ETUDE DE FAISABILITE
Construction d'un programme mixte
Hôtel 3 - Logements collectifs - Commerces*
Avenue du Mont Riboudet - Rue Amédée Dormoy 76000 ROUEN



DOSSIER GENERAL
2026-08-14

cba architectes

9 rue de Le Nostre - CS 70502
76005 ROUEN CEDEX
02.32.10.44.44
agence@cbarchitectes.fr

Contact : Coline JOIMEL
coline.joimel@cbarchitectes.fr

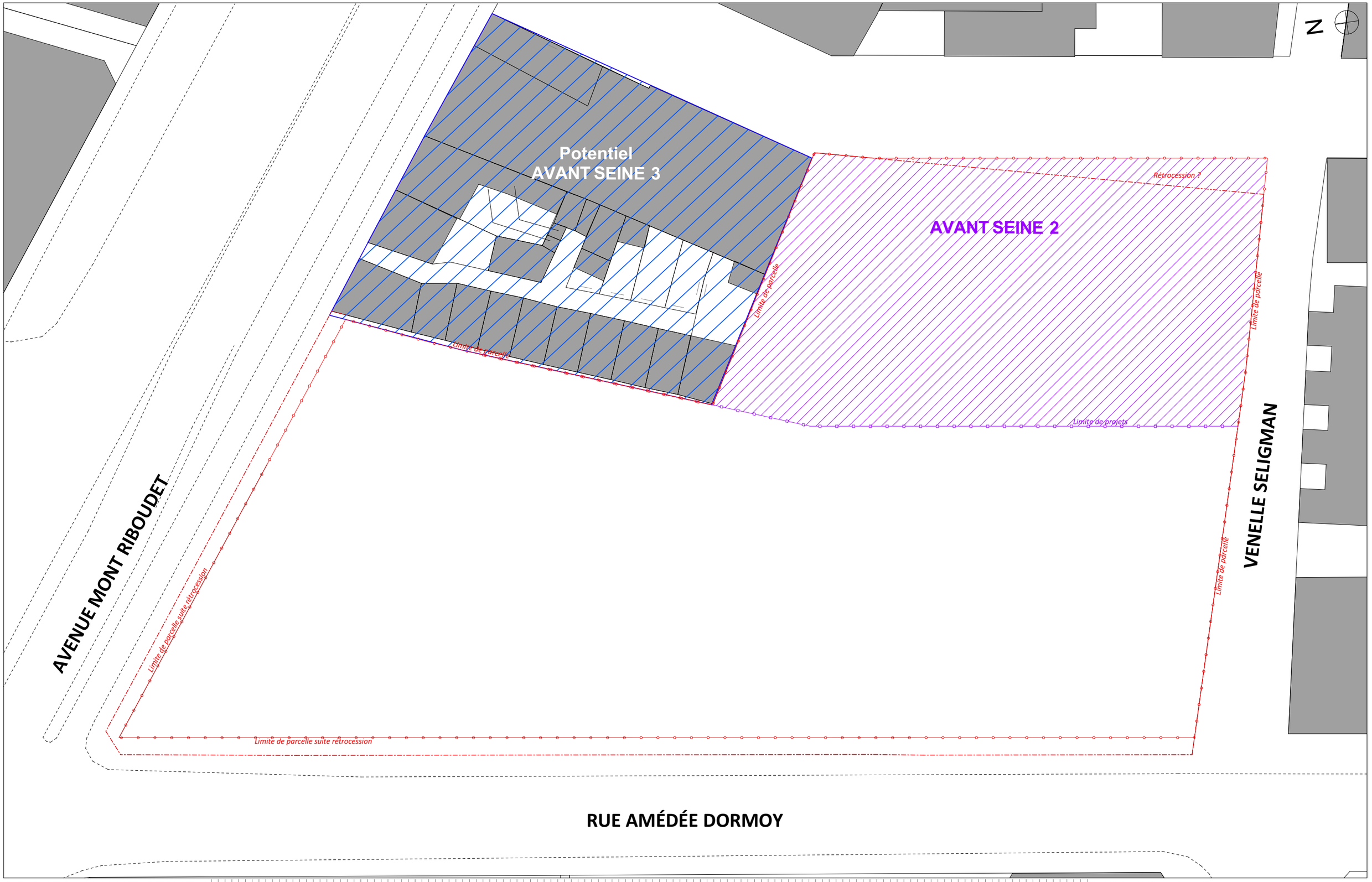
Plan de masse_EXISTANT

1:400



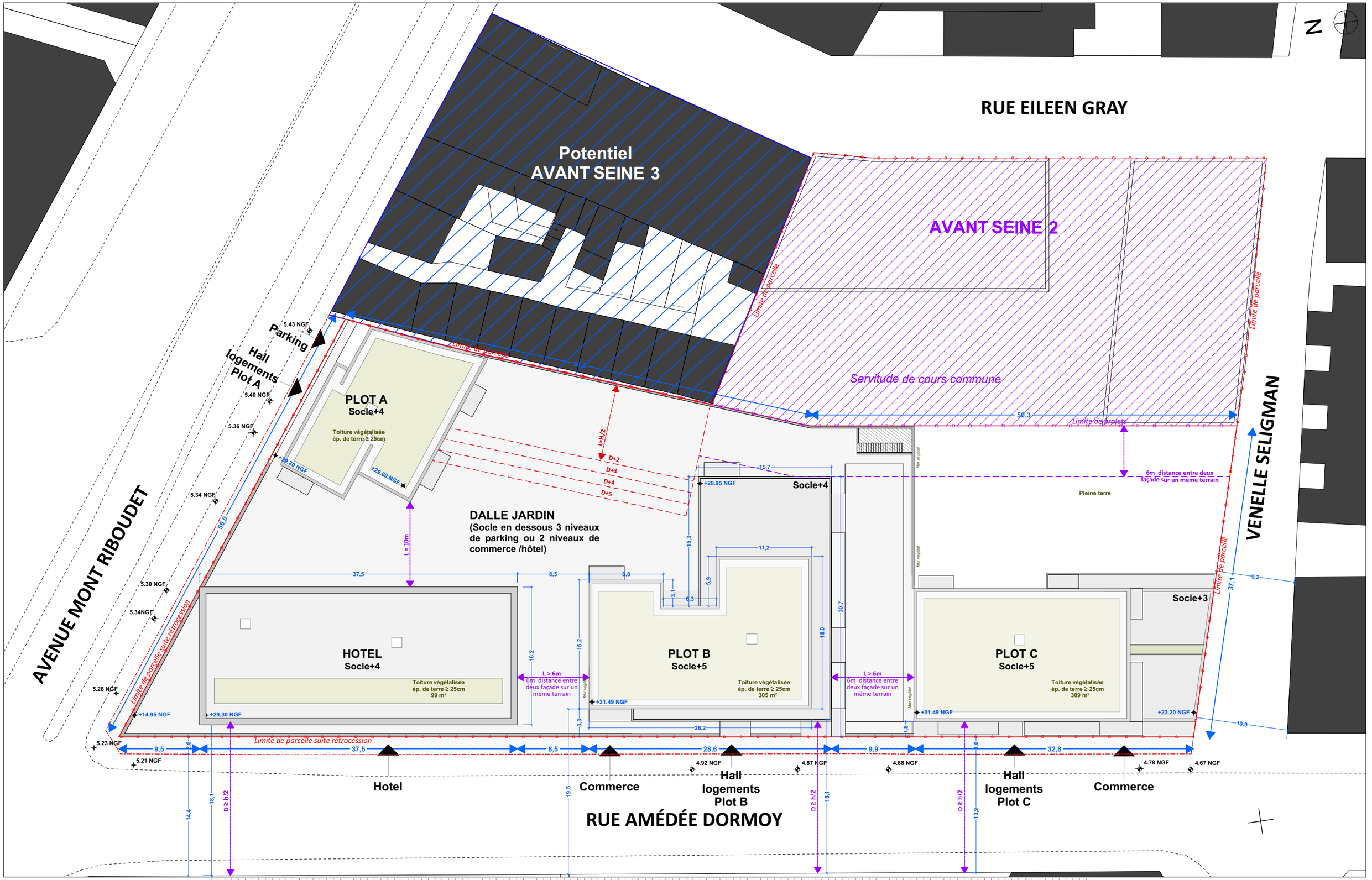
Plan de masse_PARCELLE VIDE

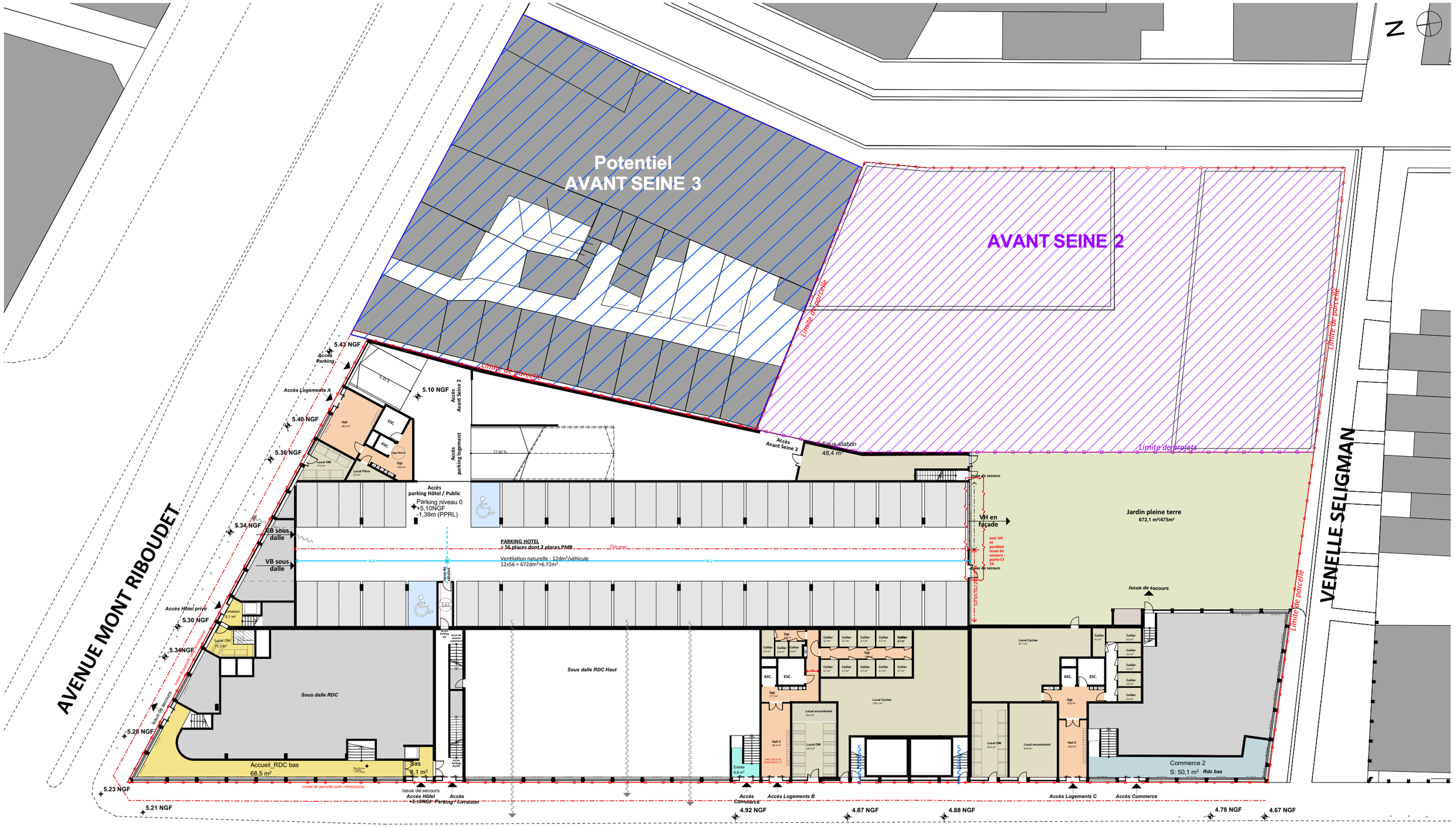
1:400

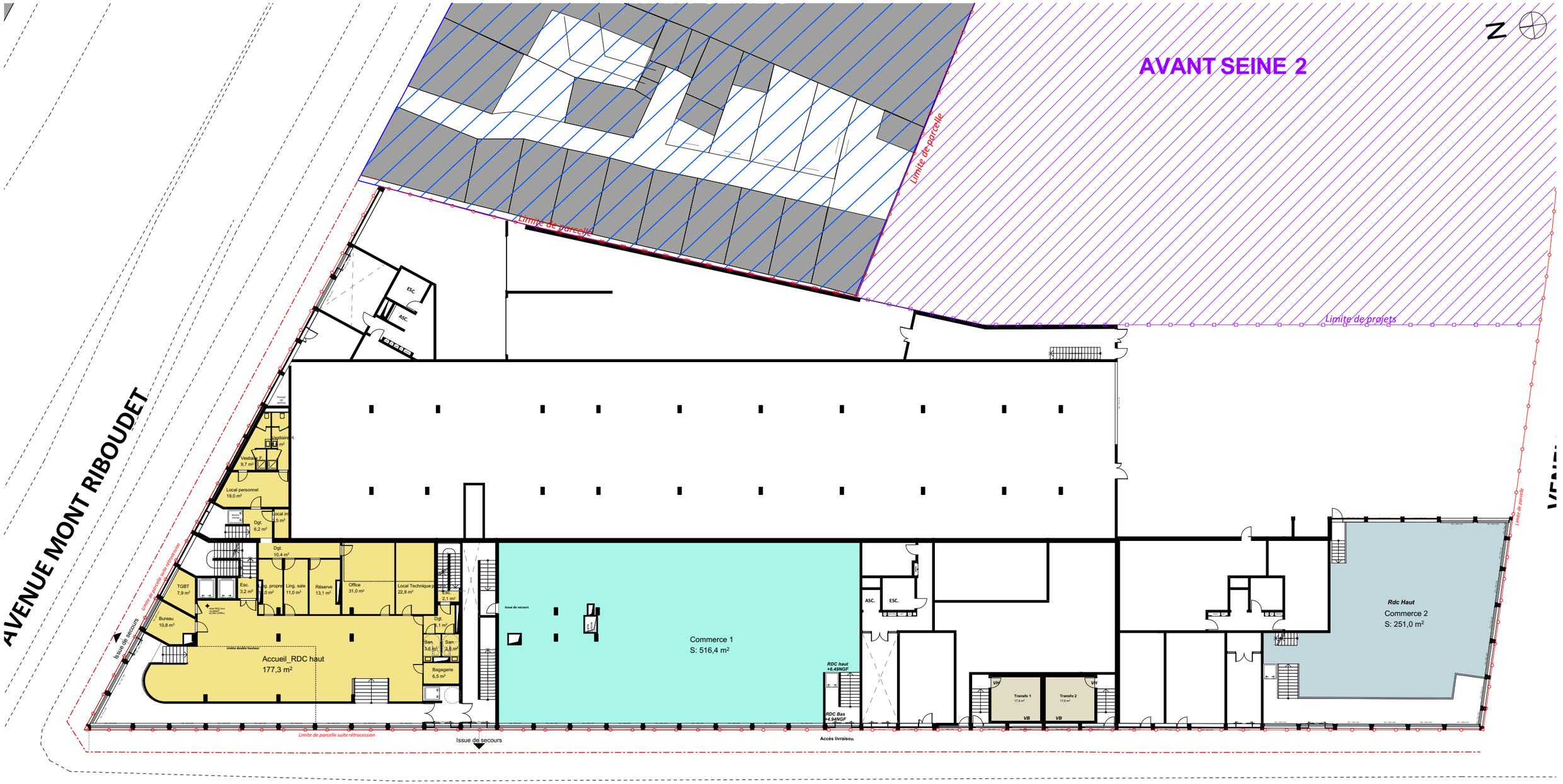


Plan de masse_PROJET

1:400




N
Potentiel
AVANT SEINE 3
AVANT SEINE 2
Limite de parcelle
Limite de projet
5.43 NGF
Accès Parking
Accès Logements A
5.40 NGF
5.36 NGF
5.10 NGF
Accès Avant Seine 2
Accès parking logement
Accès Avant Seine 2
Sous-station
48,4 m²
Accès parking Hôtel / Public
Parking niveau 0
+5,10NGF
-1,39m (PPRL)
5.34 NGF
VB sous dalle
VB sous dalle
PARKING HOTEL
= 56 places dont 2 places PMR
Ventilation naturelle : 12dm³/véhicule
12x56 = 672dm³=6.72m²
Issue de secours
VH en façade
voir VH et position issue de secours + porte CF 1h
Jardin pleine terre
672,1 m²/475m²
Issue de secours
Accès Hôtel privé
5.30 NGF
Livraison
5,1 m²
Local OM
71,1m²
5.34NGF
Sous dalle RDC
Sous dalle RDC Haut
Local Cycles
Commerce 2
S: 50,1 m² Rdc bas
5.28 NGF
Issue de secours
Accueil_RDC bas
68,5 m²
Sas
8,1 m²
5.23 NGF
5.21 NGF
Issue de secours
Accès Hôtel
Accès Parking / Livraison
Accès Commerce
Accès Logements B
4.92 NGF
4.87 NGF
4.88 NGF
Accès Logements C
Accès Commerce
4.78 NGF
4.67 NGF
AVENUE MONT RIBOUDET
VENELLE SELIGMAN
RUE AMÉDÉE DORMOY


N
AVANT SEINE 2
Limite de parcelle
Limite de parcelle
Limite de projets
AVENUE MONT RIBOUDET
Limite de parcelle suite rétrocession
Issue de secours
Esc.
Asc.
Vestiaire H
Vestiaire F
Local personnel
19,0 m²
Dgt.
6,2 m²
Dgt.
10,4 m²
TGBT
7,9 m²
Esc.
3,2 m²
Ling. propre
Ling. sale
11,0 m²
Réserve
13,1 m²
Office
31,0 m²
Local Technique
22,8 m²
Esc.
2,1 m²
Dgt.
5,1 m²
Bureau
10,8 m²
Limite double hauteur
Accueil_RDC haut
177,3 m²
San.
3,6 m²
San.
3,6 m²
Bagagerie
6,5 m²
Issue de secours
Commerce 1
S: 516,4 m²
RDC haut
+6.49NGF
RDC Bas
+4.54NGF
ASC.
ESC.
VH
Transfo 1
17,3 m²
Transfo 2
17,3 m²
VB
VB
Rdc Haut
Commerce 2
S: 251,0 m²
Limite de parcelle suite rétrocession
Issue de secours
Accès livraison
RUE AMÉDÉE DORMOY

PLAN_R+1_7.80 NGF

1:350

AVANT SEINE 2

AVENUE MONT RIBOUDET

RUE AMÉDÉE DORMOY

Limite de parcelle

Limite de projets

Limite de parcelle suite rétrocession

Parking niveau 1
+7,80NGF
+1,31m (PPRL)

Double hauteur sur rampe parking

Place commandée

Place commandée réduite

17.63 %

ESC.

ASC.

Cage Plot A

Cellier

SAS

Accès Plot A

VH à trouver ??

PARKING HABITATION
+ 60 places (non commandées) dont 5 places PMR
+ 4 places commandées
= 65 places

75m maxi

Ventilation naturelle : 6dm²/véhicule
6x65 = 390dm²=3.90m²

Issue de secours

1 VH en façade

Accès Parking P1

Accès Parking P1/P2

Vide

Local fibre 16,5 m²

Accès Plot B

TRANSFO

Local fibre 6,0 m²

Commerce 2
97.2 m²
Stockage - locaux personnel

Double hauteur sur commerce

Balcon

Séjour/Cuisine

Chambre

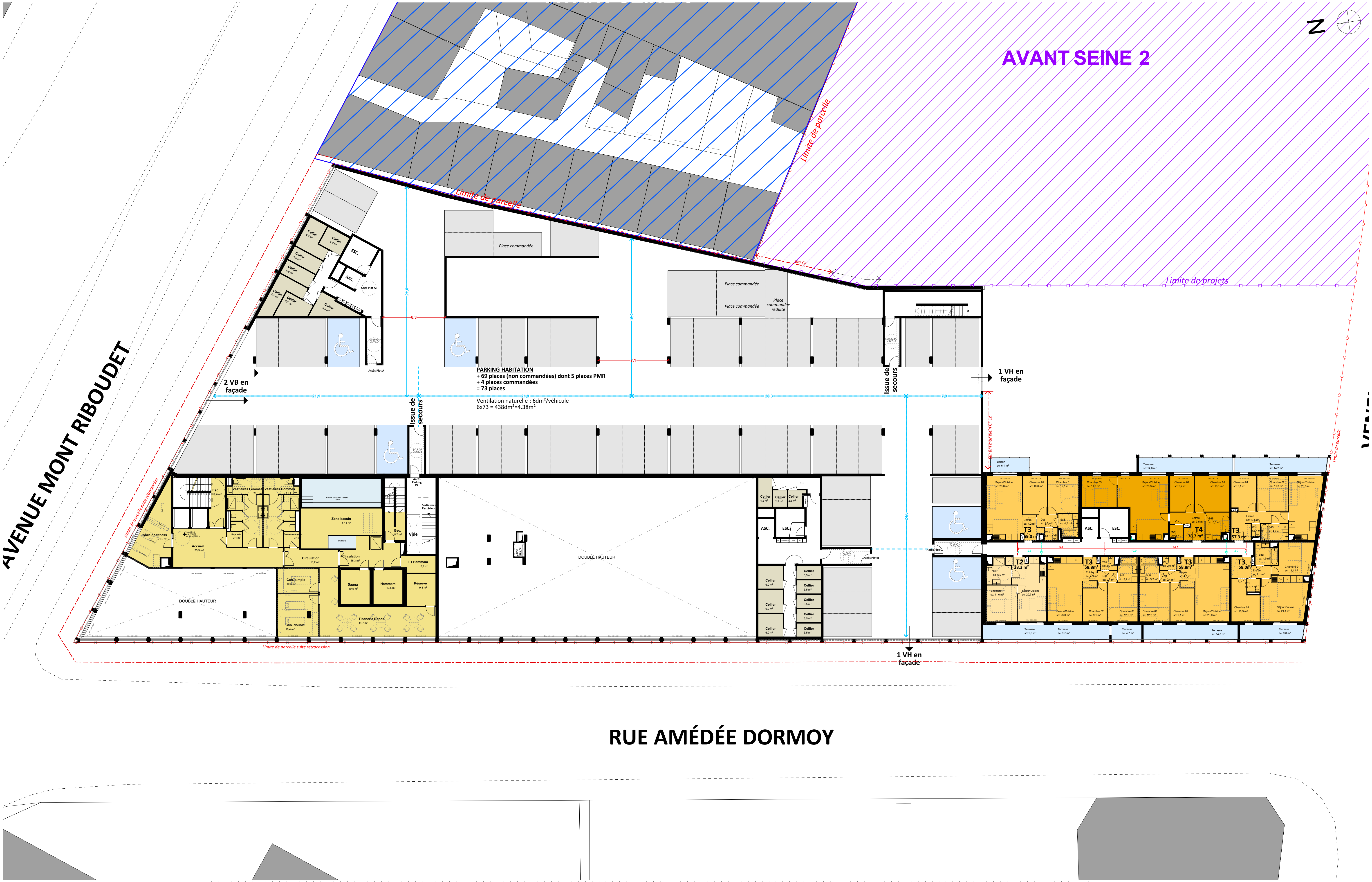
T3

T2

Sur terrain plein + CF 1h

Limite de parcelle

VENTE


AVANT SEINE 2
Limite de parcelle
Limite de parcelle
Limite de projets
Limite de parcelle suite rétrocession
AVENUE MONT RIBOUDET
RUE AMÉDÉE DORMOY
PARKING HABITATION
+ 69 places (non commandées) dont 5 places PMR
+ 4 places commandées
= 73 places
Ventilation naturelle : 6dm²/véhicule
6x73 = 438dm²=4.38m²
Place commandée
Place commandée réduite
2 VB en façade
1 VH en façade
1 VH en façade
Issue de secours
Issue de secours
SAS
Accès Plot A
Accès Plot B
Accès Plot C
Cage Plot A
ESC.
ASC.
Cellier
DOUBLE HAUTEUR
DOUBLE HAUTEUR
Salle de fitness 21,9 m²
Accueil 33,5 m²
Esc. 18,6 m²
Vestiaires Femmes 21,1 m²
Vestiaires Hommes 21,1 m²
Zone bassin 47,1 m²
Circulation 10,2 m²
Circulation 16,3 m²
LT Hammam 5,9 m²
Cab. simple 10,5 m²
Cab. double 18,4 m²
Sauna 10,5 m²
Hammam 10,5 m²
Réserve 9,8 m²
Tisanerie Repos 44,7 m²
Vide
T3 59.0 m²
T4 78.7 m²
T3 57.3 m²
T2 38.3 m²
T3 58.8m²
T3 58.8m²
T3 58.0m²

AVANT SEINE 2

N

AVENUE MONT RIBOUDET

RUE AMÉDÉE DORMOY

Limite de parcelle

Limite séparative

Limite de parcelle suite rétrocession

Limite de projets

Limite avec Avant-Seine 2

6m distance entre deux façade sur un même terrain

L=H/2

D+2

D+3

D+4

D+5

L > 6m

6m distance entre deux façade sur un même terrain

L > 6m

6m distance entre deux façade sur un même terrain

187,0 m²

17 Chambres dont 1 PMR

AVANT SEINE 2

N

AVENUE MONT RIBOUDET

RUE AMÉDÉE DORMOY

Limite de parcelle

Limite de projets

Limite de parcelle suite rétrocession

L=H/2

D+2

D+3

D+4

D+5

L = 10m

6m distance entre deux façade sur un même terrain

L > 6m
6m distance entre deux façade sur un même terrain

L > 6m
6m distance entre deux façade sur un même terrain

17 Chambres dont 1 PMR

AVANT SEINE 2

N

Limite de parcelle

Limite de projets

AVENUE MONT RIBOUDET

Limite de parcelle suite rétrocession

RUE AMÉDÉE DORMOY

AVANT SEINE 2

N

AVENUE MONT RIBOUDET

RUE AMÉDÉE DORMOY

Limite de parcelle

Limite de parcelle suite rétrocession

Limite de projets

17 Chambres dont 1 PMR

Circulation 32.8 m²

Circulation 26.1 m²

Terrasse sc. 36.3 m²

Terrasse sc. 39.2 m²

AVANT SEINE 2

N

Limite de parcelle

Limite de projets

AVENUE MONT RIBOUDET

Limite de parcelle suite rétrocession

RUE AMÉDÉE DORMOY

AVANT SEINE 2

N

AVENUE MONT RIBOUDET

RUE AMÉDÉE DORMOY

Limite de parcelle

Limite de projets

Limite de parcelle suite rétrocession

Organes techniques à intégrer

Terrasse
sc. 167.6 m²

99.5 m²
T5

T3
59.0 m²

T1
25.1 m²

T2A
50 m²

T2
46.1 m²

T2
40.7m²

T3
62.5 m²

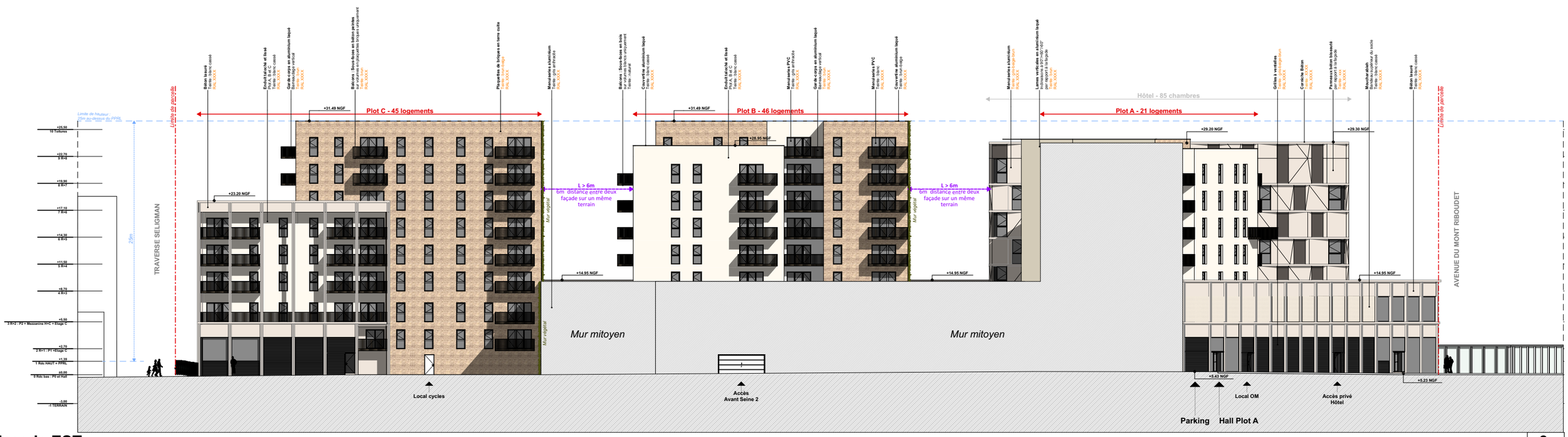
T4
77.7 m²

T4
82.6 m²

ASC.

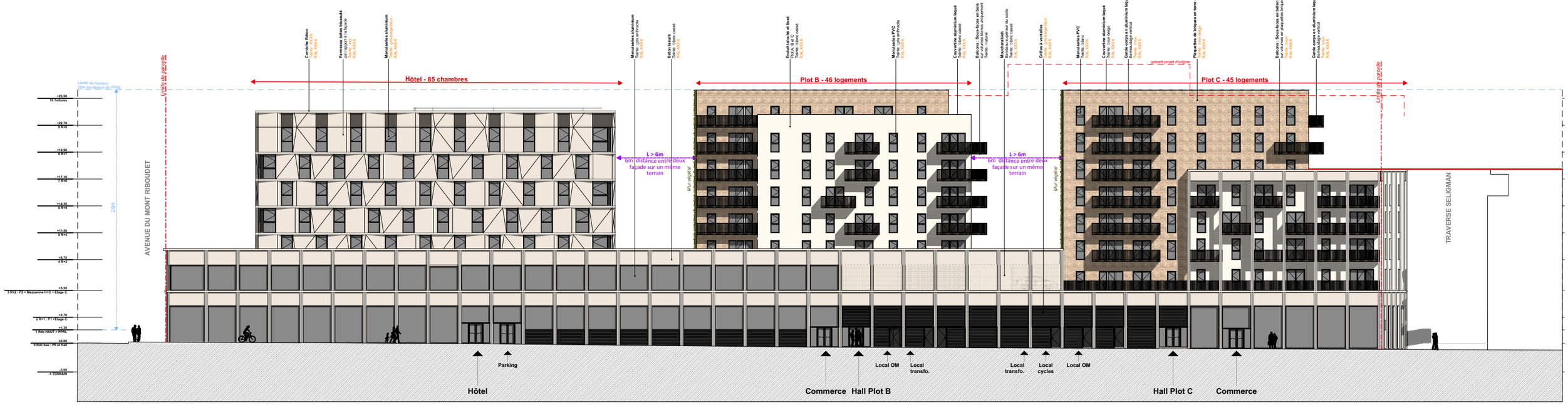
ESC.

FACADES EST et OUEST



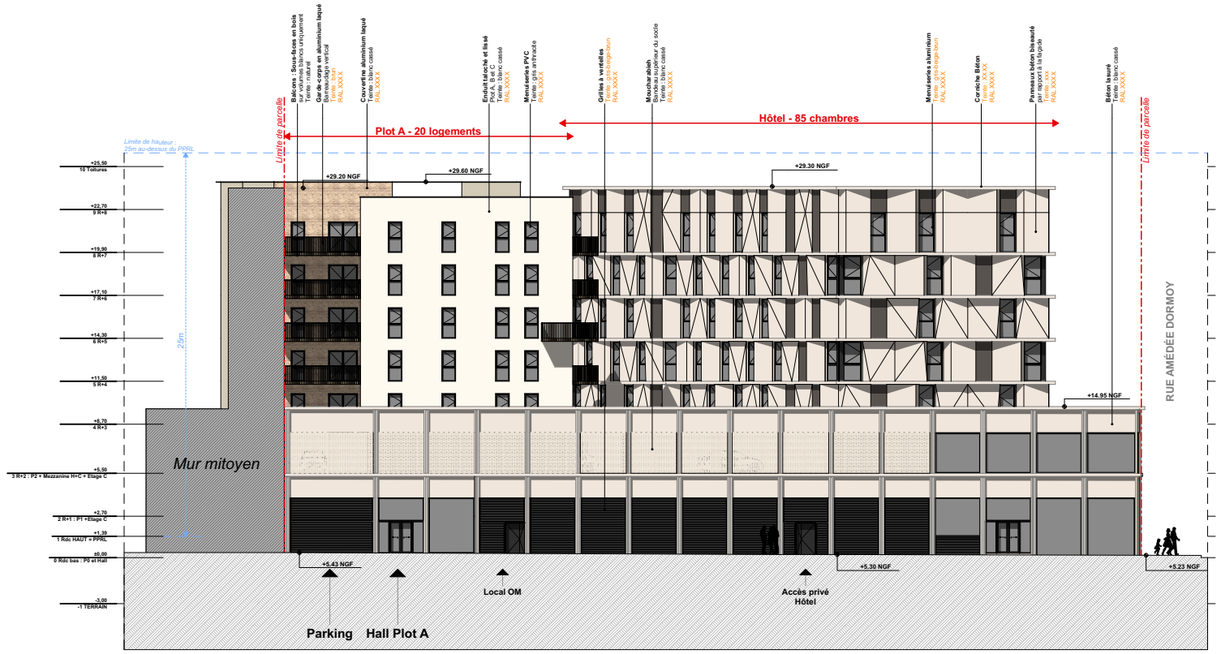
Façade EST
1:400

3.
-



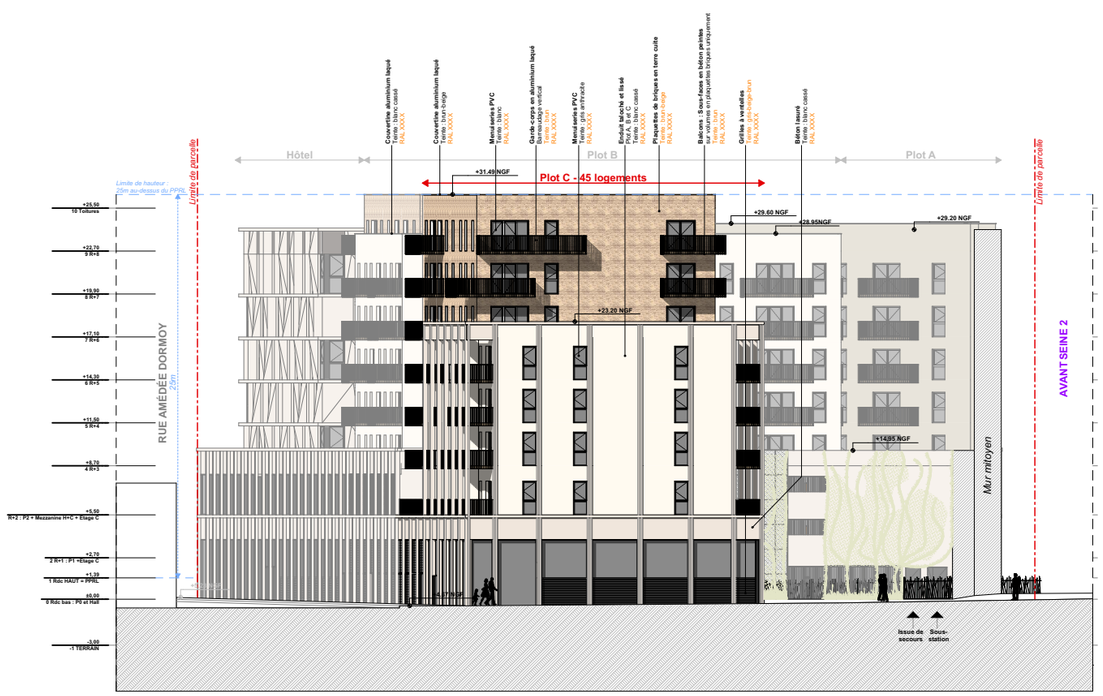
Façade OUEST
1:400

4.
-



Façade NORD
1:400

1.
-



Façade SUD
1:400

2.
-


cba architectes


cba architectes


cba architectes


cba architectes


cba architectes




cba architectes


cba architectes


cba architectes



HOTEL
Panneau béton blanc profilé
Menuiseries aluminium laqué



PLOT A ET PLOT B - volumes blancs
Enduit taloché et lissé blanc cassé
Menuiseries gris anthracite
Balcon avec sous face bois

PLOT A ET PLOT B - volumes beiges
Plaquettes de terre cuite
Menuiseries blanches
Balcon avec sous face peintes *dito teinte garde-corps*

SOCLE
Béton lasuré
Parties non vitrées : grilles à ventelles et moucharabieh
Menuiseries aluminium laqué



PLOT C - volumes beiges
Plaquettes de terre cuite
Menuiseries blanches
Balcon avec sous face peintes en blanc

PLOT C - volumes blancs
Enduit taloché et lissé blanc cassé
Menuiseries gris anthracite
Balcon avec sous face bois

VOISIN
Enduit blanc et bardage bois
Menuiseries noires
Balcon avec sous face bois
Garde corps en acier galva

Tableau - Surfaces de plancher - Logements				
Catégorie de zone	**Nom de Zone**	**Numéro de Zone**	**SDP**	**SDP-10%**
Surface plancher	SDP LGT	A	1 353,5	1 218,1
Surface plancher	SDP LGT	B	3 439,5	3 094,8
Surface plancher	SDP LGT	C	3 191,0	2 871,9
			7 984,0 m²	***7 184,9 m²***

Tableau - Surfaces de plancher - Commerce/Hôtel		
Catégorie de zone	**Nom de Zone**	**SDP**
Surface plancher	SDP COMMERCE	401,6
Surface plancher	SDP HOTEL	3 373,9
Surface plancher	SDP RESTAU	526,7
		4 302,2 m²

OBLIGATION PLU : Logements : 70% T3ou + et 25% T4ou +

LOGEMENTS PLOTS A,B ET C

TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5		SP	SP-10%	SHAB
R+8	1	3	2	3	1	10	730,0	657,0	614,4
R+7	0	3	7	6	0	16	1198,0	1078,2	1007,4
R+6	0	5	7	5	0	17	1198,0	1078,2	1006,3
R+5	0	7	9	4	0	20	1330,3	1197,3	1118,4
R+4	0	7	9	4	0	20	1330,3	1197,3	1118,4
R+3	0	4	11	4	0	19	1330,3	1197,3	1121,1
R+2	0	1	5	1	0	7	544,4	490,0	408,9
R+1	0	1	1	0	0	2	191,7	172,5	98,5
RDC	0	0	0	0	0	0	130,6	117,5	0,0
	1	31	51	27	1	111	7983,6	7185,2	6493,4
				28					
			79						
	0,90%	27,9%	45,9%	24,3%	0,9%				
			71,2%			70%		SHAB/SP	90%
				25,2%		25%			

14/08/2026

A	T1	T2	T3	T4	T5		SP	SP-10%	SHAB
R+8	0	0	0	0	0	0			
R+7	0	2	1	1	0	4	254,6	229,14	215,5
R+6	0	2	1	1	0	4	254,6	229,14	215,5
R+5	0	2	1	1	0	4	254,6	229,14	215,5
R+4	0	2	1	1	0	4	254,6	229,14	215,5
R+3	0	2	1	1	0	4	254,6	229,14	215,5
R+2						0	16,5	14,9	0
R+1						0	16,5	14,9	0
RDC							47,5	42,8	0
	0	10	5	5	0	20	1353,5	1218,2	1077,5
				5					
			10						
	0,00%	50,0%	25,0%	25,0%	0,0%				
			50,0%					SHAB/SP	88%
				25,0%					

14/08/2026

B	T1	T2	T3	T4	T5		SP	SP-10%	SHAB
R+8	1	3	1	0	1	6	374,4	337,0	315,7
R+7	0	1	5	2	0	8	587,8	528,9	493,2
R+6	0	1	5	2	0	8	587,8	528,9	493,2
R+5	0	1	5	2	0	8	587,8	528,9	493,2
R+4	0	1	5	2	0	8	587,8	528,9	493,2
R+3	0	1	5	2	0	8	587,8	528,9	493,2
R+2	0	0	0	0	0	0	40,0	36,0	0,0
R+1	0	0	0	0	0	0	40,0	36,0	0,0
RDC						0	45,8	41,2	0,0
	1	8	26	10	1	46	3439,2	3094,7	2781,7
				11					
			37						
	2,17%	17,4%	56,5%	21,7%	2,2%				
			80,4%					SHAB/SP	90%
				23,9%					

14/08/2026

C	T1	T2	T3	T4	T5	Total	SP	SP-10%	SHAB
R+8	0	0	1	3	0	4	355,6	319,4	298,7
R+7	0	0	1	3	0	4	355,6	319,4	298,7
R+6	0	2	1	2	0	5	355,6	319,4	297,6
R+5	0	4	3	1	0	8	487,9	439,1	409,7
R+4	0	4	3	1	0	8	487,9	439,1	409,7
R+3	0	1	5	1	0	7	487,9	439,1	412,4
R+2	0	1	5	1	0	7	487,9	439,1	408,9
R+1	0	1	1	0	0	2	135,2	121,7	98,5
RDC						0	37,3	33,6	0,0
	0	13	20	12	0	45	3190,9	2869,9	2634,2
				12					
			32						
	0%	29%	44%	27%	0%				
			71%			70%		SHAB/SP	92%
				27%		25%			

14/08/2026