Communiqué de presse
4 mars 2021

“L’Éveil de Flaubert“, à Rouen :

L’Est du quartier Flaubert commence sa métamorphose avec un 1er projet de développement urbain durable exemplaire

L’Éveil de Flaubert, une opération mixte à faible impact environnemental ©TVK et AZ Architectes

Le renouveau du quartier Flaubert, situé au cœur de Rouen à proximité des quais de Seine, du centre historique et de la gare, se concrétise. Après le lancement d’une grande concertation organisée par la Métropole Rouen Normandie concernant la frange Ouest et les abords du Canal, la frange Est connaît ses premières transformations avec le lancement d’une première opération : la phase 1 du projet “L’Eveil de Flaubert“. Les travaux ont démarré en janvier 2021.

Véritable projet de reconquête urbaine, cette opération ambitieuse initiée par l’aménageur Rouen Normandie Aménagement et développée par Linkcity Grand Ouest avec ses partenaires TVK, AZ Architectes et OLM Paysages, conjugue excellence environnementale et mixité sociale et intergénérationnelle. Son objectif : contribuer positivement à la qualité de vie du territoire et offrir à l’horizon 2023 un nouveau lieu de vie placé sous le signe du bien-vivre ensemble et de la transition écologique. La première phase des travaux, réalisés par Bouygues Bâtiment Grand Ouest, concerne la création de 256 logements, de 9 000 m² de bureaux, de 300 m² de commerces, de 600 m² de restaurants inter-entreprises, organisés autour d’espaces paysagers favorisant la biodiversité et la qualité de vie des habitants.

Une grande concertation en cours pour dessiner les contours de la frange Ouest et les abords du futur canal du quartier Rouen Flaubert

La Métropole Rouen Normandie mène depuis octobre 2020 une grande concertation autour de la partie ouest du quartier Flaubert. La population est ainsi invitée à réfléchir sur les évolutions d'un projet majeur qui matérialisera la ville de demain et à imaginer ensemble l'aménagement du futur canal. Plusieurs temps d'échanges et plusieurs outils sont ainsi proposés pour permettre à chacun de donner son avis et proposer des idées. Une occasion de contribuer à l'évolution d'un projet qui doit concilier deux priorités : la résilience (risque technologiques, inondations) et la transition social-écologique.

La concertation actuellement menée concerne les zones 1 et 2. L'Eveil de Flaubert se situe sur la zone 3.

Retrouvez toutes les informations sur la concertation :
https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr/concertation-publique/repensons-le-quartier-rouen-flaubert

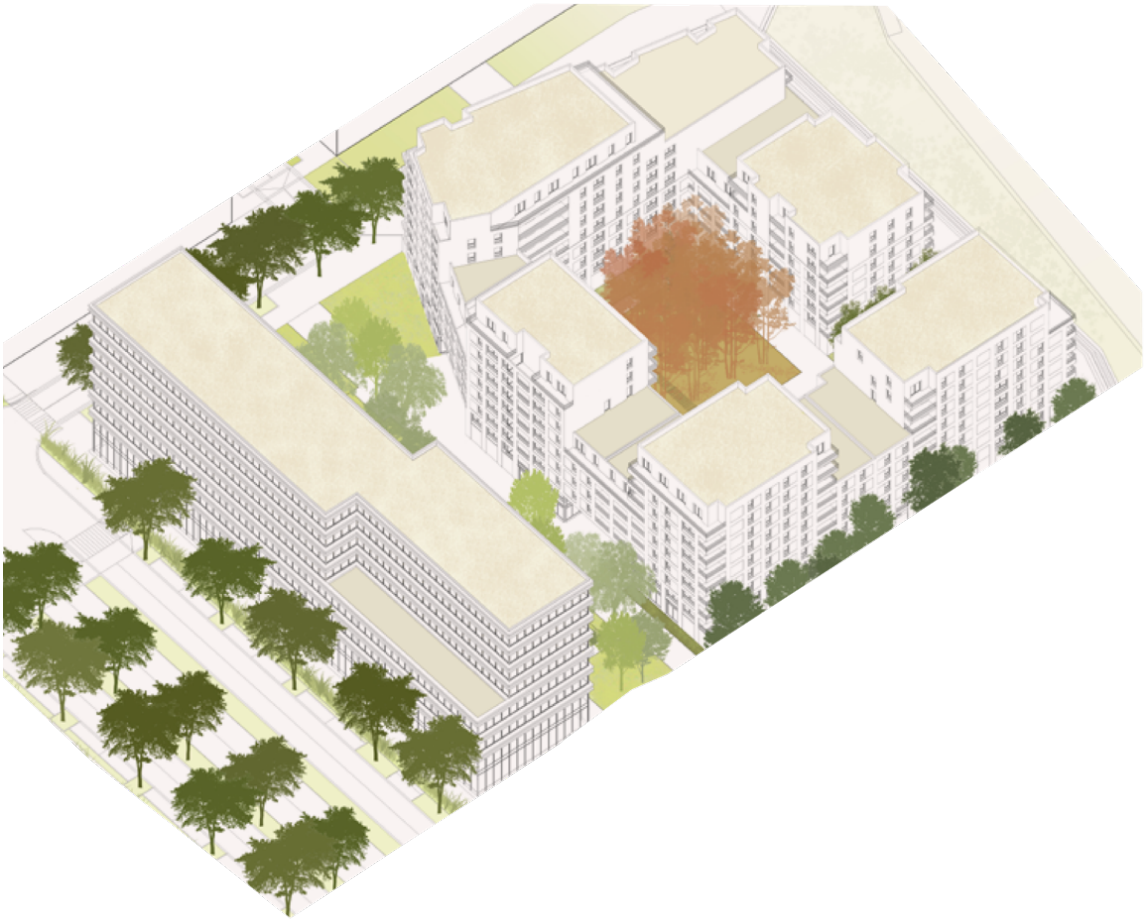
« L'Éveil de Flaubert » : une programmation immobilière à l'Est du quartier Flaubert privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle

À proximité du centre-ville, "L'Eveil de Flaubert" qui s'étend sur un site d'1,6 hectare entre l'avenue Jean Rondeaux, et les rues François Depeaux et Niki de Saint-Phalle, bénéficie d'une situation privilégiée proche de la Seine offrant une vue panoramique sur la ville et ses alentours. Point de départ

de la reconquête de la ville vers l'Ouest, "L'Éveil de Flaubert" traduit la volonté de la Métropole Rouen Normandie de proposer un modèle de développement urbain durable exemplaire. Confiée à Linkcity Grand Ouest, présent sur le territoire depuis plus de 30 ans, cette opération immobilière d'envergure, l'une des plus importantes de la métropole ces dernières années, synthétise les valeurs de Linkcity : une empreinte écologique réduite, une priorité accordée aux usages à travers l'implication des acteurs locaux et des citoyens, un projet ancré dans son territoire, au service du bien-être et du bien-vivre ensemble, pour contribuer à bâtir la ville de demain.

Linkcity et ses partenaires architectes TVK, AZ Architectes et OLM Paysages, ont conçu un nouveau lieu de vie favorisant la mixité : mixité urbaine avec une programmation alliant habitations, bureaux, commerces, services et jardins ; mixité sociale et intergénérationnelle avec une offre de logements comprenant résidence seniors, logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession.

Le projet est prévu en 2 phases dont la première, lancée en janvier 2021, se déroulera jusqu'à fin 2023. L'arrivée des 3 grues ce mois-ci lance le gros œuvre de cette première phase. Elle concerne la création de 26 000 m^2 de plancher :



- Une résidence seniors de 92 appartements gérés par Réside Etudes ;
- 30 logements locatifs sociaux pour le bailleur social Rouen Habitat ;
- 40 logements locatifs intermédiaires pour CDC Habitat ;
- 94 logements en accession, dont 84 logements en accession libre commercialisés par Sogeprom et iSelection et 10 logements qui seront vendus en accession à prix maîtrisés ;
- Un bâtiment de bureaux en R+7 d'environ 9 000 m^2 ;
- Des commerces situés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les jardins de “L’Eveil de Flaubert“

Ces différents bâtiments s’organiseront autour de jardins présentant des structures végétales adaptées aux usages et en harmonie avec les espaces publics avoisinants. Fruits d’une réflexion sur la place de la nature en ville et la protection de la biodiversité, ces espaces paysagers, où se retrouveront principalement des essences locales (78 % des arbres plantés seront issus du bassin de la Seine ou de Normandie) seront répartis en 3 typologies d’espaces publics ou privés : **la venelle** Leila Alaoui, espace public constituant une percée visuelle au cœur du quartier ; **le square** Martha Graham, mail semi-privé aménagé entre les bâtiments tertiaires et les immeubles de logements. Ceux-ci accueilleront également 2 espaces potagers partagés et des haies de fruits rouges ; et **les cœurs d’îlots,** jardins intimes et contemplatifs destinés aux habitants. Un système de gestion des eaux pluviales a en outre été pensé pour alimenter en eau les espaces plantés.

©TVK, AZ Architectes et OLM Paysages.

Une opération visant l'excellence environnementale

Linkcity s'attache à développer des projets contribuant à la transition écologique des territoires afin de coconstruire avec ses clients, ses partenaires et les habitants, des villes saines et durables. "L'Eveil de Flaubert" illustre cette démarche et fait écho à la volonté de la Métropole de réduire son empreinte écologique et de favoriser l'évolution des comportements et des pratiques. Ainsi, l'ensemble immobilier a été conçu pour répondre à ces enjeux. Pour une performance optimale, diverses solutions techniques seront déployées : l'utilisation de matériaux biosourcés, avec une part importante accordée au matériau bois, des consommations énergétiques optimisées grâce au raccordement des logements à un système de réseau de chaleur urbain métropolitain, et au recours à la géothermie pour les bâtiments tertiaires.

Le programme vise en ce sens de multiples labels environnementaux :

- L'ensemble des bâtiments, de logements et tertiaires, ambitionnent d'atteindre le niveau de performance BEPOS Effinergie 2017 et E3 du label Energie Carbone, en avance sur les réglementations en vigueur.

Ces labels attestent de performances exemplaires en matière de sobriété et d'efficacité énergétique, avec des exigences renforcées sur la conception bioclimatique et les consommations énergétiques ; de qualité et de confort.

- Les bâtiments tertiaires visent en outre le label BBCA, qui atteste de l'exemplarité de la démarche de réduction de l'empreinte carbone ;
- L'immeuble tertiaire de la première phase ambitionne également d'obtenir la certification BREEAM niveau VERY GOOD, certification la plus utilisée en Europe et reconnue à l'international.

Enfin, Linkcity Grand Ouest a opté pour ce projet pour la labellisation environnementale de Bouygues Construction baptisée TOPSITE. Issue de réglementations nationales exigeantes, ce label garantit une exécution des travaux, réalisée par Bouygues Bâtiment Grand Ouest, dans le plus grand respect de la sécurité des personnes, de l'environnement et des riverains (gestion optimale des eaux et des déchets, réduction des nuisances acoustiques et vibratoires, propreté du chantier et de ses abords, etc). Les riverains seront également avertis en cas de perturbation.

Focus sur le développement de la filière bois locale

Illustrant une véritable synergie entre la Métropole Rouen Normandie, Linkcity, le pôle d'expertise WeWood de Bouygues Bâtiment France Europe, les équipes de Bouygues Bâtiment Grand Ouest et de Manubois, un projet pilote va être déployé sur le premier bâtiment tertiaire de "L'Eveil de Flaubert". Celui-ci consiste en la mise en œuvre d'une innovation constructive : du bois lamellé collé de hêtre en structure fabriqué à partir de hêtre local par Manubois, filiale du groupe Lefebvre, implantée aux Grandes Ventes (76). L'entreprise s'approvisionne essentiellement dans les forêts de Seine Maritime, exploitant des ressources dans un rayon de 50 km environ. Environ 70 poteaux, soit 36 m^3 de hêtre lamellé collé, seront mis en œuvre sur ce bâtiment tertiaire de 9 000 m^2, en support des planchers en béton. Fabriqué par Manubois à partir de bois de hêtre local, ce projet permet de développer l'usage des matériaux biosourcés et de structurer la filière bois locale, tout en ouvrant la voie à de nouvelles méthodes constructives.

A propos de Rouen Normandie Aménagement

Rouen Normandie Aménagement est une société publique locale (SPL) dont l'actionnaire principal est la Métropole Rouen Normandie. Elle a pour mission principale de contribuer au développement économique de la Métropole en agissant sur 3 axes prioritaires :

- Proposer des fonciers adaptés aux besoins des entreprises
- Participer au développement de l'immobilier de bureaux
- Répondre aux nouveaux enjeux de la Métropole

Outre le quartier Rouen Flaubert, elle aménage pour le compte des collectivités de nombreuses autres opérations parmi lesquelles les quartiers Luciline Rive de Seine et Petit-Quevilly Village et des parcs d'activités tels que Rouen Madrillet Innovation, le Parc d'activités de la Ronce ou Rouen Innovation Santé.
Pour plus d'informations : http://www.rouen-normandie-amenagement.fr

À propos de Linkcity Grand Ouest

Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, porte chaque jour avec conviction sa vision pour l'immobilier. Du développement de nouveaux quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels la société intervient est variée et exigeante. Ses 30 ans d'expertise, conjugués aux compétences multiples du Groupe Bouygues, permettent à Linkcity de garantir à ses clients une écoute quotidienne et le respect de ses engagements pour tous leurs projets. Présent à leurs côtés, Linkcity créé les liens entre tous les acteurs, depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme.
Acteur engagé dans la redynamisation urbaine de Rouen, Linkcity Grand Ouest conçoit avec ses partenaires et pour ses clients des projets à la programmation mixte et développe également des opérations immobilières clés en main. Elle a notamment développé l'Espace du Palais, la clinique Mathilde, les Docks 76, la 1ère opération mixte tertiaire/logements dans l'un des 1ers éco-quartiers, Luciline et actuellement le nouveau quartier l'Echappée Belle à Mont Saint-Aignan.
Pour plus d'informations :
Twitter : @Linkcity https://twitter.com/LinkCity
LinkedIn : https://www.linkedin.com/company/linkcity-idf/
www.linkcity.com

CONTACTS PRESSE :

Linkcity : Agence OXYGEN
Carole HUET – caroleh@oxygen-rp.com - 06 03 49 67 80

Métropole Rouen Normandie :
Perrine BINET - perrine.binet@metropole-rouen-normandie.fr - 07 64 67 18 05