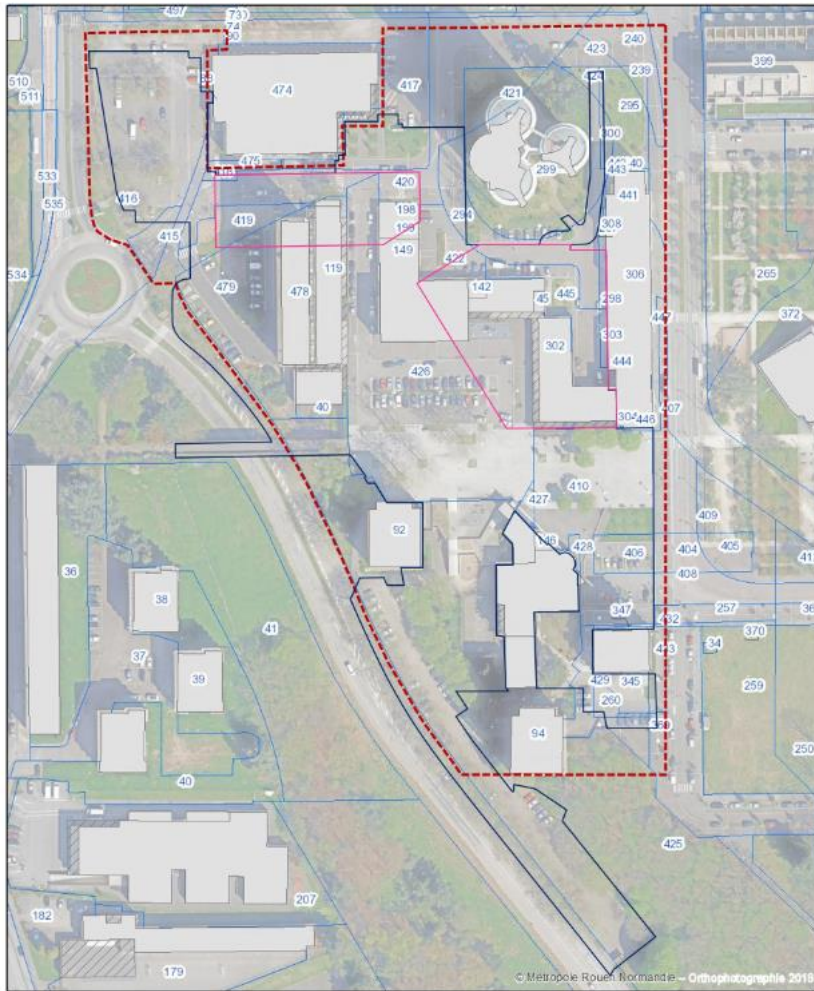





ANNEXE 1 : PERIMETRE DE L'OPERATION

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.

Le périmètre de la concession inclut également le parking des immeubles 100 et 102 de Rouen Habitat et la passerelle qui relie la centralité Châtelet aux Sapins.



Légende

-  Périmètre de la ZAC
-  Foncier aménagé
-  Futurs îlots commerciaux

0 10 20 30 40 m



ANNEXE 2 : PROGRAMME DE L'OPERATION & PLANNING PREVISIONNEL

PROGRAMME

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.

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).

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.



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 et reprise par « Atelier Ruelle » dans le cadre des études de définition du plan guide.

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...

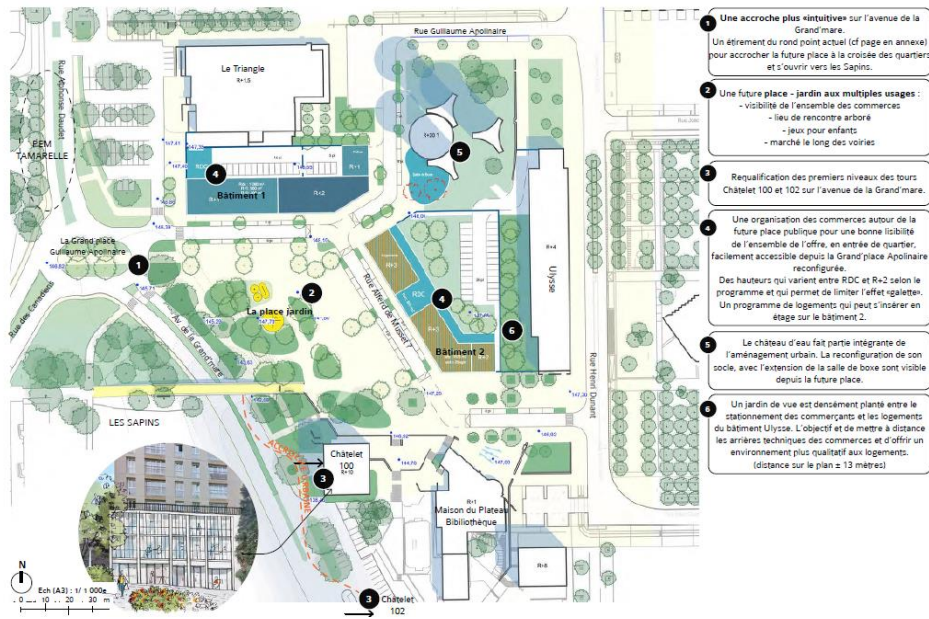
Les futurs aménagements urbains seront paysagers et s'attacheront à la place de la nature et du végétal. La tranquillité publique sera prise en compte lors de la conception de manière à prévenir les usages importuns.

Programme prévisionnel

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage du programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC, à savoir principalement les travaux de création de voirie, de réseaux et d'aménagement des espaces publics.

Il est également prévu de faire porter tout ou partie de la réalisation immobilière par la SPL. Le programme de construction envisagé est de 4 800 m² SDP **environ**. La programmation de services publics et marchands qui vient en accompagnement de l'offre commerciale intègre :

- 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 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) , le bien étant destiné à être recédé à la ville dans le cadre de la concession.
- Une offre complémentaire de services à la population, incluant en particulier une offre renforcée en matière de santé, fonction d'un projet à établir.



1 Une accroche plus élastique sur l'avenue de la Grand-mare.
Un élargissement du rond point actuel (cf page en annexe) pour accrocher la future place à la croisée des quartiers et s'ouvrir vers les Sapins.

2 Une future place - jardin aux multiples usages :
- visibilité de l'ensemble des commerces
- lieu de rencontre arboré
- jeux pour enfants
- marché le long des voiries

3 Requalification des premiers niveaux des tours Châtelet 100 et 102 sur l'avenue de la Grand-mare.

4 Une organisation des commerces autour de la future place publique pour une bonne lisibilité de l'ensemble de l'offre, en entrée de quartier, facilement accessible depuis la Grand place Apollinaire reconfigurée.
Des hauteurs qui varient entre RDC et R+2 selon le programme et qui permet de limiter l'effet 'gilettes'. Un programme de logements qui peut s'insérer en étage sur le bâtiment 2.

5 Le château d'eau fait partie intégrante de l'aménagement urbain. La reconfiguration de son socle, avec l'extension de la salle de boxe sont visible depuis la future place.

6 Un jardin de vue est décastré plants entre le stationnement des commerçants et les logements du bâtiment Ulysse. L'objectif est de mettre à distance les arrière techniques des commerces et d'offrir un environnement plus qualitatif aux logements. (distance sur le plan ± 13 mètres)

PLANNING PREVISIONNEL

Opérations	Programme	2023		2024		2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
Acquisition + rachat travaux	Ville					Phase 1	Phase 2	Phase 2						
	Rouen Habitat (Roussseau)					Phase 1								
	EPFN					Phase 1	Phase 2	Phase 2						
	Travaux de transfert provisoire activités existantes			Travaux			études		Travaux					
	Centralité Châtelet VRD			Rachat des études			Travaux							
	Démolition CC phase 1		Reprise marchés MOE engagés	Travaux										
	Construction CC phase 1 + poste de police + Maison de services													
	Démolition CC phase 2 (maison de services existante incluse)						études							
	Construction CC phase 2						études		Travaux					
	Cessions des biens												CC Phase 2 SEMRI	
Subventions	ANRU, REGION, Département, DSIL, autres...													

Signature Av Convention ANRU + Notification concession RNA