


# FLAUBERT - ILOT 11

ROUEN (76)

-  ODYSSEE IMMOBILIER
-  A2A (mandataire) - ARTEFACT - ESPACE LIBRE - ECONOMIE 80 - ALBEDO - SIGMA - AGIRACOUSTIQUE
-  19 998 m<sup>2</sup> réparti en Tertiaire : 4 229 m<sup>2</sup>, Ecole : 2 752 m<sup>2</sup>, Logements : 11 540 m<sup>2</sup>, Commerces et services : 1 475 m<sup>2</sup>
-  32 000 000 € HT dont 1 520 000,00 € HT pour les espaces extérieurs
-  2025
-  BEPOS Effinergie 2017, E3C1 avec le raccordement définitif RCU ou E2C1 réversible E3C1 - Biosources niveau 1

Construction de l'îlot en bord de canal de l'écoquartier Flaubert

Situé au cœur de l'écoquartier Flaubert à Rouen, Gaïa incarne une nouvelle manière de penser la ville par le paysage. Le projet associe logements, bureaux, commerces et école dans un ensemble ouvert, traversé par une venelle centrale arborée qui structure les flux et relie les différents usages. Véritable colonne vertébrale verte, cette trame paysagère met en scène la continuité écologique et la convivialité au cœur du quartier.

Le travail paysager vise à composer une ville vivante et respirante, où la végétation devient un élément fédérateur. Les cœurs d'îlot, les jardins partagés et les clairières plantées favorisent la biodiversité, offrent des espaces d'appropriation et dessinent des lieux de rencontre à échelle humaine. Les plantations, choisies pour leur robustesse et leur diversité, assurent une présence végétale en toute saison, tout en contribuant à l'ombre et au confort thermique.

La gestion des eaux pluviales s'intègre naturellement à la conception : noues, surfaces perméables et zones d'infiltration participent au cycle de l'eau et composent des ambiances apaisées. Le choix des matériaux – dalles, pavages, revêtements clairs et sols drainants – accompagne les déplacements et valorise la douceur des parcours.

Gaïa s'impose comme un paysage habité, un fragment de nature urbaine où architecture et végétal dialoguent en continuité. Plus qu'un cadre de vie, le projet devient une respiration verte dans la ville, un lieu de transitions, d'usages partagés et d'équilibre entre écologie, urbanité et bien-être.



