GAÏA

ROUEN

FAITES-VOUS
UNE IDÉE NEUVE
DE LA VILLE

Groupe Odyssée Immobilier

DOCKS 76

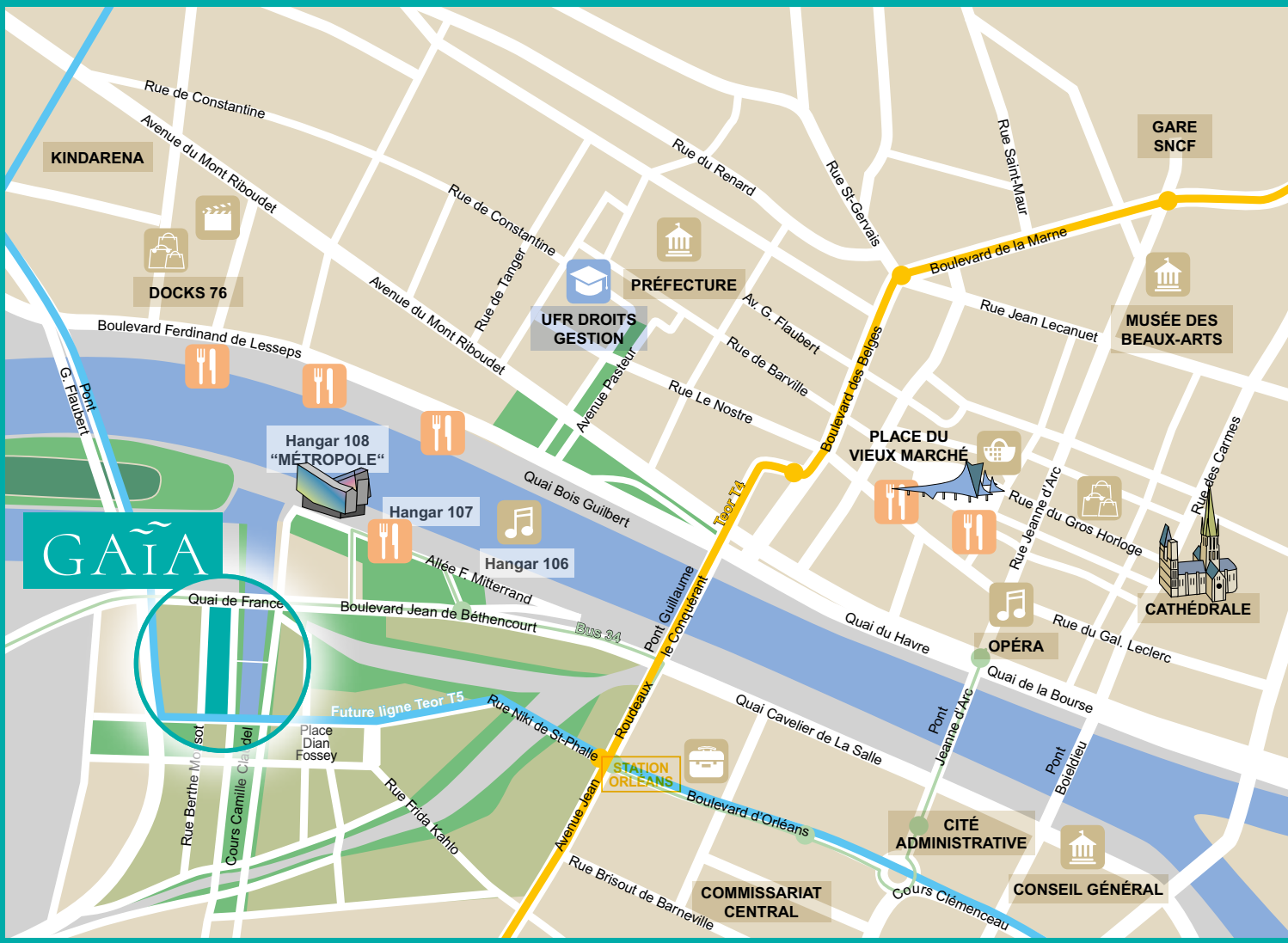
À ROUEN, LE CENTRE-VILLE SE PROLONGE D'UNE RIVE À L'AUTRE DE LA SEINE

Longtemps confiné entre les plateaux nord et la Seine, le centre-ville de Rouen semblait figé dans le temps, comme intimidé par son patrimoine historique exceptionnel.
Depuis quelques années, un air d'innovation a soufflé sur la ville qui a vu revenir, en son centre, les facultés de médecine, de pharmacie, de droits, de gestion... et avec elles, une population estudiantine qui a redonné vie à ses rues piétonnes et à ses terrasses. La réalisation du tramway,
la construction des espaces culturels (Kindarena, Zenith, Médiathèque) ont accompagné ce mouvement vers l'avenir.
La ville est devenue "Métropole Rouen Normandie" à la croisée des grands axes nord/sud (Lille/Bordeaux), est/ouest (Paris/Caen/Rennes).

Le déplacement des activités portuaires et ferroviaires en aval du fleuve a ouvert de grandes perspectives lumineuses, dans une ville aux ruelles étroites.
Les célèbres "Armadas" ont certainement révélé aux Rouennais tout l'intérêt de ces espaces devenus libres.

Des projets ambitieux d'aménagement urbain durable se concrétisent et mobilisent les meilleures attentions, architecturales, environnementales et climatiques.
La ville de demain se construit.
Depuis, le renouvellement du centre-ville suit naturellement le cours de la Seine, vers l'ouest et, la course du soleil, vers le sud.

LA VILLE S'EST DÉCOUVERT UN LITTORAL


KINDARENA
DOCKS 76
Rue de Constantine
Avenue du Mont Riboudet
Boulevard Ferdinand de Lesseps
Pont G. Flaubert
Hangar 108 "MÉTROPOLE"
Hangar 107
Hangar 106
GAÏA
Quai de France
Allée F. Mitterrand
Boulevard Jean de Béthencourt
Bus 34
Future ligne Teor T5
Rue Niki de St-Phalle
Place Dian Fossey
Rue Berthe Morisot
Cours Camille Claudel
Rue Frida Kahlo
Avenue Jean Roudeaux
STATION ORLÉANS
Boulevard d'Orléans
Rue Brisout de Barneville
COMMISSARIAT CENTRAL
Cours Clémenceau
CONSEIL GÉNÉRAL
CITÉ ADMINISTRATIVE
Pont Jeanne d'Arc
Pont Boieldieu
Quai Cavelier de La Salle
Quai du Havre
Pont Guillaume le Conquérant
Teor T4
Quai Bois Guilbert
UFR DROITS GESTION
PRÉFECTURE
Avenue Pasteur
Rue de Tanger
Rue du Renard
Rue St-Gervais
Rue Saint-Maur
Av. G. Flaubert
Rue de Barville
Rue Le Nostre
Boulevard des Belges
Boulevard de la Marne
GARE SNCF
Rue Jean Lecanuet
MUSÉE DES BEAUX-ARTS
PLACE DU VIEUX MARCHÉ
Rue Jeanne d'Arc
Rue du Gros Horloge
Rue des Carmes
CATHÉDRALE
OPÉRA
Rue du Gal. Leclerc
Quai de la Bourse

HANGAR106
HANGAR107
HANGAR108
Métropole Rouen
Normandie

ECOQUARTIER FLAUBERT UN NOUVEL ART DE VIVRE

Rouen Flaubert prend place dans le cadre de la stratégie de développement de la Métropole Rouen Normandie de reconquête des quartiers centraux et d'extension vers l'Ouest du cœur de l'agglomération.

Rouen Flaubert compte parmi les plus grands projets urbains réalisés en France aujourd'hui. Il vise à reconquérir les quais de Seine et à rééquilibrer l'ensemble des fonctions urbaines autour de la Seine. Meilleure répartition spatiale des emplois et des logements, des équipements et des services sur les deux rives du fleuve, l'écoquartier transforme un ensemble de terrains en friche en quartier mixte.

Il renforce l'attractivité de l'ensemble de la Métropole contribuant à en faire une des **premières éco communautés** de France et traduit l'ambition de faire de l'« axe Seine », corridor de développement entre Paris et l'estuaire, un axe majeur du développement de l'agglomération.

ROUEN
FLAUBERT

Une parenthèse insoupçonnée de calme et de nature retrouvée au cœur de la ville

GAÏA, s'inscrit en bordure du plan d'eau, au plus près du siège de la Métropole et du parc de la presqu'île et bénéficie d'un accès immédiat à la rive droite par le quai de Paris et le pont Flaubert. Un emplacement d'exception aux multiples orientations, juste à l'écart de la circulation.

GAÏA LA VILLE DONT VOUS RÉVIEZ

UNE GRANDE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

Depuis sa conception jusqu'à sa livraison, GAÏA s'inscrit dans la volonté d'atteindre les performances du label "BEPOS effinergie".
Cette démarche implique : la sobriété et l'efficacité énergétique dans le bâtiment avec des exigences renforcées sur la conception bioclimatique et les consommations énergétiques, ainsi que l'appropriation du bien et la sensibilisation des futurs habitants aux enjeux de la transition énergétique.

BIEN VIVRE, SE LOGER, TRAVAILLER, ÉTUDIER, ÉVOLUER ENSEMBLE

La ville de demain sera paysagée, économe en énergie, aérée et partagée, ou ne sera plus !

L'opération GAÏA répond à toutes ces attentes.

Conçue comme un "morceau" de ville, GAÏA s'approprie tous les fondamentaux nécessaires au parfait fonctionnement urbain.

On doit pouvoir s'y loger agréablement, y travailler, apprendre, enseigner, grandir, faire ses achats, se promener, se poser et repartir. **C'est dans la multiplicité de ses activités que la ville prend tout son sens !**

La richesse et la diversité des façades de GAÏA se reflètent dans le miroir d'eau du canal. Celui-ci renvoie l'image d'une architecture multiple, aérée où la nature omniprésente s'accroche ici ou là sur de grands balcons ou des terrasses partagées.

GAÏA abritera des bureaux dédiés aux activités tertiaires, un bâtiment tout entier destiné à la formation, deux résidences de logements... au-dessus d'un rez-de-chaussée presque intégralement consacré aux commerces.

Boulangerie, brasserie, pharmacie, épicerie, banque... sont les témoins du bon fonctionnement et de l'attractivité du centre-ville.

Profitant de la remarquable perspective que constitue le canal, de jolis points de vue se révèlent d'étages en étages, sur la Seine, sur la ville et au-delà.

Les matériaux de qualité, bio-sourcés comme il se doit, donnent à l'ensemble les couleurs du bien-être.

Les circulations douces (à pied ou à vélo) seront privilégiées. Pour cela les véhicules trouveront place dans les niveaux de parking.

DÉCOUVREZ AUJOURD'HUI LE VISAGE DE ROUEN DEMAIN...

LE POINT DE VUE

Situé dans le futur quartier Flaubert de Rouen, les résidences "Les Jardins" et "Les Patios" s'inscrivent dans la continuité des principes écologiques basés sur une conception verte fondatrice du projet GAÏA.

***La résidence "Les Jardins" de Pierre de Seine** s'articule autour de larges espaces paysagers situés à différents niveaux du bâtiment. L'emploi de matériaux naturels et l'élaboration d'une organisation spatiale innovante permettent de réinventer de nouveaux modes de vie, tout en offrant une architecture alliant élégance, modernité et singularité. Les studios et les appartements proposent des espaces fluides, fonctionnels et optimisés. A l'extérieur, de larges terrasses végétalisées incitent aux échanges et aux nouvelles pratiques urbaines. Les différents locaux partagés : locaux vélos, conciergerie, buanderie, co-living et rooftop sont positionnés de manière à offrir différentes occasions de rencontre.*

***La résidence "Les Patios" d'AT'OME** s'attache à proposer une urbanité chaleureuse, mêlant le minéral et le végétal tout en invitant à une lecture poétique du lieu. L'harmonie entre cette résidence haut de gamme, offrant de nombreux services, et un environnement incomparable nous a conduits à la mise en œuvre de matériaux naturels, traditionnels et à l'élaboration d'une architecture subtile, s'appuyant sur des surfaces généreuses, ainsi que de multiples orientations et vues vers le canal, la Seine et le centre-ville de Rouen. Lumineux, les appartements émergent d'un socle de services en offrant de beaux espaces intérieurs et des prolongements extérieurs par de larges terrasses végétalisées.*

ATELIER DES ANGES DEUX
ARCHITECTURE & URBANISME

Annicka Julien - Justine Puyaubreau
Architectes

GAÏA

12 000 m²* dédiés aux entreprises

1 900 m²* destinés à formation

*Ordres de grandeur. Chiffres et document non-contractuels

EN QUELQUES CHIFFRES

900 m²* de commerces de proximité

5 000 m²* d'appartements et d'espaces partagés

ET FAITES-VOUS UNE NOUVELLE IDÉE DE LA VILLE !

DES ARCHITECTES

Les parties du programme liées aux typologies de bureaux-formation-commerces offrent une écriture contemporaine non ostentatoire, empreinte de durabilité et de confort pour les futurs usagers.
La part environnementale est fondatrice des concepts d'aménagements ; les cadres sur la ville et le futur quartier amèneront lumière et respiration dans cette conception en devenir. De grandes terrasses et coursives permettront des usages nouveaux dans le cœur du projet, rapprochant ainsi toutes les entités. Un grand jardin central créera l'équilibre avec le cadre bâti. Une passerelle élégante en bois réunira les deux îlots du projet GAÏA.
Les fonctions tertiaires chercheront la mutualisation de certains espaces internes, et retrouveront une vie partagée sur les toitures et rooftops. Un vrai panorama dynamique au cœur de la future cité écologique !
La mobilité est un point essentiel du projet : voir son vélo, c'est l'utiliser ! Les passerelles et un monte-charge spécifique amèneront une mise en scène depuis l'espace public. Chaque utilisateur pourra recharger son vélo à proximité de son bureau…
La matérialité de l'ensemble tertiaire, de facture métallique sur les voies et biosourcée sur le cœur d'îlot, annonce avec clarté les vertus environnementales et la pérennité du projet Gaïa.

Laurent Le Bouëtté
Architecte

ARTEFACT
ROUEN
PARIS
Architecture - Urbanisme

VIVEZ COMME VOUS AIMEZ !

LES APPARTEMENTS DE **GAÏA,** LA JUSTE RÉPONSE À VOS ENVIES DE VIVRE EN CENTRE-VILLE

Les appartements de GAÏA sont regroupés au sein de deux résidences, faisant face au canal. Cette situation, rare en cœur de ville, libère un large espace naturel sous les fenêtres des appartements. L'architecture résolument contemporaine reprend des matériaux plus traditionnels (bardeaux de bois), et des volumes rappelant les silhouettes des ruelles anciennes de Rouen.

GAÏA ne rompt pas avec la ville historique, mais en est le prolongement contemporain.

Les façades s'ouvrent de tous côtés et offrent une grande **diversité d'exposition aux logements et un ensoleillement de tous les instants**. Les profonds balcons, les terrasses seront autant d'espaces d'où chacun appréciera le soleil jusque tard dans la soirée.

Pour le bien-être de tous, les résidences s'articulent autour de multiples espaces de "coliving" : une conciergerie, une buanderie, des jardins partagés et tout en haut, un rooftop avec des vues sur l'ensemble de la ville. En cœur d'îlot, une venelle animée, plantée d'arbres, conduira d'une résidence à l'autre, jusqu'aux parkings mutualisés et sécurisés.

Un gardien veillera sur votre sérénité.

Larges balcons, terrasses paysagées, espaces partagés, ouvertures sur la ville, vues panoramiques aux niveaux supérieurs et commerces en rez-de-chaussée sont des éléments incontournables de votre bien-être, que vous retrouverez au sein des résidences de GAÏA.

TRAVAILLER EN CŒUR DE VILLE

GAÏA
LE MEILLEUR ENVIRONNEMENT POUR VOS ENTREPRISES

GAÏA fait la part belle aux activités tertiaires.
Plus que jamais, les entreprises ont leur place dans les centres-villes.
Après avoir préféré les parcs d'activités en périphérie, les sociétés, à l'image des universités, réintègrent les centres urbains, pourvu que les équipements soient à la hauteur de leurs exigences.
De simples espaces fonctionnels et lumineux ne suffisent plus. **Les bureaux demandent le même niveau de confort, d'esthétique, de cocooning parfois, que les logements.**

C'est ce niveau de standing élevé, que GAÏA propose pour l'ensemble de ses bureaux :

- Plateaux à partir de 180 m^2,
- Multiples orientations,
- Espaces partagés :
  - Terrasses, rooftops et jardins suspendus,
  - Loggias, coursives,
  - Halls lumineux,
  - Locaux vélos,
- Stationnement couvert et sécurisé.

GAÏA
UNE PLACE DE CHOIX DÉDIÉE À LA FORMATION

Au regard de l'évolution rapide de notre société, nous devinons que la formation nous accompagnera naturellement tout au long de notre vie. GAÏA intégrera un grand espace novateur de multi-formation, remarquable par son architecture, sa transparence, son rooftop et ses espaces conviviaux.

Groupe Odyssée Immobilier

Marc LAUBIÉS
Président fondateur du groupe Odyssée Immobilier

Lucie CARTON
Responsable programme GAÎA Odyssée Immobilier

Notre entreprise familiale, tout d'abord spécialiste de la conception, de la construction et de la gestion d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), s'attelle aussi bien à des projets résidentiels qu'à la réalisation d'espaces de travail, de locaux commerciaux et de projets ambitieux dans le milieu culturel.

Chaque projet est pensé de ses fondations à sa décoration et bénéficie d'un soin particulier jusqu'aux dernières finitions, ce qui en fera un lieu particulier, loin des constructions standardisées et anonymes.

Alliant idéal et pragmatisme, savoir-être et savoir-faire, nous investissons dans des systèmes, des produits et des matériaux en lesquels nous croyons. Ces derniers sont généralement issus du circuit court. Dans cette démarche, nous sommes accompagnés par les acteurs locaux, afin de bâtir ensemble des projets à l'influence positive, qui profitent à chacun.

Nous faisons également le choix militant de performances énergétiques toujours plus exigeantes afin de garantir la viabilité de nos projets, de les sécuriser et de participer activement au développement durable du territoire dans lequel nos constructions s'inscrivent.

À travers ses marques **AT'OME Promoteur**, spécialiste des appartements premium sur-mesure, et **Pierre de Seine**, acteur dans le logement collectif, **Odyssée Immobilier** s'implique en inscrivant ses projets dans le développement urbain harmonieux de son territoire, de la côte normande à l'Ouest parisien.

Illustrations et document non contractuels. Architectes : Atelier des deux Anges, ARTEFACT. Conception : Palladio publicité. Pierre de Seine SAS : RCS Rouen B 823 857 925.

HOLOGRAPHIE

Une EXPÉRIENCE DIGITALE
pour une immersion totale
dans nos différents programmes
grâce à nos
HOLOGRAMMES ULTRAHD.

Hémisphère, avec une oeuvre de l'artiste LEK

L'IMPORTANCE DE L'ART DANS LA SOCIÉTÉ ODYSSÉE

Le groupe Odyssée Immobilier soutient les artistes contemporains et s'engage pour la démocratisation de l'art auprès de tous les publics.
Le groupe s'est engagé à commander ou acquérir des oeuvres à des artistes vivants dans le cadre de ses constructions. Odyssée Immobilier offre ainsi aux futurs occupants le privilège de vivre au contact quotidien d'une ou plusieurs oeuvres d'art, renforçant ainsi le lien social et créant une identité forte à ses bâtiments.

1 immeuble
1 œuvre

Culture

Odyssée Immobilier est signataire de la charte 1 immeuble, 1 oeuvre avec le Ministère de la culture.

Groupe Odyssée Immobilier

HANGAR 107
107 C Allée François Mitterrand
76100 ROUEN

02 35 02 75 37
www.odyssee-immobilier.fr
www.gaia-rouen.fr