



QUARTIER *blossom* *park*

Vivez le bien-être
au rythme de la nature
à Rouen côté sud



Au sud de Rouen souffle un vent de nature

Réinventer le sud de Rouen en créant un nouveau quartier où la nature domine, voilà le challenge de **Blossom Park**. Sur un terrain de près de 3 hectares, l'ambitieux projet porté par **COGEDIM** a su séduire la ville de Rouen et le jury du concours grâce à son harmonie entre vie citadine et règne végétal. Crèche, restaurants, commerces...

Blossom Park invite la ville à s'effacer face aux jardins, en déployant 10 000 m² de pleine nature.

Inédit à Rouen, ce cocon végétal s'implante à 500 m* du Jardin des Plantes, poumon vert de la ville. Connectée à toute la métropole par le métro et le TEOR, proche de tous les services, infrastructures et écoles, l'adresse se prête à une vie aussi sereine qu'épanouie.

Un passé riche. Un futur radieux. Rouen, ville d'aujourd'hui

De Flaubert à Thomas Pesquet... Rouen est un vivier de personnalités d'exception. Entre ses maisons à colombages au charme traditionnel et ses verdoyantes rives de Seine, il flotte à Rouen une énergie, une poésie, un dynamisme uniques.

Les 50 000 étudiants* qui ont élu domicile dans le bassin rouennais ne diront pas le contraire.

Ni les 3 000 commerçants* qui animent les rues ou les 50 800 entreprises* qui y prospèrent.

Fleuron français des mobilités décarbonées, Rouen abrite également des ténors de l'industrie dans les domaines de la mobilité, de l'aéronautique et spatial, de la santé et cosmétique, de l'agroalimentaire et de la chimie...

1^{er} port céréalier d'Europe, la métropole Rouen Normandie se trace un futur en majuscule, à 1h16* de train de la capitale. La future gare de Saint-Sever viendra à l'horizon 2034* compléter la desserte offerte par la gare historique, répondant à un flux de voyageurs en constante augmentation.

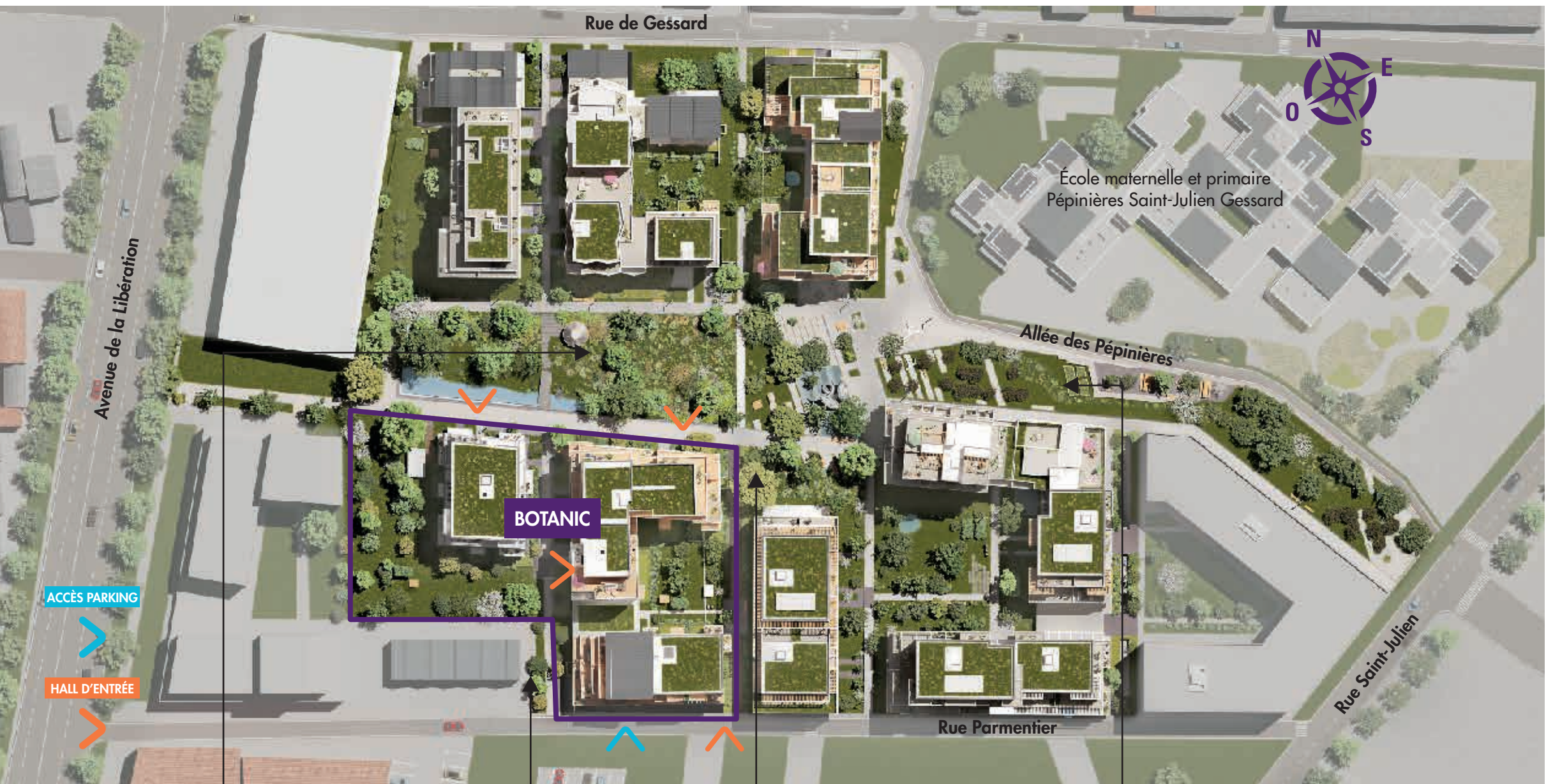
Au sud de la Seine, la ville aux cent clochers dévoile son visage moderne et audacieux et voit éclore un lieu inédit : le quartier **Blossom Park**.

En plus des commerces, crèche, école maternelle et élémentaire du quartier, tous les attraits de la vie citadine se trouvent à quelques minutes à pied : le collège Jean Lecanuet, les gymnases Colette Besson et Nelson Mandela à 5 min*, la piscine Denis Diderot à 15 min*, le lycée Blaise Pascal à 22 min*.

Très bien desservie par les transports, l'adresse se trouve à 4 min* du TEOR et 10 min* du métro, ralliant le cœur historique et la gare TER en moins de 10 min*.

Un lieu d'exception qui vient réconcilier la ville, l'humain et la nature pour un futur durable et convivial.





UNE PRAIRIE CENTRALE FÉDÉRATRICE

La prairie traverse l'ensemble de **Blossom Park**. Bordée par des allées piétonnes, elle invite à venir s'installer sur ses pelouses, pour laisser jouer les enfants ou s'étirer après un jogging. Au cœur de la prairie, un kiosque couvert sert de cœur vibrant, convivial et intimiste. La prairie accueille également une mare pour le plaisir de la faune locale ainsi qu'une aire de jeux sculpturale aux motifs d'animaux. Idéal pour jouer et se détendre au quotidien.

DES VENELLES JARDINÉES VERS LES HALLS

Pour rejoindre votre hall d'entrée, vous empruntez l'une des venelles jardinées bordées de massifs de fleurs, que viennent irriguer des noues paysagères. Derrière les venelles, les jardins et terrasses privatives sont entourés de haies denses, rappelant les bocages normands.

DES BOCAGES EN CŒUR D'ÎLOT

Le projet réinterprète les bocages traditionnels en les intégrant habilement à l'urbanisme contemporain. Ces séquences verdoyantes bordent les résidences tout en offrant des écrans visuels efficaces. En y ajoutant des essences fruitières, ces haies deviennent également des sources de nourriture, fusionnant ainsi nature et fonctionnalité au cœur de **Blossom Park**.

UNE PÉPINIÈRE SOURCE D'INSPIRATION

Traités en vergers, les parvis d'accès au quartier rappellent le passé horticole du site avec leurs rangées de pommiers, poiriers et cerisiers. Densément végétalisés, ils agissent comme des écrans visuels tout en rythmant le fil des saisons par leur métamorphose fruitière.

Créer un parc habité, où il fait bon vivre et respirer

Lieu nature par essence, Blossom Park fait éclore un hectare de verdure en ville, du jamais-vu au cœur de Rouen.

Labellisé **ÉcoQuartier** et **HQE Aménagement Durable**, le quartier présente un bilan carbone réduit et apporte un impact positif à son quartier comme à la nature environnante.

Le parc vient diminuer la minéralisation des sols en recréant de nombreux espaces en pleine terre.

Refuge pour la faune et la flore locale, il favorise également le confort d'été des résidents, en rafraîchissant l'air ambiant. Les eaux de pluie captées, drainées et filtrées par les noues paysagères, permettent au parc de s'autoentretenir et de prospérer avec une intervention minimale de l'homme.

Laisser parler la force de la nature en pleine ville, voilà l'ambition réussie de **Blossom Park**.



“

Le projet du jardin s'inspire des milieux naturels autour de Rouen, offrant un refuge pour la faune et la flore. Les habitants pourront cultiver leurs propres fruits et légumes dans un potager partagé, tandis que le jardin servira également de lieu de rencontre et d'échange sous les arbres. Ce mélange de vie communautaire et de biodiversité contribuera au bien-être de tous.

”

Andras Jambor & Ambroise Jeanvoine,
paysagistes concepteurs. TN+.

Une architecture contemporaine et sculpturale, dominant les jardins

Conçue comme un écrin face à la prairie centrale, la résidence **Botanic** tisse un harmonieux dialogue entre nature et architecture.

Note principale du parc, le vert de la végétation est mis en valeur par le choix d'une palette de couleurs naturelles, rappelant les nuances du bois. La résidence invite chaque appartement à apprivoiser son environnement grandiose à travers un séquençage de façades très rythmé. Terrasses en cascades, hauteurs graduelles et balcons aériens dynamisent une résidence d'une grande cohérence esthétique. Au niveau de l'attique, des plantes grimpantes, chèvrefeuille et jasmin, drapent les façades des appartements dans un cocon de douceur et de parfums.

La délicatesse d'un bourgeon au printemps, la force d'un chêne...
la résidence **Botanic** est un lieu majestueux, d'une élégance authentique.





Réconcilier ville et nature, en une exceptionnelle harmonie

L'essence architecturale de la résidence **Botanic** conjugue sobriété et légèreté, l'harmonisant avec rythme et ouverture pour une symbiose parfaite avec le parc environnant, invitant à savourer la nature et contempler l'horizon.



“

L'architecture en gradin et le design des façades créent un rythme sculpté et s'intègrent harmonieusement à l'environnement existant. Les espaces extérieurs généreux, comme les balcons et terrasses, assurent le confort des résidents et enrichissent l'identité visuelle du projet. L'accent est mis sur l'histoire agricole du lieu à travers l'utilisation de matériaux naturels et la présence de végétation, offrant une relecture contemporaine de son identité.

”

**Annicka Julien, Claire Goujon
& Vanessa de Boni, architectes.
Atelier des deux Anges.**



Lumière, espace, convivialité, pour un plaisir d'habiter parfait

Un doux rayon de soleil filtrant à travers vos volets roulants entrouverts vous signale l'heure du réveil. Une belle journée va commencer à **Blossom Park**.

La nature s'éveille à peine et vous profitez du calme environnant, tellement exceptionnel en cœur de ville, pour déguster un petit-déjeuner convivial dans votre espace séjour salle à manger où chacun peut se servir ce dont il a envie, en toute simplicité, dans la cuisine ouverte.

Une fois tout rangé, les enfants rejoignent leur quartier et vous, vous pouvez vous préparer dans le confort de votre chambre...

C'est l'heure de partir. Vous récupérez votre vélo dans le local situé au rez-de-chaussée, vous avez quelques minutes pour profiter du parfum des fleurs avant de déposer les enfants à l'école, toute proche. Quelques tours de pédales supplémentaires et vous voilà sur votre lieu de travail, en centre-ville. Le soir venu, les enfants ne veulent plus quitter l'aire de jeux du quartier située au cœur du parc. Vous conviez vos voisins à dîner, votre balcon est aux premières loges pour admirer le coucher du soleil et les teintes rosées qui colorent le ciel. La double orientation de votre appartement vous permet de vivre avec le soleil de l'aube au crépuscule, un vrai plaisir.

Votre conjoint passe une tête quand les invités arrivent, il vient de finir sa journée de télétravail au calme de l'appartement, et peut vous rejoindre et profiter du plaisir d'une soirée entre amis.

La résidence offre un choix d'appartements du 2 au 4 pièces.

À partir du 2 pièces, tous les appartements de la résidence **Botanic** proposent de beaux espaces extérieurs, balcon, loggias et terrasses avec pergola d'une surface jusqu'à 30 m². Deux appartements sur trois profitent également d'une double orientation. Tous les plans disposent d'un espace de télétravail dédié.

Des appartements avec alcôve, flexibles, proposent une petite pièce en plus que chacun pourra adapter en fonction de ses besoins : bureau pour les uns, petite chambre d'appoint ou extension du séjour pour les autres.



Des prestations de qualité, un confort de tous les instants

- Pour vous assurer un confort écoresponsable en toute saison, les appartements sont raccordés au réseau de chauffage urbain, alimenté en grande majorité par des énergies renouvelables.
- Les portes palières des appartements sont équipées d'une serrure de sûreté 3 point A2P*.
- Pour un meilleur confort en toutes saisons les fenêtres sont à double vitrage et occultées par des volets roulants.
- Pour des pièces toujours saines et aérées, les chambres sont équipées d'une fenêtre oscillo-battante.
- Tous les matériaux de finition intérieure de votre appartement présentent le niveau le plus performant (A+) en termes de taux d'émission de composés volatiles pour garantir une qualité de l'air optimale.
- Élégants et modernes, les murs et plafonds des pièces de vie se parent de peinture claire et les sols d'un revêtement PVC avec un large choix de coloris.
- Les salles de bains et salles d'eau sont habillées d'une élégante faïence à hauteur d'huisserie sur le pourtour de la douche ou de la baignoire et d'un sol en PVC facile à vivre et à nettoyer. Elles accueillent un receveur de douche ou une baignoire, équipés d'un robinet thermostatique. Elles sont équipées d'un meuble vasque surmonté d'un miroir avec un halo de lumière et d'un radiateur sèche-serviettes électrique.
- Les terrasses sont revêtues de dalles de béton sur plot.
- Les accès aux sas des halls d'entrée sont sécurisés par un interphone pour les visiteurs, un digicode et un badge Vigik® pour les résidents.
- Des boîtes aux lettres sont installées dans les halls, discrètes et faciles d'accès.
- Pour simplifier les déplacements des tout-petits, des locaux poussettes sont installés dans les halls.
- Des ascenseurs facilitent l'accès à votre logement en desservant tous les étages et les sous-sols.
- Pour vous permettre de ranger et entretenir votre vélo, des locaux vélos, sécurisés et faciles d'accès sont mis à disposition, équipés d'une station de gonflage et de réparation.
- Pour vos déplacements, l'éclairage automatique vous accompagne dans toutes les parties communes.
- Les appartements disposent d'un parking sécurisé en sous-sol avec accès par porte télécommandée.

Des biens qui font du bien.



Nos engagements santé et bien-être



Nos engagements éco-responsabilité

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

Votre bien-être commence dès les premières secondes



D'un geste de la main munie de votre badge Vigik®, la porte de votre hall d'entrée se déverrouille pour vous laisser entrer. Vous êtes accueilli dans un espace aux nuances apaisantes. Vous vous sentez déjà comme à la maison. Les boîtes aux lettres s'intègrent en toute discrétion dans une alcôve spécifique pour en faciliter l'usage. Un coup d'œil au miroir et vous voilà devant l'ascenseur qui vous conduira jusqu'à votre étage. La lumière s'allume automatiquement pour vous céder le passage. Les couloirs suffisamment larges vous permettent de croiser vos voisins en toute convivialité.

La vie dans votre nouvelle résidence commence dès le hall d'entrée. Nos architectes d'intérieur soignent tous les détails, pour vous offrir des parties communes conçues comme de véritables espaces de transition entre vie publique et vie privée, favorisant le lien social dans une atmosphère qui vous ressemble et qui accompagne en beauté votre quotidien.

Blossom Park, engagé pour le climat

Le quartier **Blossom Park** s'engage pour le bien-être de ses résidents et pour le respect de l'environnement grâce au choix d'énergies renouvelables pour le chauffage, à un dispositif de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage du parc et à une attention portée à la préservation de la biodiversité. Par ailleurs des matériaux isolants performants, des appartements majoritairement bi-orientés, des balcons débordants, des pergolas, des espaces végétalisés véritables îlots de fraîcheur et une dominante de matériaux aux teintes claires, contribuent à apporter une réponse au confort durant les périodes les plus chaudes.

Découvrez la qualité d'une résidence « nouvelle génération » innovante et durable.



La résidence **Botanic** est conçue dans le respect de la norme **RE 2020** et du seuil de consommation carbone 2025, une surperformance environnementale exigée par Cogedim pour cette adresse. Nouvelle réglementation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022, la RE 2020 encourage une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, en imposant de nouveaux seuils progressifs d'émission de CO2 avec 4 paliers successifs sur la période 2022 - 2031.



La norme **NF Habitat** vous garantit un appartement écoresponsable dans sa conception et son fonctionnement et qui répond à des standards élevés de lumière naturelle, de sécurité et de confort.



Label exigeant décerné par Certivea, **Biodiversity** récompense des résidences conçues pour donner une place prépondérante à la nature et à la relation qu'elle noue avec l'homme. Au sein de **Blossom Park**, le label **Biodiversity** salue la création du parc qui assure la préservation de la faune et la flore locale tout en offrant des espaces de rencontre, de détente et de contemplation aux résidents.



Le label **ÉcoQuartier** récompense des projets exemplaires par leurs dimensions sociales, territoriales, environnementales et climatiques. Label très complet évaluant l'ensemble des dynamiques permettant la création d'un lieu de vie, le label est devenu synonyme de qualité de vie des habitants et de valorisation des quartiers.



Le label **HQE Aménagement Durable** poursuit des objectifs visant à améliorer les performances sociétales, économiques et environnementales du projet d'aménagement, tout en intégrant les spécificités et la politique de développement du territoire. Il assure la qualité environnementale du projet dès le début de l'opération et jusqu'à son exploitation.

Rouen, une ville vibrante
où passé et présent se rencontrent dans un décor enchanteur



LE JARDIN DES PLANTES

À 500 m* de Blossom Park, le Jardin des Plantes enchante avec ses sentiers verdoyants, ses plantes exotiques et ses coins tranquilles. Un refuge urbain où la nature et l'éducation se rencontrent, offrant une évasion en ville.



LE TEOR ET LE TRAMWAY-MÉTRO

Le réseau de transport en commun rapide rouennais facilite les déplacements urbains avec efficacité et rapidité. Parcourant la ville sur des voies dédiées, il relie les quartiers principaux et les points d'intérêt et contribue à réduire l'empreinte carbone en améliorant la qualité de vie des habitants.



LE CŒUR HISTORIQUE

Avec ses ruelles pavées et ses maisons à colombages, il évoque le charme intemporel de l'époque médiévale. Les églises gothiques se dressent fièrement aux côtés des places pittoresques, tandis que les cafés animés invitent à s'attarder et à savourer l'ambiance authentique de la ville.



LA CATHÉDRALE NOTRE-DAME DE ROUEN

Emblème architectural, elle domine majestueusement la ville, captivant par ses flèches et ses vitraux. À l'intérieur, son atmosphère sacrée et ses voûtes célestes invitent à la contemplation, offrant un refuge de paix et de spiritualité.



L'ARMADA

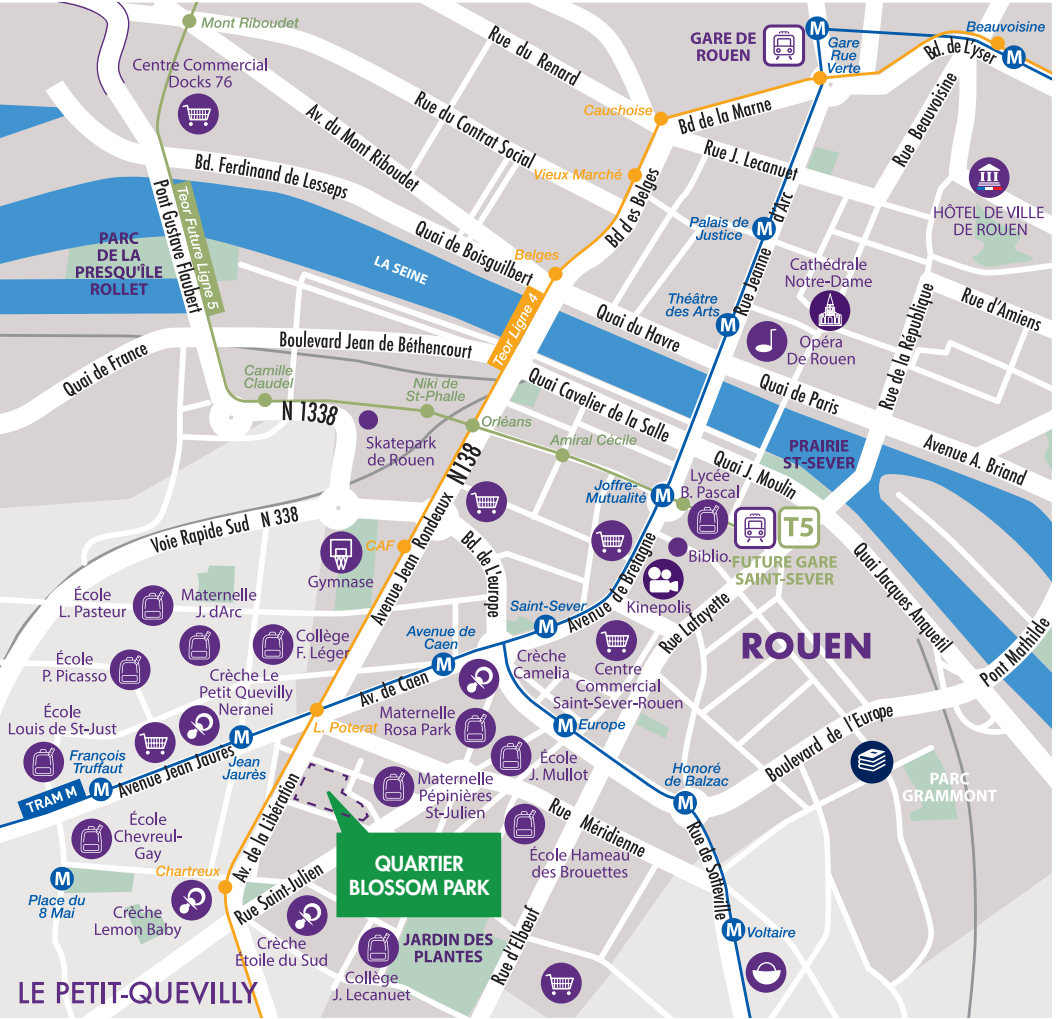
Événement maritime majeur, il rassemble sur les rives de la Seine une flottille impressionnante de navires venus du monde entier. Durant cet événement biennal, la ville vibre au rythme des festivités, offrant une expérience inoubliable aux passionnés de voile et aux curieux.



PONT GUSTAVE FLAUBERT

Baptisé en hommage à l'écrivain rouennais, il succède à l'esprit du célèbre et iconique Pont transbordeur de Rouen, qui a malheureusement disparu pendant la guerre. Il a été récompensé au grand prix de l'ingénierie en 2006 et inauguré en 2008 lors de l'Armada de Rouen.

Tous les atouts de la ville... à moins de 10 min* à pied



À PIED

- École Les Pépinières à 1 min* ou 100 m*
- Commerces de proximité, rue Saint-Julien, à 3 min* ou 200 m*
- Jardin des Plantes à 7 min* ou 500 m*
- Collège Jean Lecanuet à 8 min* ou 600 m*

BUS

- Arrêts « Charlotte Delbo » et « Parmentier » à 2 min*, Bus ligne 27 : Théâtre des Arts <> Bel Air et Bus F1 : Plaine de la Ronce <> Stade Diochon

TEOR

- Arrêt « Louis Poterat » à 4 min*, TEOR 4, Marie Curie - MTC <> Zénith-Parc Expo

MÉTRO - TRAMWAY

- Arrêt « Jean Jaurès » à 7 min*, Métro, Rouen Boulvingr <> Georges Braque / Technopôle

TRAIN

- Paris Saint-Lazare à 1h16*, Le Havre et Dieppe à 45 min* depuis la Gare de Rouen Rive Droite à 9 min* de métro.

VOITURE

- Autoroute A150 / A151 à 6 min* ou 3,5 km*, vers Le Havre ou Dieppe
- Autoroute A13 à 15 min* ou 12 km*, vers Paris, Caen, Elboeuf
- Autoroute A28 à 15 min* ou 12 km*, vers Tours, Le Mans

* Sources : Google Maps, Wikipédia, saint-server-nouvelle-gare.com - Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Document non contractuel - Les appartements et balcons terrasses sont livrés non-meublés et non-aménagés - L'illustration avec les jeux pour enfants présente un exemple de type d'aménagement d'aire de jeux, en cours de conception. Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Mag Architektur. Architectes : Atelier des deux Angles. Paysagiste : TN+. Plans : Frank Lesître. Crédit photos : Shutterstock, Arnaud Serander. Document non contractuel. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Réalisation : **OSWALDORB** - 05/2024. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

QUARTIER blossom park

Commerces et écoles
Dans un rayon de 200 m*,
2 min* à pied

Jardin des Plantes
À 500 m, ou 7 min*
à pied

Future Gare Saint-Sever
À 2 km*, 6 min* à vélo,
15 min* en transports

**Théâtre des Arts,
Opéra Rouen Normandie,
centre historique**
À 2,5 km, 9 min* à vélo,
19 min* en transports

Gare de Rouen Rive Droite
À 2,5 km, 9 min* à vélo,
10 min* en transports

