter-quartier
- Nouvelle place du Châtelet bordée de commerces et ouverte sur l'avenue de la Grand Mare
- Façades arrières des commerces et services sur des coeurs d'îlots privés inaccessibles au public

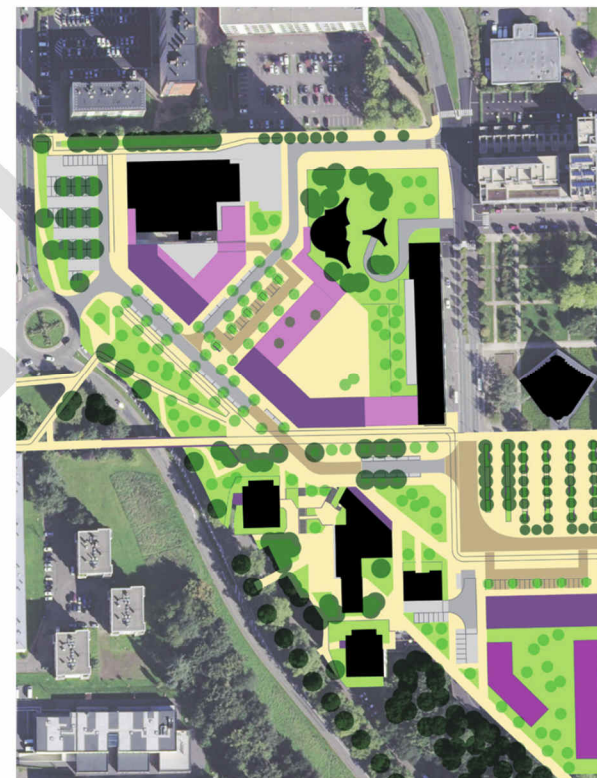
Scénario 02



- Maintien du centre administratif
- Offre commerciale plus restreinte : «offre de quartier»
- Espaces publics plus résiduels
- Maintien de façades arrières de commerces et services accessibles au public

LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORS

Scénario 03



- Offre commerciale de quartier autour de la place de l'église (ne capte pas le flux de passage de l'avenue de la Grand Mare)
- Réaménagement de la place devant l'église : minéralisation et abattage de 15 arbres pour accueillir le marché forain
- Façades arrières des commerces et services sur des coeurs d'îlots privés inaccessibles au public

20

(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE | TERRIDEV | INGETEC | ECOPROGRAMMATION | FORS - GIIC)

6.3 Le projet retenu

A l'issue du choix du scénario 1, une étude de faisabilité plus approfondie a été menée en lien avec l'ensemble des partenaires (services de la Ville et de la Métropole, concertation avec les commerçants et habitants, échanges avec les élus, ...) de manière à consolider le programme et les principes de composition urbaine ainsi que la trame des espaces publics.

6.3.1 Présentation du parti d'aménagement

Le projet de "centralité" s'organise autour d'un nouveau linéaire commercial composé de bâtiments d'un à deux niveaux orientés sur une place urbaine arborée. Les futurs bâtiments seront aisément visibles et accessibles grâce à la refonte de la desserte qui favorise notamment le maillage entre la rue H. Dunant et le rond-point de Tamarelle.



(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE I TERRIDEV I INGETEC I ECOPROGRAMMATION I FORS - GIIC)

Cette recomposition du bâti répond aux besoins d'une offre commerciale renouvelée (autour de commerces transférés et de nouveaux commerces) et à la relocalisation des équipements et services existants qui sont à la fois dédiés aux habitants du quartier et à un public plus large.

Le projet se construit par étape entre construction et démolition de manière à permettre le transfert de certains commerces et services et le maintien d'une part des services et de l'offre commerciale le temps des premiers travaux.

6.3.2 Présentation du projet et du programme des aménagements

Construction neuve et volume bâti

Le projet s'appuie sur une démolition/reconstruction de l'ensemble des bâtiments. 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 aux services 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.

Aménagement de l'espace public

- **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 d'environ 14 à 16 mètres 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, poubelles, ...).

Une rue principale permet l'accès aux commerces entre le pôle de transport en commun de Tamarelle et la rue Dunant et une rue secondaire la relie au tronçon nord de l'actuelle rue Guillaume Apollinaire.

Entrée de quartier actuelle

*Façade logistique
du Triangle*

*Immeuble Rousseau
masquant la centralité
du Châtelet*



Nouvelle entrée de quartier

*Valoriser la façade
du Triangle*

*Nouveau bâtiment de
commerces et
services : façade
stratégique d'accroche*

*Nouvelle place
urbaine bordée de
commerces visibles
depuis le rond-point*

*Ouverture visuelle
vers la rue Henri
Dunant*

*Requalification de
la passerelle*



*(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE
I TERRIDEV I INGETEC I ECOPROGRAMMATION I FORS - GIIC)*

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.

- **Nouvelle place urbaine**

Elle 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.

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

- **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 (bénéficiaire 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.

- **La passerelle**

Elle nécessite une requalification à la fois par la reprise de son revêtement de sol, mais également par une valorisation esthétique et architecturale de son enveloppe. En effet, étant un élément symbolique et historique du quartier, la passerelle marque à sa manière l'entrée dans le quartier. Ainsi, elle pourrait être un signal et un élément valorisant pour le projet et la nouvelle image de la centralité.

- **Les continuités cyclables**

L'enjeu est de 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.

Par ailleurs, il sera important de bien sécuriser le stationnement des vélos aux abords du pôle. Il peut aussi être envisagé de développer sur la centralité Châtelet l'accès à une station vélos en libre-service (Cy'clik).

6.3.3 L'Aménagement dédié au marché

Les partenaires, et notamment les gestionnaires du marché, sont plus favorables à l'organisation d'un marché linéaire qui est plus optimal et propose un parcours plus simple.

De plus, il est souhaité que le marché qui rayonne largement soit très visible en entrée de quartier. Il est ainsi envisagé de retrouver le marché principal de manière linéaire le long de la nouvelle voie avec une possibilité d'extension, si besoin, sur la nouvelle place.

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

6.3.4 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.

Aujourd'hui, même si le foncier est public, il y a une confusion entre le stationnement à usage résidentiel, le stationnement dédiés aux usagers du pôle et le stationnement nécessaire aux activités et à leurs salariés.

Le projet propose une répartition plus claire de cette offre sans pour autant augmenter le nombre de places ; marche à pied et transport en commun étant privilégiés et fortement pratiqués sur les Hauts de Rouen.

Actuellement, dans le périmètre de la ZAC sont recensées environ 265 places avec un taux d'occupation, en journée comme de nuit similaire, mais très variable entre environ 20% et 110% selon la localisation des parkings.

A terme, cette offre est réduite d'environ 70 places et re-répartie entre :

- Un parking devant le Triangle (56pk) qui reste inchangé, idem à l'arrière de ce bâtiment (10pk) pour le stationnement dédié aux salariés et aux livraisons ;
- Un stationnement longitudinal sur rues nouvelles à hauteur d'une quarantaine de places dédiées au fonctionnement des commerces ;
- Un stationnement d'environ 35 places dédiées aux salariés et commerçants situées en cœur d'îlot ;
- Un stationnement dédié aux tours 101-102 et Perrin qui n'est pas affecté (environ 60 pk dans le périmètre de la ZAC).

6.3.5 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.

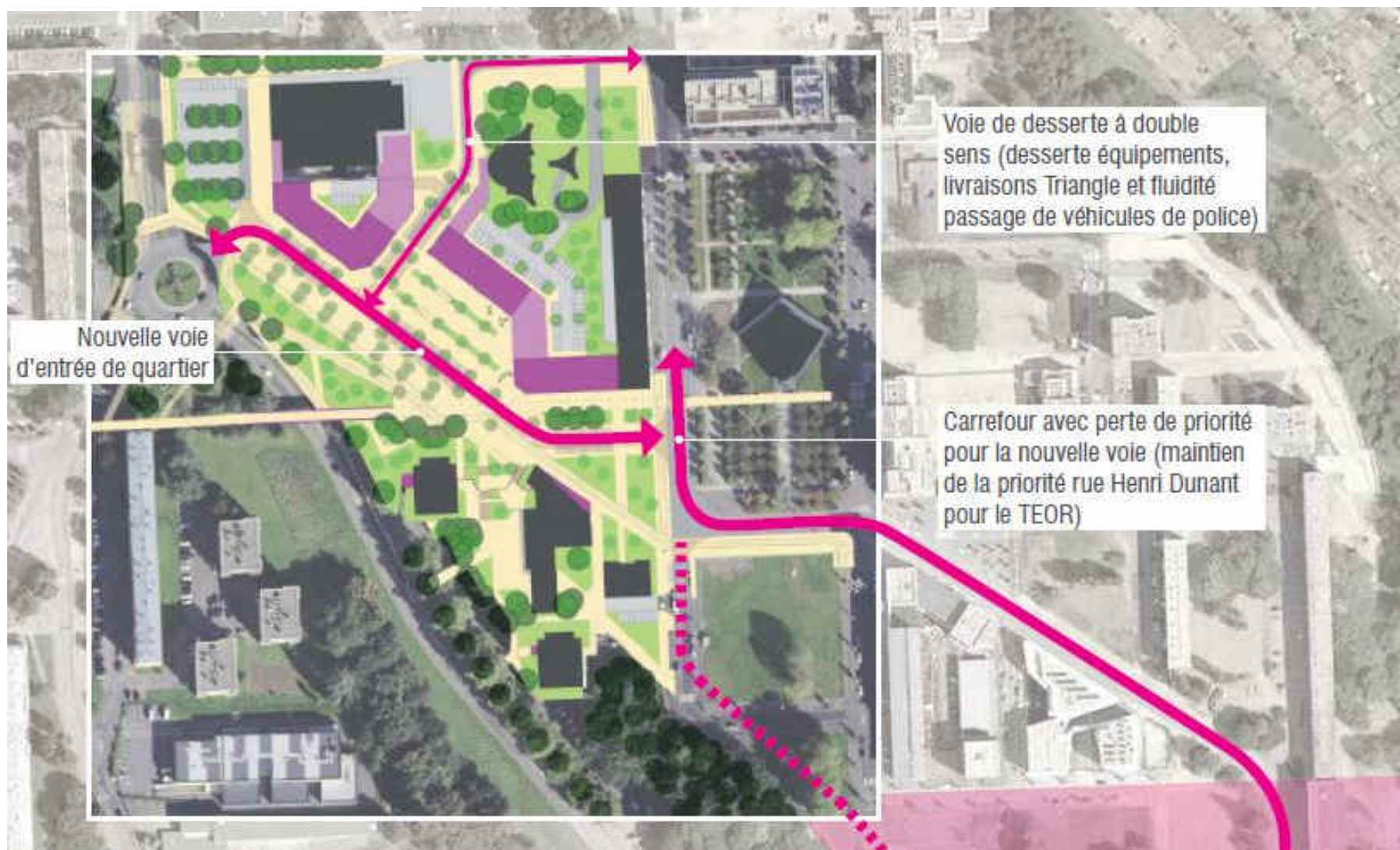
Le traitement paysager sera en accord avec la vocation de ce lieu en privilégiant la mise en œuvre d'arbres de hautes tiges créant une canopée agréable tout en conservant un sol fluide.

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

La nature des sols, le mobilier, les modalités de gestion des eaux pluviales et les modalités d'éclairage seront précisés dans le cadre des études à venir en accord avec les services gestionnaires de la Ville et de la Métropole.

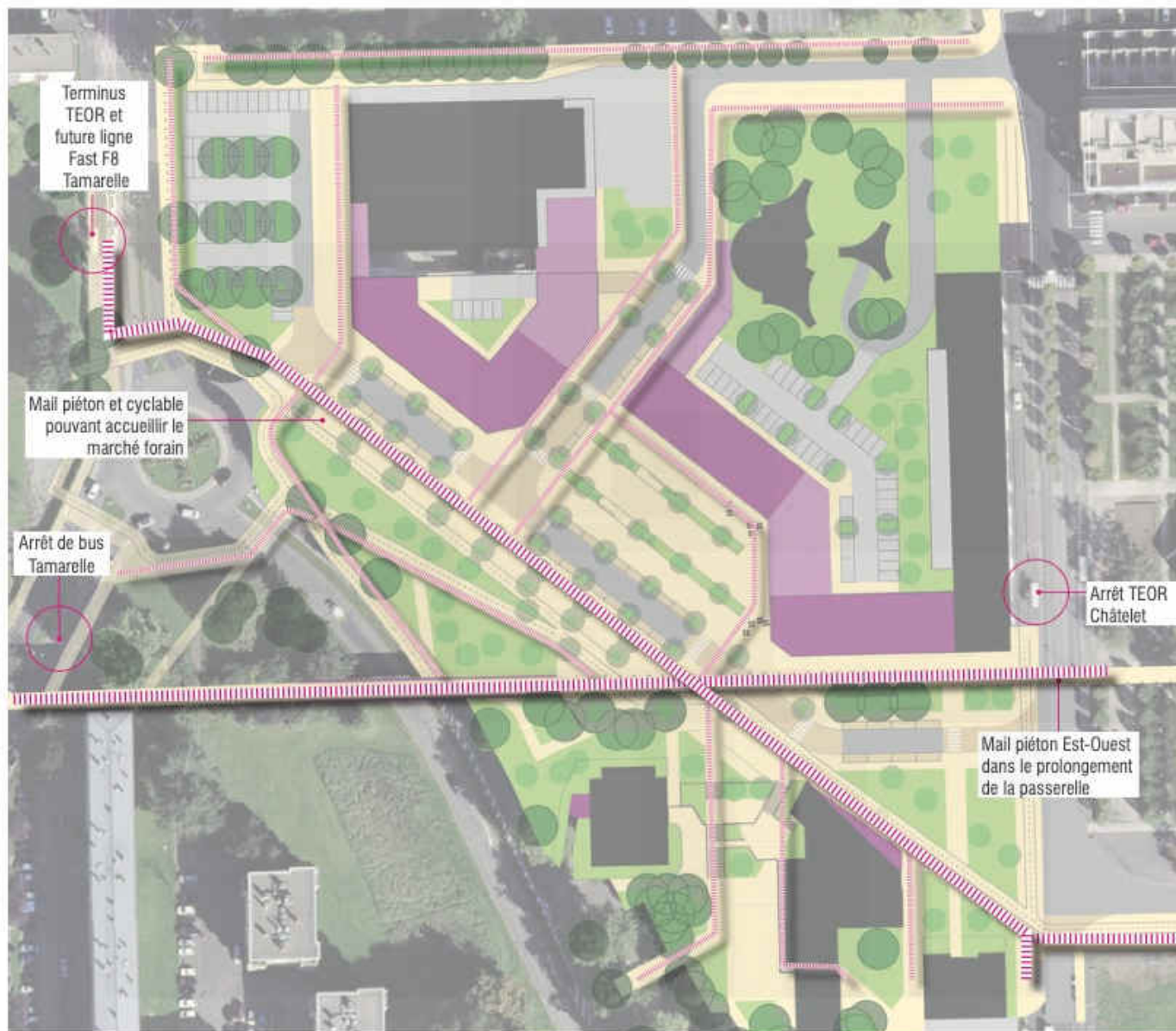
Une attention toute particulière sera portée au nivellement pour atténuer les impacts de la topographie et faciliter les cheminements.

Plan de principe des nouvelles voies



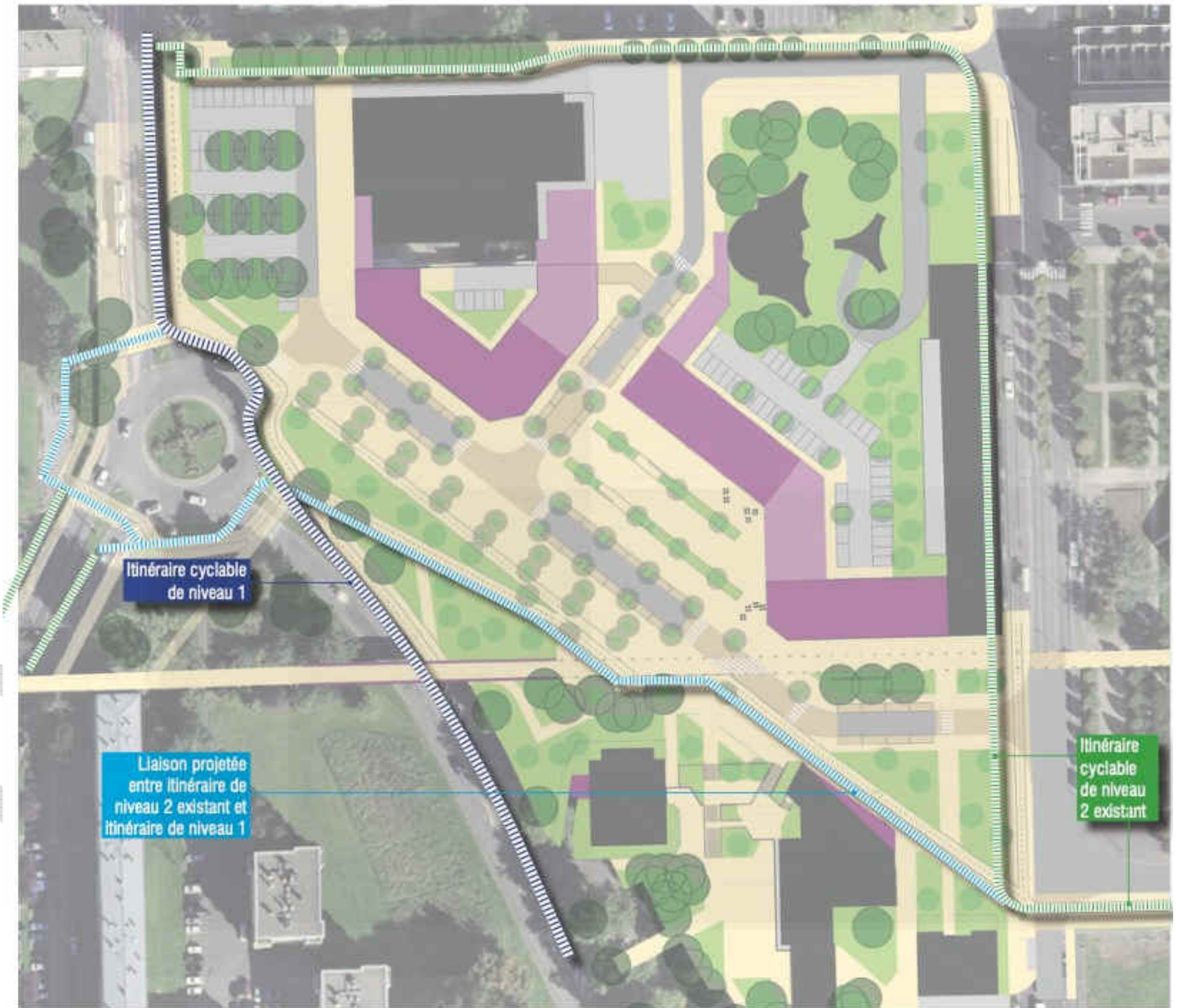
(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE I TERRIDEV I INGETEC I ECOPROGRAMMATION I FORS - GIIC)

Principales liaisons piétonnes



(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE I TERRIDEV I INGETEC I ECOPROGRAMMATION I FORS - GIIC)

Principales liaisons vélos



(Source : Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, LA FABRIQUE URBAINE I TERRIDEV I INGETEC I ECOPROGRAMMATION I FORS - GIIC)

7 TAXE D'AMENAGEMENT

La part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

PROJET