

SAINT-SEVER 
NOUVELLE GARE



Atelier de concertation – 31 janvier 2017

ORDRE DU JOUR

- Introductions et présentations
 - Le contexte de la réflexion
 - L'avancée des études
- Approfondissements en petits groupes
- Restitution des groupes

Contexte de réflexion



Projet
Saint-Sever
Nouvelle
Gare

Stratégie
immobilière
tertiaire



**SAINT-SEVER, LE 1^{ER} QUARTIER D'AFFAIRES DE
LA MÉTROPOLE**

La stratégie tertiaire métropolitaine



- Une ambition forte en matière de développement du tertiaire supérieur répondant à la vocation métropolitaine du territoire.
- Un contexte favorable pour la Métropole.
- **Le tertiaire supérieur** : des emplois à très haute valeur ajoutée dans le domaine des services (secteurs clés, fonctions stratégiques et profils socio-professionnels).
- Une réponse aux tendances de fond qui transforment l'économie.
- S'appuyer sur **les nombreux atouts du territoire** et mieux les faire connaître.
- **Mobiliser des leviers multiples**, à travers un plan d'action varié.
- Une stratégie tertiaire élaborée **de façon collaborative** et devant être mise en œuvre avec de **multiples partenaires**.



La stratégie tertiaire métropolitaine



Accompagner la montée en puissance de l'industrie du futur

- 1 Création d'une Chaire « Industrie du Futur »
- 2 Encourager l'innovation en matière de services
- 3 Accompagner la diffusion du numérique au sein du monde économique
- 4 Renforcer et valoriser les dispositifs en faveur de l'Entrepreneuriat étudiant

Accompagner les entreprises endogènes et exogènes

- 5 Guichet aux entreprises
- 6 Bourse des locaux 3.0
- 7 Réaliser un Guide de financement des entreprises

Développer l'attractivité du territoire

- 8 **Stratégie métropolitaine en matière d'immobilier et de foncier**
- 9 Une métropole culturelle et créative
- 10 Attirer et fixer les talents
- 11 Accompagnement à la mobilité et accueil des cadres et décideurs

Cibler le tertiaire de façon pro-active

- 12 Prospection de fonctions stratégiques
- 13 Organiser des Rencontres « Nouveau Tertiaire »

Parfaire notre connaissance du territoire

- 14 Améliorer la connaissance du tissu économique métropolitain grâce à de nouveaux outils
- 15 Mise en place d'une Gestion Prévisionnelle des Emplois & Compétences Tertiaire

Le 1^{er} quartier d'affaires de la Métropole



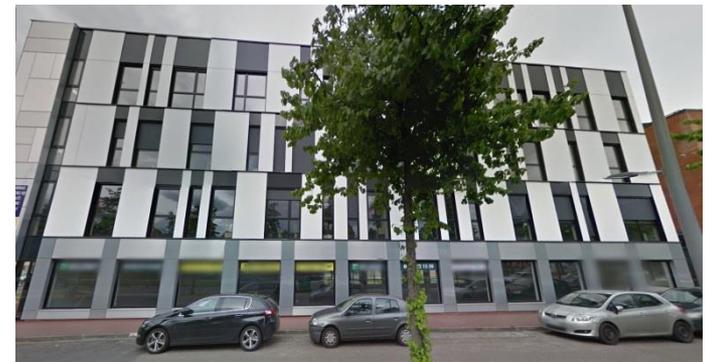
+ de 275 000 m² de surface utile

Des signes positifs

De rénovation



De construction neuve



Des projets en cours



Programme : 8100 m² dont 4950 m² de bureaux et commerces, 42 logements, 1 crèche

Transformer l'identité du secteur passe par un affichage programmatique plutôt qu'une course au m²

STRATÉGIE initiale

QUARTIER DE LA GARE



QUARTIER SAINT-SEVER



STRATÉGIE validée

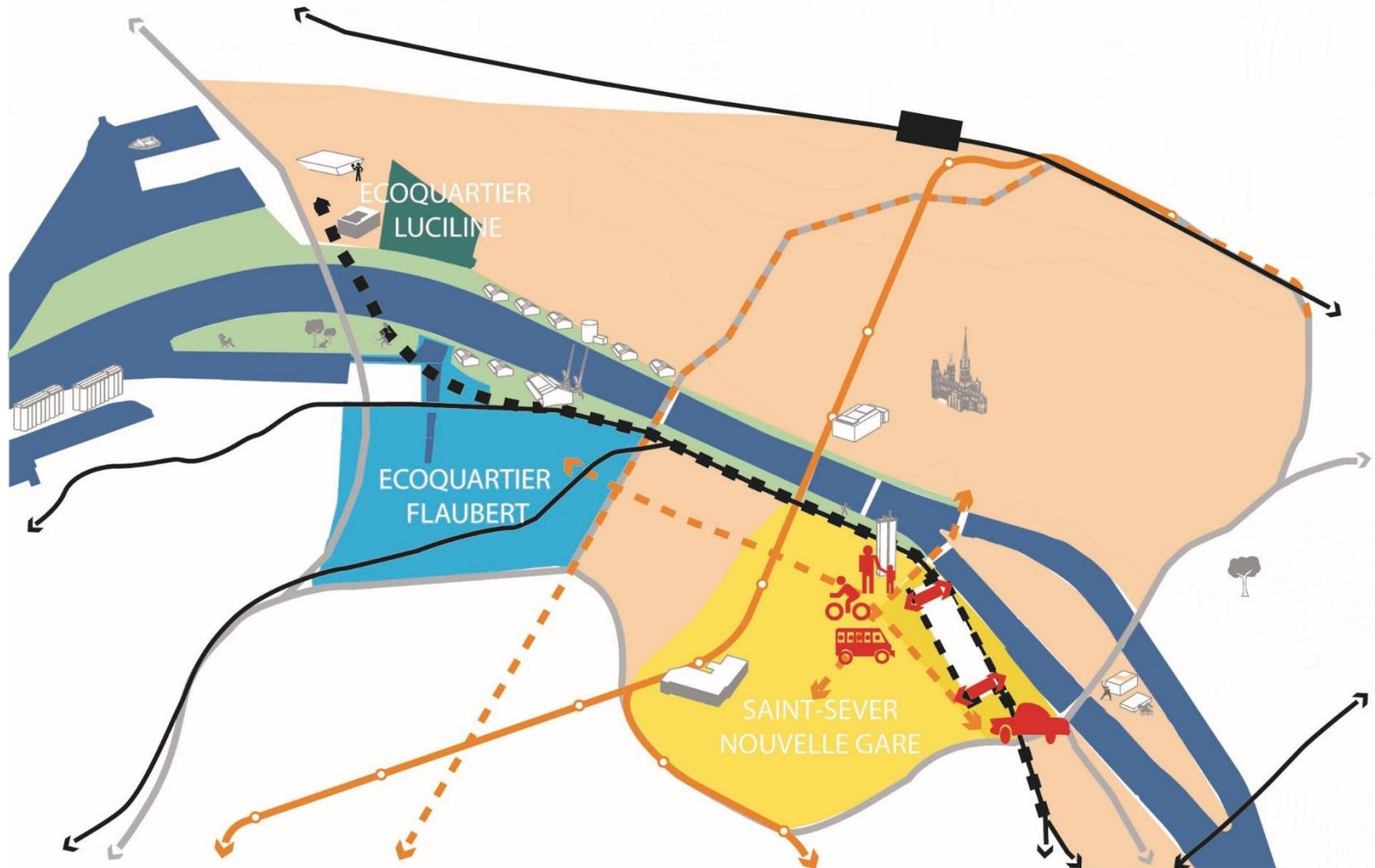
QUARTIER SAINT-SEVER NOUVELLE GARE



GARE = PAS DE MASSE CRITIQUE NECESSAIRE

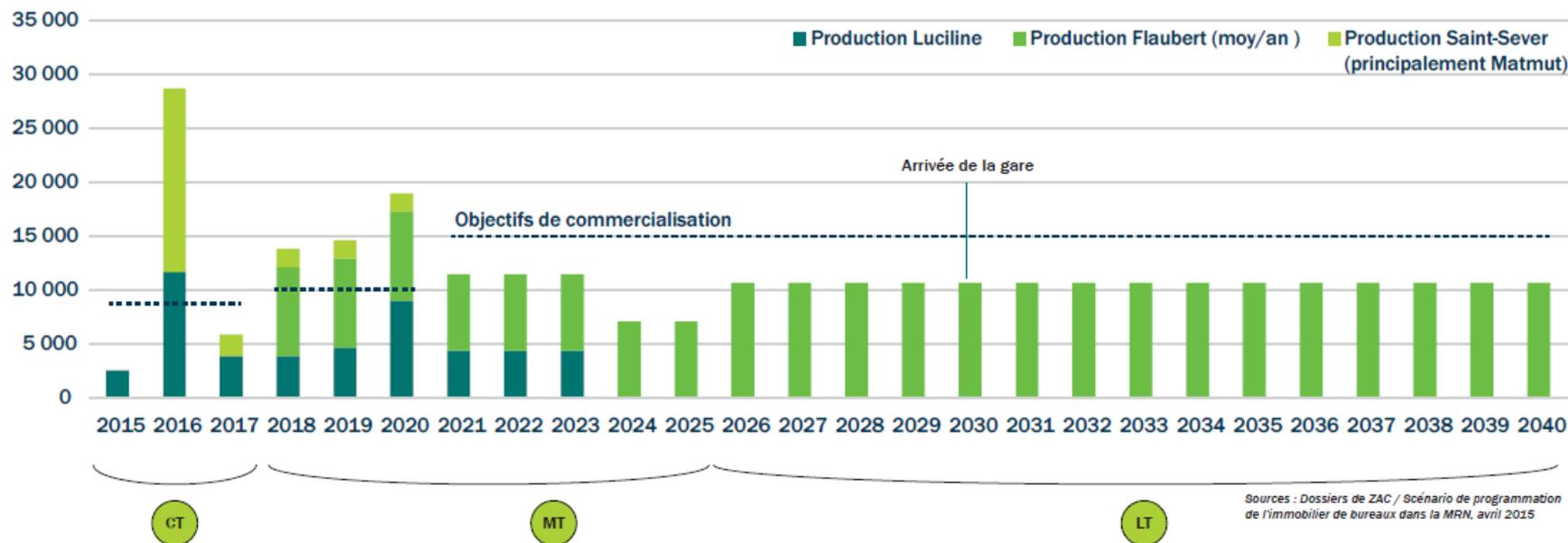
Complémentarités et équilibres programmatiques

Les invariants généraux du projet



Une complémentarité programmatique au sein de Rouen Seine-Cité

UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE PHASÉE



Sources : Dossiers de ZAC / Scénario de programmation de l'immobilier de bureaux dans la MRN, avril 2015

Même stratégie pour Saint-Sever et Flaubert :

- Développer une offre de surfaces neuves en blanc (3 000 m²)
- S'appuyer sur des espaces existants pour remettre à neuf des locaux de petites et moyennes tailles (Hangars, Halles Sernam, immobiliers d'affaire obsolète à Saint-Sever)

Flaubert :

- Répondre principalement à la demandes endogènes

Saint-Sever :

- Des programmes phares répondant à des besoins exogènes
2 x 6 000 m²
ou 4 x 3 000 m²

Flaubert :

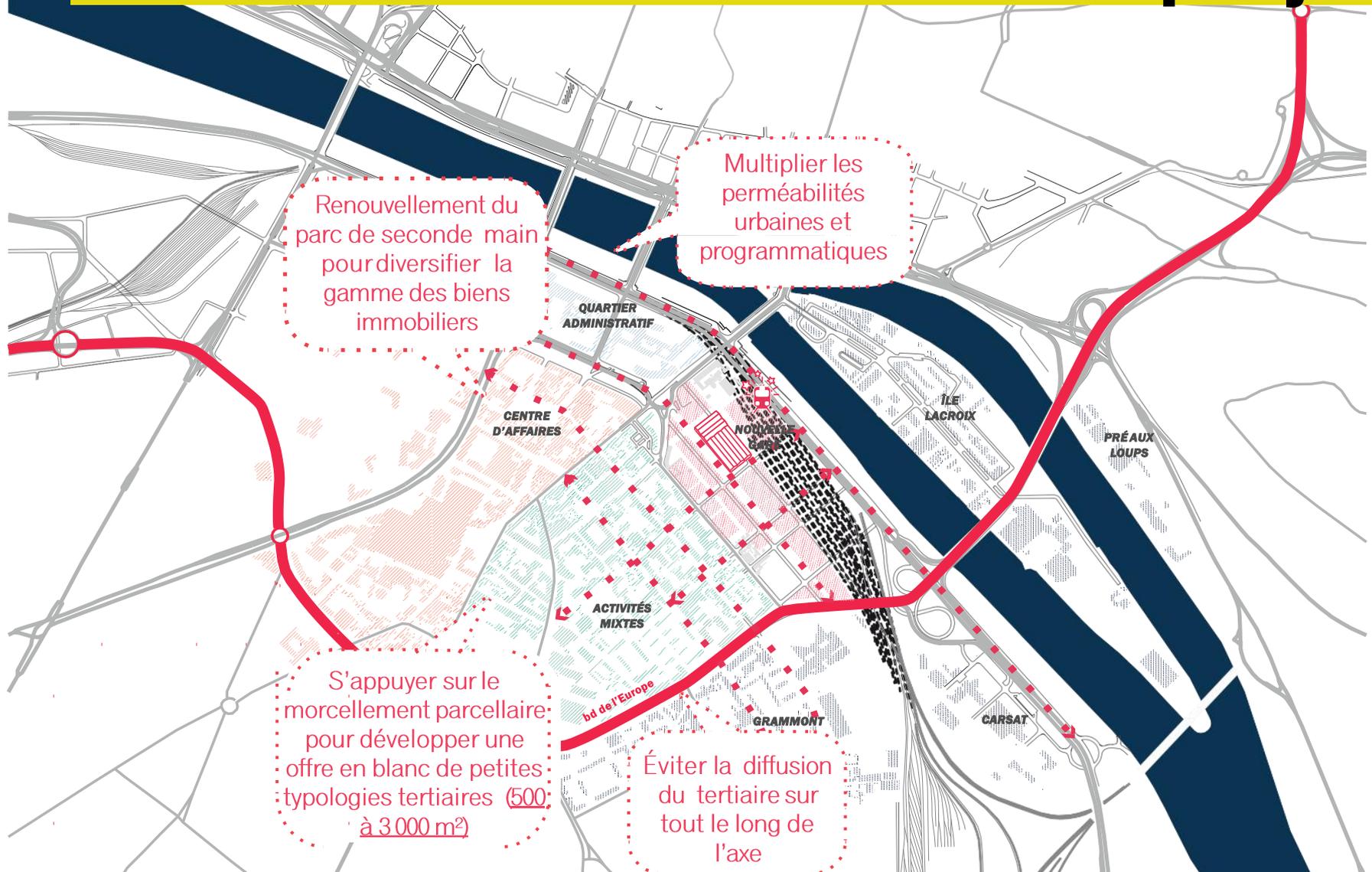
- Répondre principalement à la demandes endogènes

Saint-Sever :

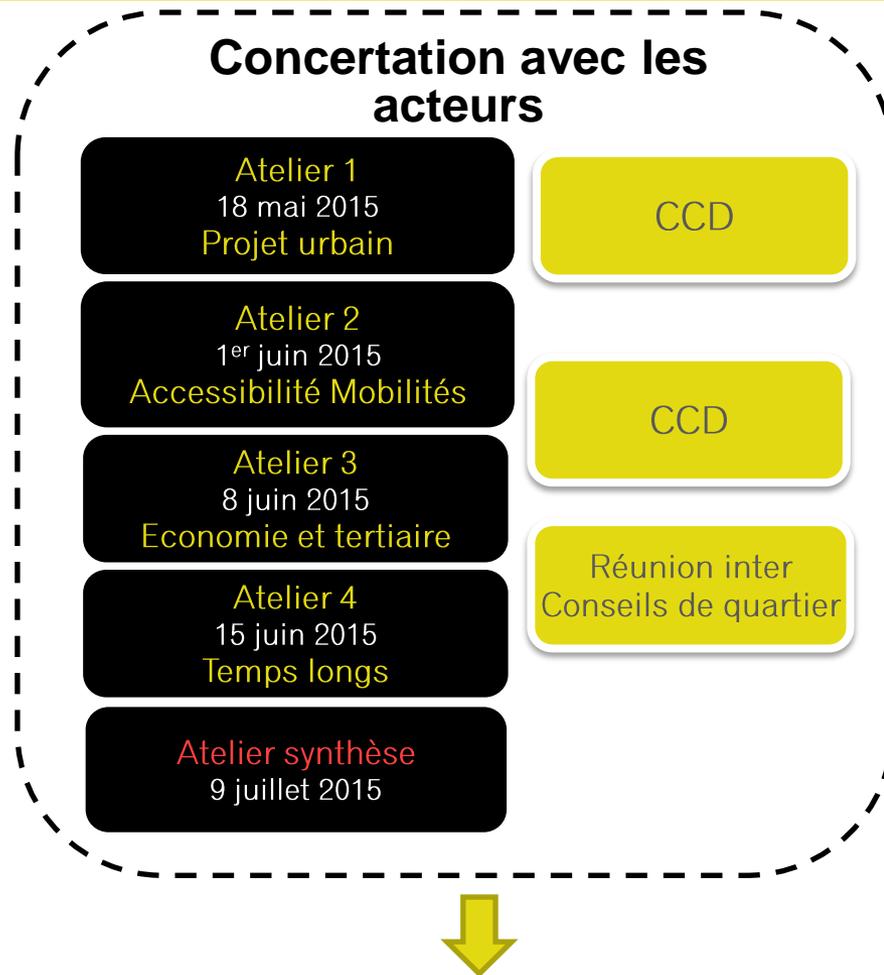
- Développement de programmes exogènes 3000 à 6000 m² par an sur 8 à 10 ans
- Accompagnement serviciel (conférence, co-working...)
- Renouvellement du parc obsolète

Les objectifs de commercialisation sont issus du scénario de programmation de l'immobilier de bureaux daté d'avril 2015 et co-réalisé par la CCI, l'agence d'urbanisme et Rouen Normandy Invest.

Les invariants généraux du projet



2015 / Les contributions à la stratégie



***Une démarche conduite avec les acteurs du territoire :
monde associatif, économique et institutionnel***

Les contributions à la stratégie

L'identité et la vie de quartier

Quartier d'affaires hyper connecté
Exemplaire, adaptable aux évolutions des besoins sociaux
« Bien greffé »
Accueillant
Lieu de vie et rencontre

L'accessibilité et les mobilités

Hub d'intermodalité
Fluidité
Pôle intuitif et apaisé
Liaison avec Rive Droite
Modalités actives
Cheminements conviviaux
Signalétique unifiée

Le tertiaire et économie du partage

Lieu de vie et rencontre
Nouveau mode de travail
Original par rapport aux autres métropoles

L'urbanisme adaptable et le paysage

Sans attendre la gare et le temps long du projet

Le bâtiment gare

Emblème. Services
Ouvert sur la ville à niveau

En tenant compte des évolutions de la sociétés et des évolutions écologiques, économiques et sociales

Les contributions à la stratégie

Le tertiaire et économie du partage

- Nouveau quartier d'affaires « ultra connecté », nouvelle génération
- Porte d'entrée de la Métropole et de la Normandie
- Original par rapport aux autres métropoles
- Relié aux autres pôles économiques de la ville, aux quartiers historiques et touristiques,
- Accessible à toutes les catégories grâce à ses espaces partagés et équipements publics
- Intégrant une forte dimension numérique, synonyme de modernité
- Une pépinière de création et d'innovation bien inséré dans son environnement
- Valorisant les potentiels locaux et attirants ceux d'ailleurs
- Nouveaux modes de travail : coworking, télétravail, bureaux temporaires/adaptables
- Offre immobilière de qualité, moins chère qu'à Paris

Concertation programmation

Concertation volontaire

Concertation réglementaire grand public

Printemps 2016

Oct 2016 - juin 2017

Juin – Juillet 2017

Septembre - Octobre 2017

CCD/GPU –
4 avril

CCD/GPU –
8 juin

CCD/GPU –
5 juillet

CCD/GPU

Atelier « Acteurs »
15 décembre
Mobilités

Atelier « Acteurs »
17 janvier
Urbain

Atelier « Acteurs »
31 janvier
Rénovation centre
d'affaires

Nous
sommes
ici !

Site internet informatif

COMM

Inter Conseils de
quartier
+ St Sever &
Centre

Balades urbaines
Marches
exploratoires

publi

Ateliers
ouverts à tous

Bilan de la
concertation
sur la
programmation

Module participatif en ligne

L'AVANCÉE DES ÉTUDES SUR LE QUARTIER SAINT-SEVER

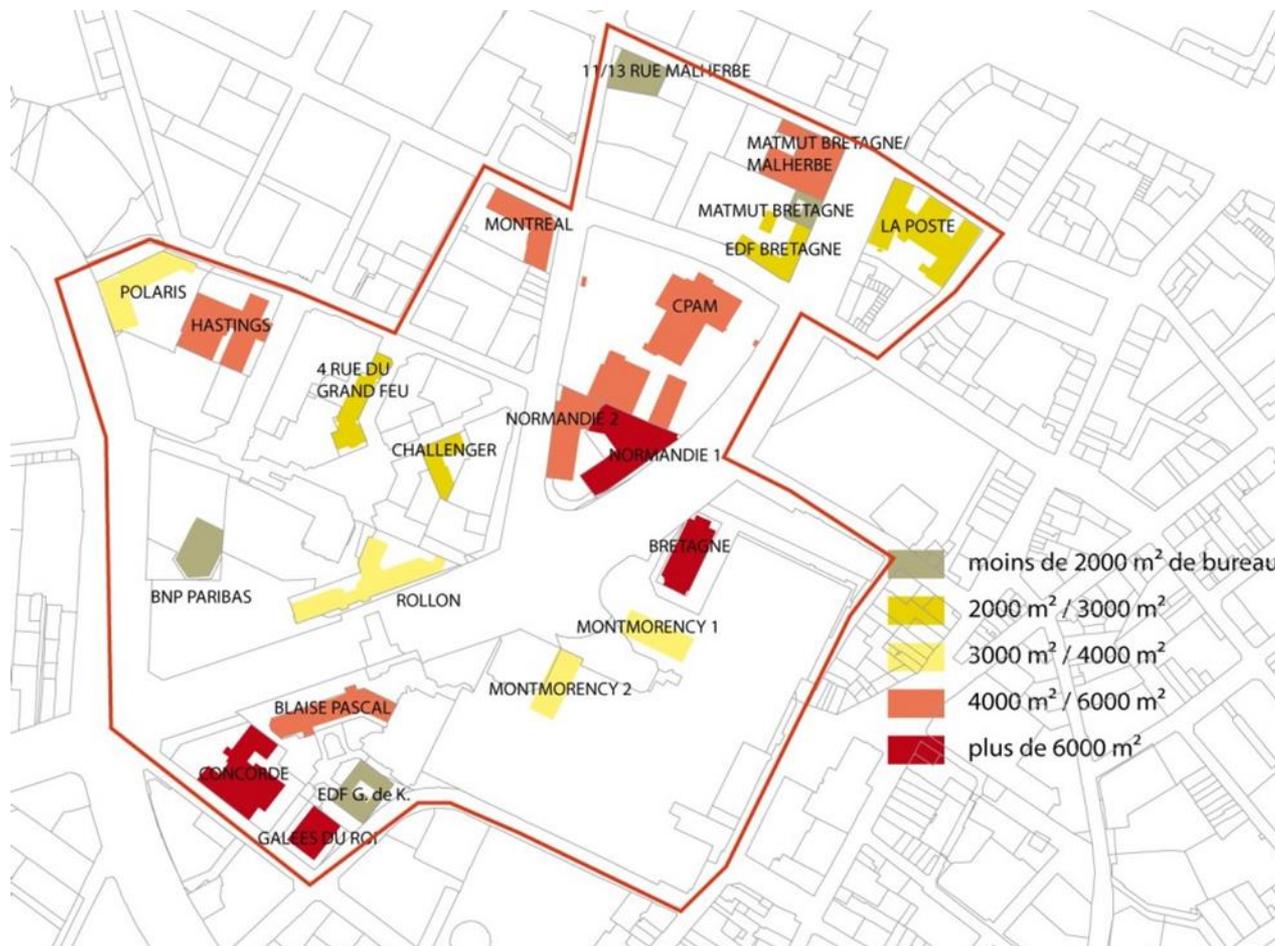
Un périmètre rapproché d'études



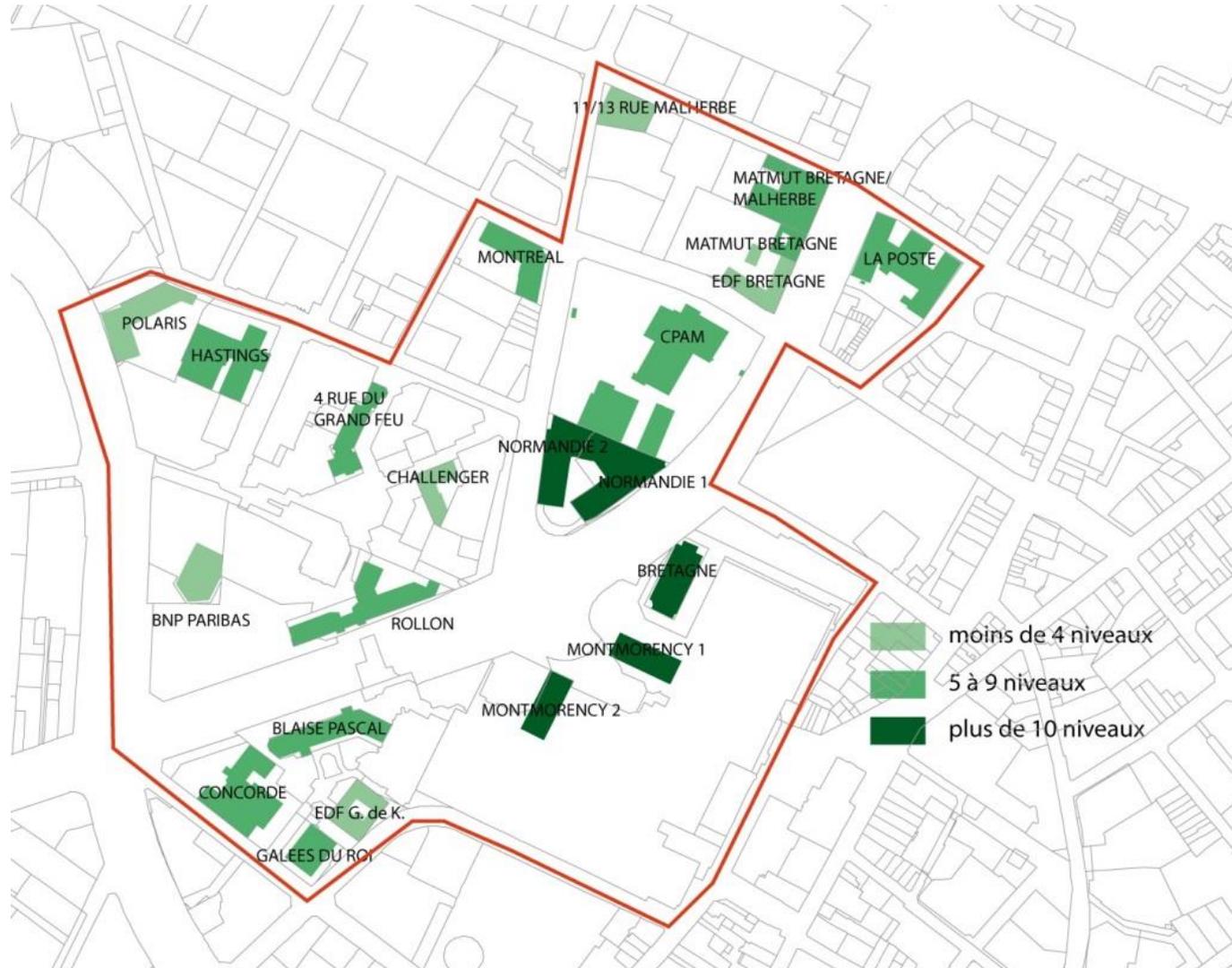
Un quartier des années 70 et 80



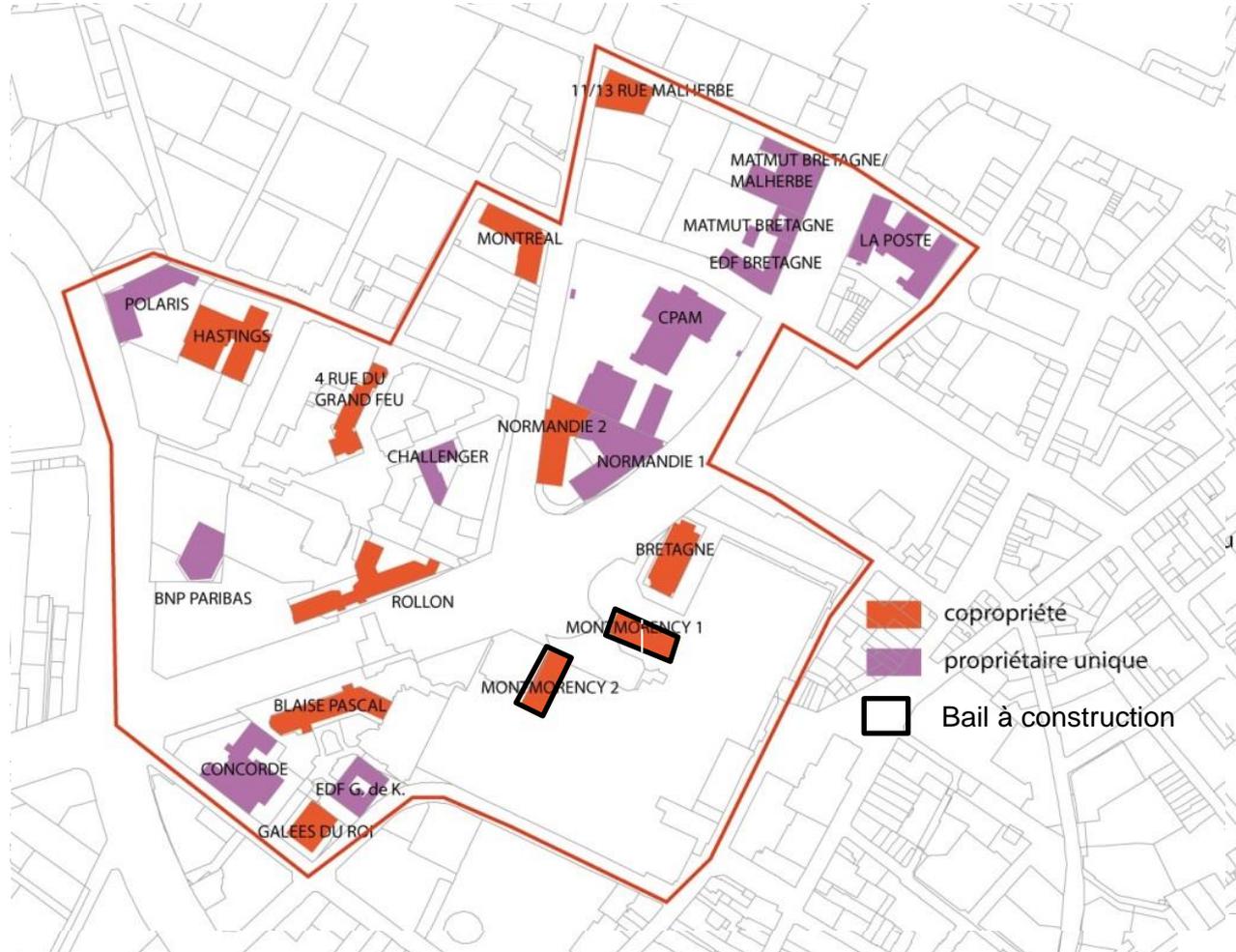
90 000 m² de surface utile



Un ensemble de tours et de barres d'immeuble



Une structure de propriété plus ou moins complexe



Des espaces publics à revaloriser



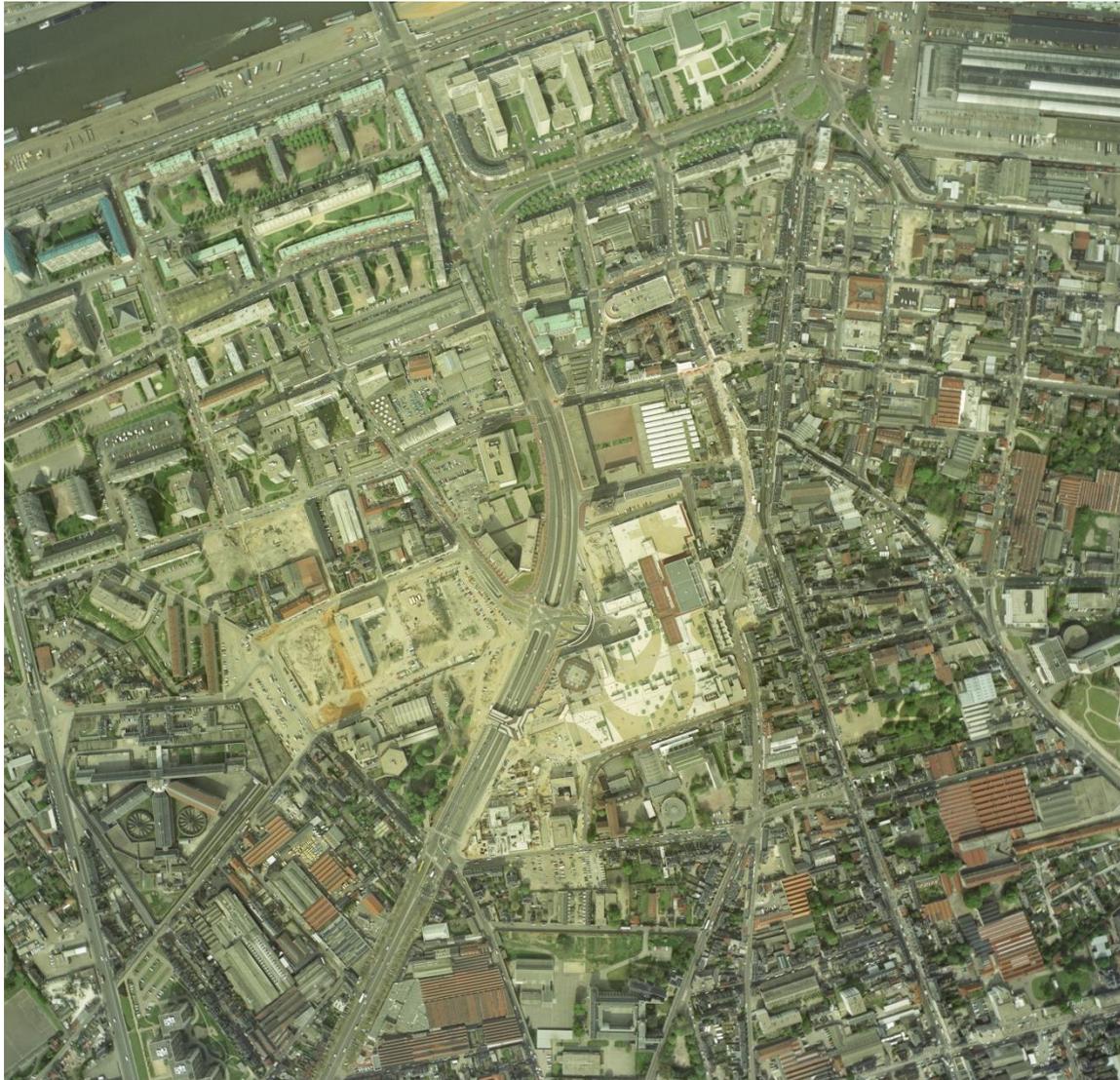
- Et des projets :
- Aménagement de la rue Saint-Sever
 - Création d'une piste cyclable avec de Bretagne



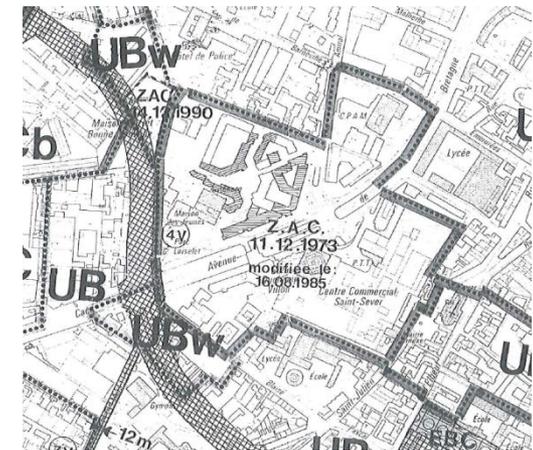
Des circulations complexes



L'héritage de la ZAC Saint-Sever (1974)



Avenue de Bretagne
percée en 1962
Programme :
40 000 m² de commerce
150 000 m² de bureaux
2 000 m² de services
publics
1 500 logements
Parking souterrain 2000
places
14 ha



1979

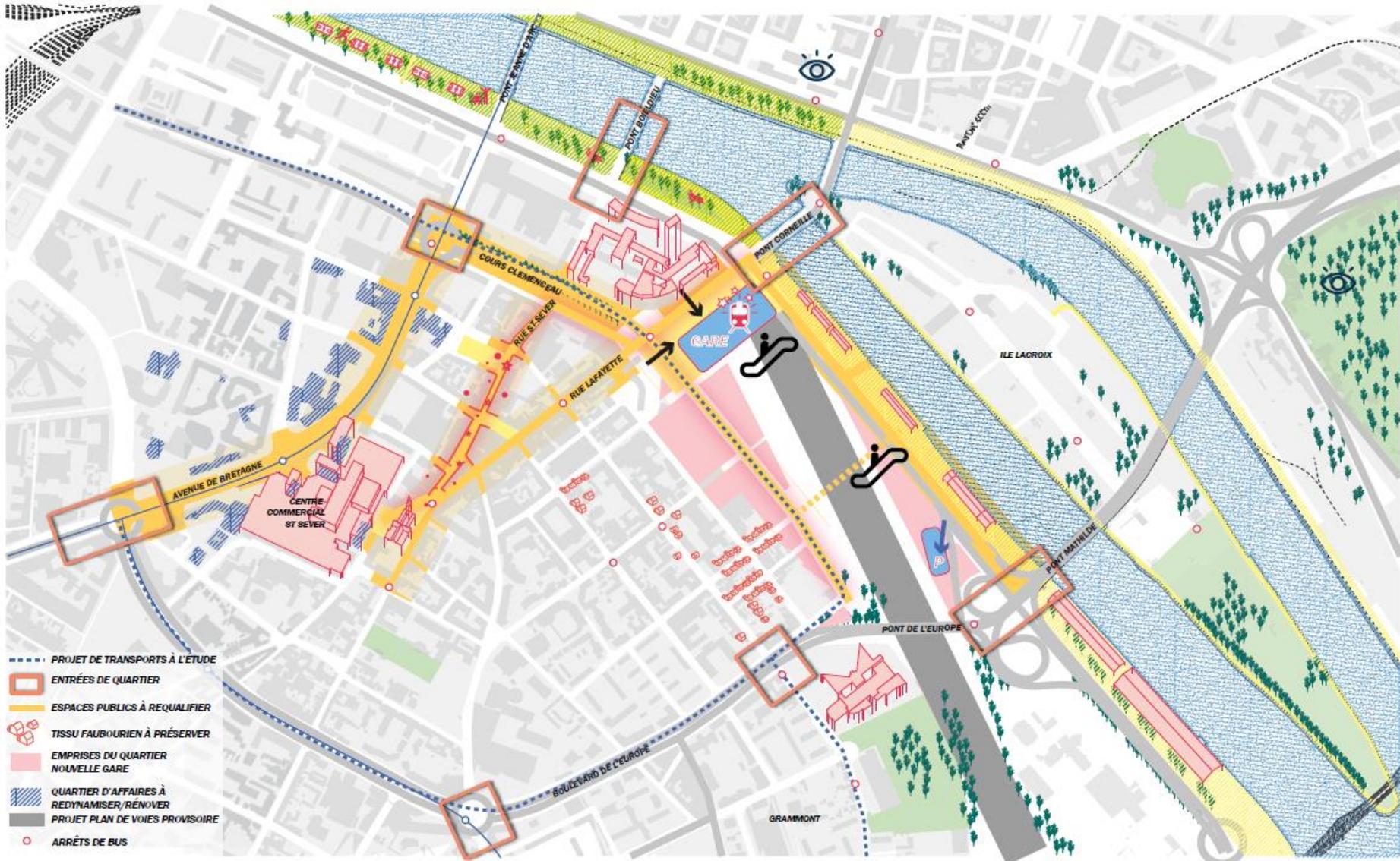
TRAVAUX PAR GROUPES

Les questionnements

- **Question générale** - Quels sont les atouts et les points faibles du quartier ? Quels leviers pour renouveler l'attractivité du quartier ?
- 2 échelles/thématiques de réflexion :
 - **Question sur le quartier Saint-Sever Nouvelle Gare** - Comment mieux valoriser et développer les services aux entreprises et aux salariés?
 - **Question sur le quartier Saint-Sever** - Sur quels espaces s'appuyer pour développer le quartier ? Quels sont les leviers et les freins à la rénovation des immeubles de bureaux ?

Question sur le quartier Saint-Sever Nouvelle Gare

Comment mieux valoriser et développer les services aux entreprises et aux salariés?



Question sur le quartier Saint-Sever - Quels sont les atouts et les points faibles du quartier ?

Fléchez vos réponses

- Sur quels espaces s'appuyer pour développer le quartier ?
- Quels sont les leviers et les freins à la rénovation des immeubles de bureaux ?



RESTITUTION DES GROUPES

Concertation programmation

Concertation volontaire

Concertation réglementaire grand public

Printemps 2016

Oct 2016 - juin 2017

Juin – Juillet 2017

Septembre - Octobre 2017

CCD/GPU –
4 avril

CCD/GPU –
8 juin

CCD/GPU –
5 juillet

CCD/GPU

Atelier « Acteurs »
15 décembre
Mobilités

Atelier « Acteurs »
17 janvier
Urbain

Atelier « Acteurs »
31 janvier
Rénovation centre
d'affaires

Site internet informatif

COMM

Inter Conseils de
quartier
+ St Sever &
Centre

Balades urbaines
Marches
exploratoires

Prochain
RV

publi

Ateliers
ouverts à tous

Bilan de la
concertation
sur la
programmation

Module participatif en ligne



**MERCI DE VOTRE
PARTICIPATION !**

www.saint-sever-nouvelle-gare.com

Une 1^{ère} lecture du quartier

Atouts

- Une localisation centrale :
 - à proximité de la rive droite à pied
 - très bien accessible en voie par le Sud
- Une très bonne desserte en TC :
 - un métro très cadencé (sur les deux lignes),
 - une ligne FAST
- Un centre commercial important
- Une offre de restauration assez complète
- Une densité intéressante qui apporte une animation permanente en journée
- Un quartier confortable pour les affaires
- La possibilité de faire du sport (quais et salles de sport)
- La possibilité d'aller au cinéma après le bureau
- Un sentiment de sécurité en journée, notamment dans le centre et le parking grâce au centre commercial
- Proximité de toutes les grandes administrations
- La proximité des espaces verts des quais

Faiblesses

- Sentiment d'insécurité le soir
- Beaucoup de recoins aux abords du centre (sale et peu sécurisant)
- Faible qualité des espaces publics
- Mono-utilisation, « c'est désert le soir »
- Faiblesse de l'attractivité de la rive gauche par rapport à la rive droite
- Des espaces verts qui ne donnent pas envie de s'y arrêter