

**Lieu :** Rouen (76).

**Maître d'ouvrage :** SA HLM LOGISEINE à Mont-Saint-Aignan (76) pour le locatif social.  
CIR Promotion à Rouen pour l'accession.

**Maître d'œuvre :** architectes : Atelier des Deux Anges à Petit-Quevilly (76).  
BET : ENERPOL INGENIERIE à Ambrieu en Bugey (Ain).  
BET : QUILLE.

## OBJECTIFS ANNONCÉS

- revêtir un caractère d'exemplarité pour de futures opérations;
- permettre de relier deux quartiers de la ville de Rouen;
- garder la mémoire du lieu.

## DESCRIPTION ET PRÉSENTATION DU PROJET

■ **LE SITE:** le terrain est celui de la caserne Pélissier, un ensemble immobilier (28 000 m<sup>2</sup> de SHON) au cœur de la boucle de Seine dans un quartier résidentiel, acquis par la Ville, et en cours de reconversion. Il est situé à proximité d'équipements, écoles, jardin, commerces, transports... Le site comprend 2 ensembles fonciers séparés.

### ■ LE PLAN DE MASSE PRÉSENTE:

- sur la parcelle haute (sud du site) de 3 300 m<sup>2</sup> : 24 logements à construire par CIR Promotion;
- sur la parcelle basse (nord du site) de 3 800 m<sup>2</sup> : 35 logements à construire par LOGISEINE;
- au Nord sont regroupés les logements accession, au Sud les logements locatifs (16 PLS et 19 PLUS);
- des villas accolées forment un front continu le long de la rue (R+2). A l'arrière, des villas sous forme de plots (R+2 en accession, et R+2 et R+3 en location) sont disposées dans un espace vert.

### ■ L'OPÉRATION PORTE SUR:

- des villas locatives R+3 avec: 1 T2 à RDC flat, avec accès direct de l'extérieur, 1 T4 flat au 1er, et 2 T4 duplex au 2ème étage;
- des villas en accession qui n'ont pas de T4 flat au 1er

étage.

Tous les espaces du logement y compris SDB et dégagements sont éclairés naturellement. Les dégagements sont traités comme des pièces à vivre, et les chambres réduites à 7 m<sup>2</sup> sont des cellules à dormir.

- La surface des logements PLUS (villas) est:

- T2 de 50 m<sup>2</sup> SHAB,
- T4 de 78 m<sup>2</sup> SHAB,
- T4 duplex de 80 m<sup>2</sup> SHAB.

- La surface des logements PLS (sur rue) est:

- T3 duplex de 68 m<sup>2</sup> (15 unités);
- T4 de 78 m<sup>2</sup> (14 unités).

Les surfaces sont les mêmes en accession. Au niveau du montage financier, l'équipe recherche des profils d'amortissement plus proches de la réalité technique (32 ans pour le PLS et 30 ans pour le PLUS, alors que la décoration c'est 10 à 15 ans, l'équipement technique 15 à 20 ans, la structure et l'enveloppe 40 à 50 ans).

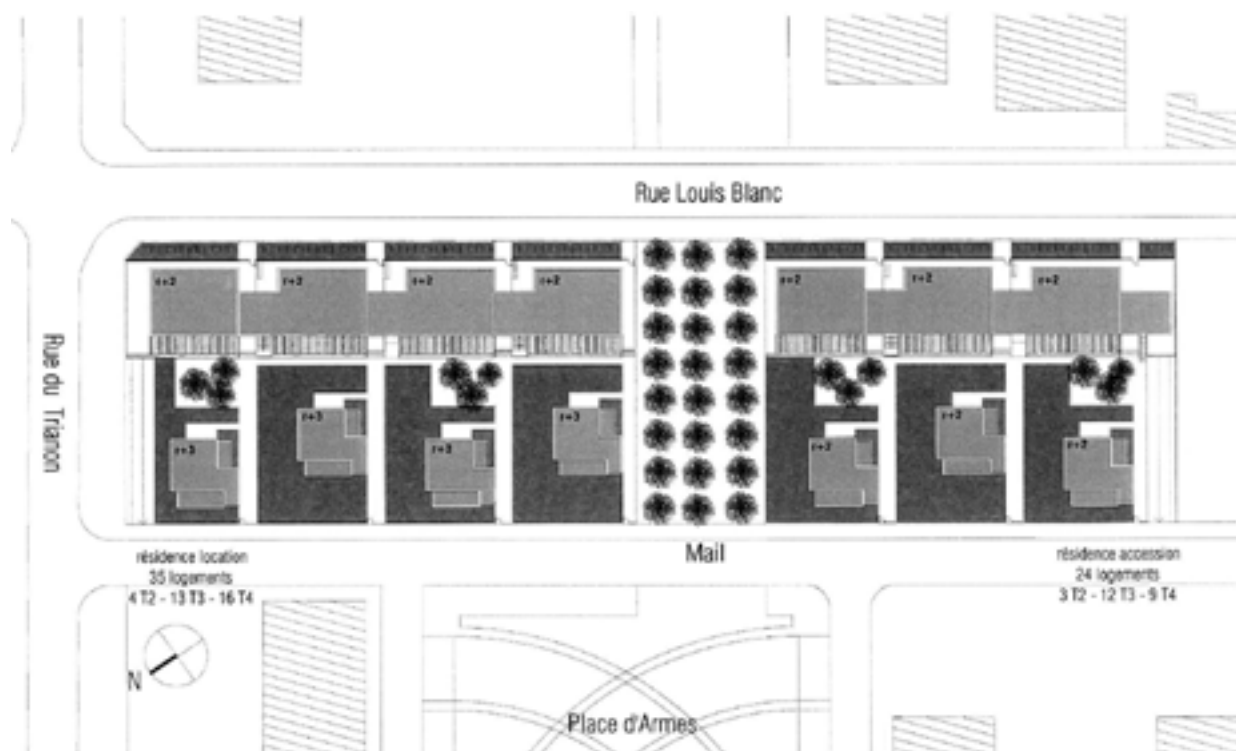
### ■ AU NIVEAU DU DÉVELOPPEMENT DURABLE:

- stationnement des véhicules en sous-sol, éclairé naturellement (nombre de places non communiqué);
- les toitures sont végétalisées;
- les cibles HQE prioritaires ont été sélectionnées pour orienter les études;
- gérer et valoriser les eaux de pluie: irrigation des espaces verts, réduire la consommation d'eau potable;
- mise en œuvre des recommandations de l'APPA pour la qualité de l'air;
- performance supérieure à la Nouvelle RT 2000, chauffage collectif gaz par micro chaufferie, maîtrise des dépenses d'électricité;
- tri sélectif.

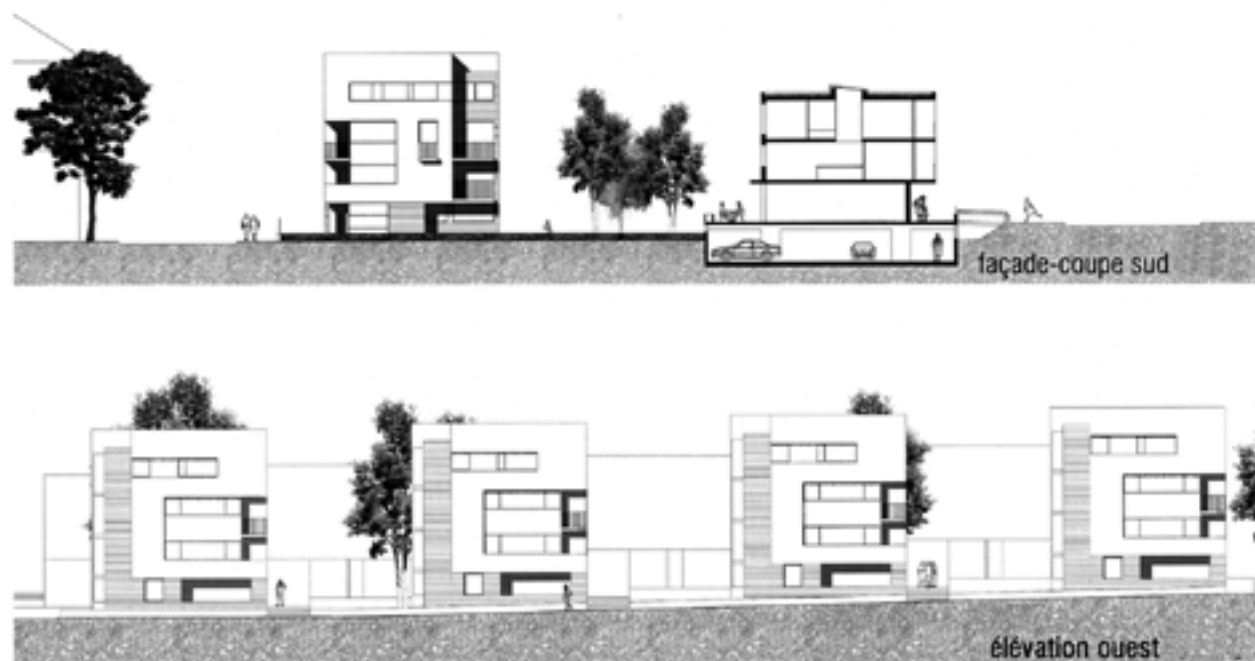
► SITUATION DU PROJET



► PLAN DE MASSE



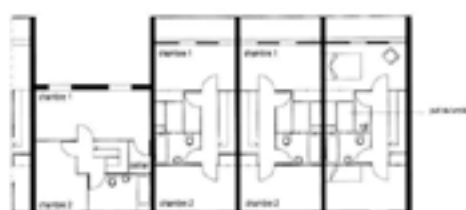
► FAÇADE ET COUPE SUR VILLA



► PLANS DE CELLULES



1er étage



2ème étage



1er étage

2ème étage



3ème étage