

DOSSIER DE PRESENTATION
SITE DES PEPINIERES – QUARTIER SAINT-CLEMENT
PROJET D'AMENAGEMENT DU « JARDIN DES PEPINIERES »
COGEDIM-VIRGIL-ROUEN HABITAT



Concertation préalable au dépôt d'un permis d'aménager
du 3 mars au 3 mai 2022

1. CONTEXTE

Le quartier Saint-Clément à Rouen va entamer une mutation d'ampleur qui se traduira par la réalisation d'un ambitieux projet de renouvellement urbain sur le site des Pépinières. Dans la continuité de ce qu'il a amorcé à l'occasion de sa candidature à l'appel à cession, l'aménageur Cogedim-Virgil a souhaité poursuivre la démarche de concertation en s'inscrivant de manière volontaire dans le cadre d'une concertation préalable au dépôt du permis d'aménager, envisagé à l'été 2022. Cette concertation, qui va se dérouler de mars à mai, doit permettre de présenter le projet aux habitants et d'intégrer au mieux leurs préoccupations et attentes.

2. PERIMETRE DU SITE DES PEPINIERS

Le site des Pépinières est situé sur la Rive Gauche de la Ville de Rouen au sein du quartier Saint-Clément. Bordé par l'Avenue de la Libération et la rue Saint-Julien (centralité du quartier), le site est à proximité immédiate de la ligne de métro, de la ligne de bus T4 et du Jardin des Plantes.



Figure 1. Plan de localisation du site des Pépinières

Le groupe d'immeubles dit « Les Pépinières », propriété de l'Office Public de l'Habitat (O.P.H) Rouen Habitat était constitué à l'origine de 10 immeubles dits « Verre et Acier » regroupant 700 logements. Après la démolition de trois premiers immeubles pour des raisons de sécurité, l'ensemble ne compte aujourd'hui plus que 7 tours. Ces immeubles sont aujourd'hui vides d'occupants à la suite de la procédure de relogement engagée en 2014 et achevée en 2018. Au regard de la dégradation importante des immeubles, des coûts élevés en termes d'entretien et surtout des questions de sécurité liées aux risques incendie, le Conseil d'Administration de Rouen Habitat a décidé de se séparer de cette propriété foncière afin qu'une démolition de l'ensemble des bâtiments soit procédée dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain du quartier.

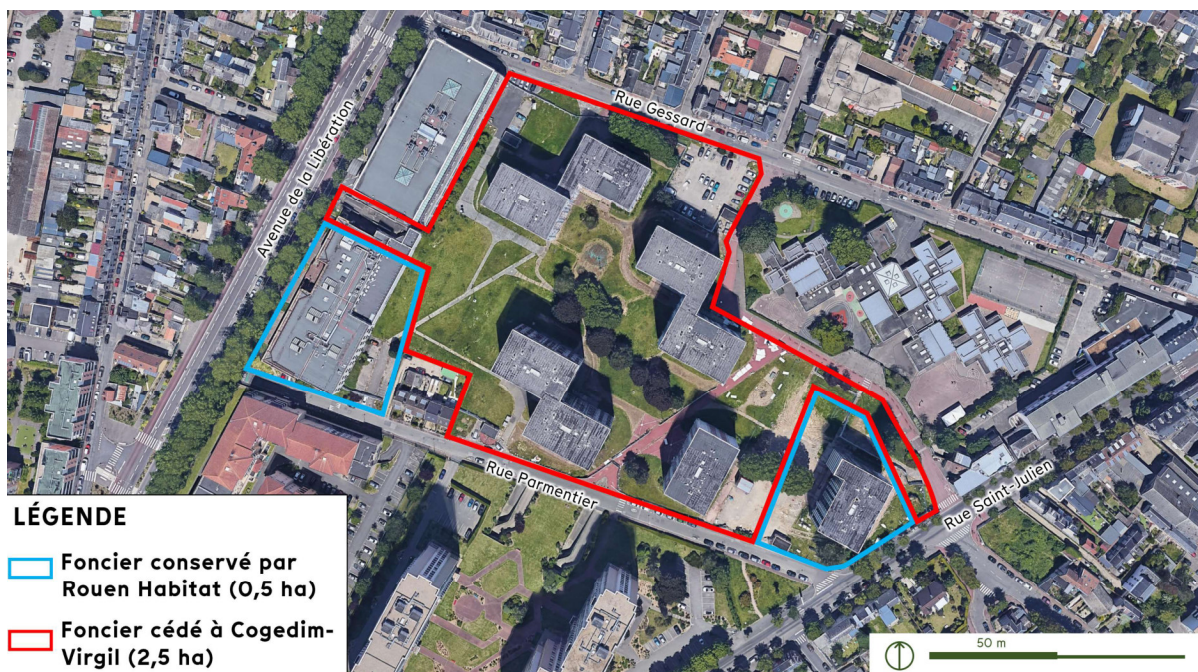


Figure 2. Périmètre des fonciers conservés et cédés par Rouen Habitat

Dans cette optique, Rouen Habitat cède par le biais d'une consultation d'opérateurs lancée en juillet 2020, la majeure partie de l'ensemble immobilier en l'état (voir périmètre en rouge), représentant une surface d'environ 2,5 ha, et conserve le foncier restant de l'ordre de 0,5 ha (voir périmètre en bleu) afin d'y construire des logements sociaux. A l'issue de cette consultation et au regard de leur projet de réaménagement du site, les sociétés COGEDIM et VIRGIL ont été retenues en juin 2021 par Rouen Habitat pour acquérir ce site et mener sa transformation.



Figure 3. Vue oblique du site des Pépinières

3. OBJECTIFS DU PROJET

Sur cet ensemble immobilier de l'ordre de 2,9 Ha, le projet de COGEDIM-VIRGIL et de ROUEN HABITAT porte les objectifs suivants :

- Rendre possible le renouvellement urbain d'un ensemble immobilier inoccupé, constituant aujourd'hui une friche urbaine ;
- Développer une programmation immobilière mixte à dominante résidentielle, s'insérant dans la vie de quartier et répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 approuvé le 16 décembre 2020 par la Métropole Rouen Normandie ;
- Permettre la perméabilité de l'îlot, représentant aujourd'hui une enclave, par le développement d'espaces ouverts végétalisés et de liaisons pour les mobilités actives (piétonnes et cyclables).

4. DEFINITION DES ENJEUX DU SITE

Afin d'établir les orientations fondamentales du futur projet d'aménagement, une analyse du territoire dans lequel s'inscrit le site des Pépinières a été réalisée par COGEDIM et VIRGIL en intégrant notamment les attentes des habitants ainsi que les enjeux écologiques et urbains.

4.1. Enjeux écologiques

Un diagnostic écologique a été réalisé par une équipe d'écologues afin de mettre en évidence les enjeux écologiques à intégrer dans le projet. Une vingtaine d'arbres a été identifiée sur la parcelle. Le bosquet d'arbres au centre du site composé de charmes et d'érables pourpres représente un élément particulièrement remarquable du patrimoine arboré existant. L'alignement de platanes le long de la rue Gessard ainsi que le jeune séquoia géant présentent également un potentiel de développement intéressant. De ce fait, ces arbres remarquables seront conservés par le projet. Le site étant aujourd'hui fermé, les anciennes pelouses de la parcelle sont devenues des prairies de fauches fortement propices à la biodiversité. Ce type d'habitat écologique sera recréé dans le projet d'aménagement.

- ➔ Conserver le patrimoine arboré remarquable (bosquet central, alignement de platanes et séquoia géant) et renforcer les strates végétales du site.
- ➔ Conserver des milieux ouverts perméables de type « prairie » dans le projet par la création d'un grand espace central
- ➔ Développer les continuités écologiques du quartier (trame verte, bleue, brune et noire
- ➔ Favoriser la création d'habitats pour le développement de la faune locale



Figure 4. De gauche à droite : Le bosquet de charmes et d'érables pourpres au centre du site ; l'alignement de platanes le long de la rue Gessard ; Les prairies enfrichées et le jeune séquoia géant

4.2. Enjeux urbains

Le contexte urbain de la rive gauche reflète un état transitoire entre un passé de faubourg industriel et des mutations urbaines vers de nouvelles centralités à l'échelle métropolitaine. Très bien connecté au centre-ville, le quartier des Pépinières offre également un cadre de vie résidentiel apaisé, avec de nombreux services de proximité : équipements scolaires, culturels, sportifs, mais aussi de très nombreux commerces du quotidien de qualité. Le projet doit recoudre le tissu urbain environnant pour désenclaver le cœur du site et générer un espace public fédérateur et une mixité d'usages.

- ➔ Désenclaver le site en le connectant au tissu urbain environnant
- ➔ Relier l'avenue de la Libération et la rue Saint-Julien par un axe public structurant
- ➔ Prolonger l'animation de la rue Saint-Julien au sein du projet
- ➔ Renforcer le lien avec le groupe scolaire Pépinières Saint-Julien

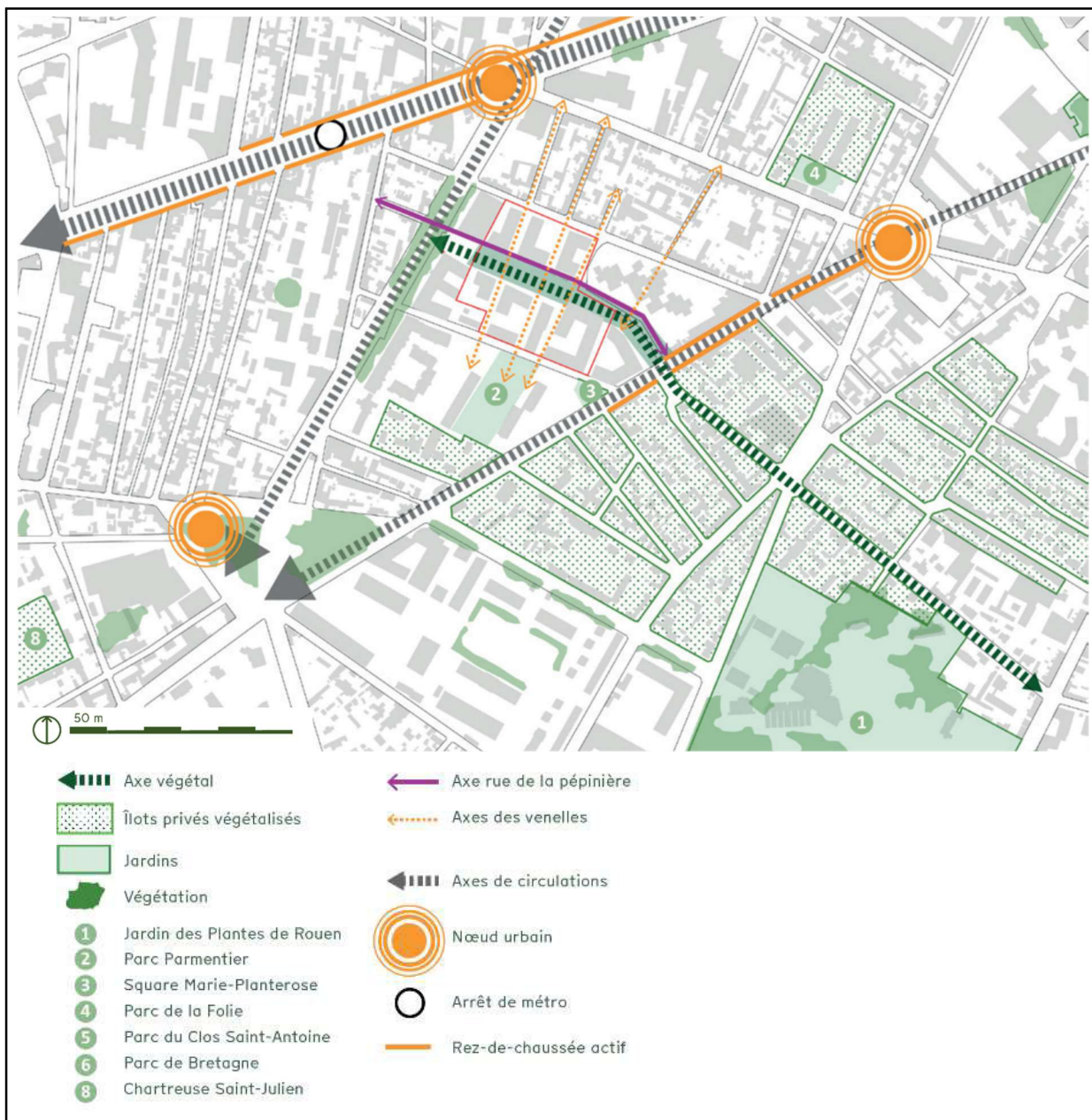


Figure 5. Organisation urbaine et écologique du territoire accueillant le site des Pépinières

4.3. Identification des attentes des habitants

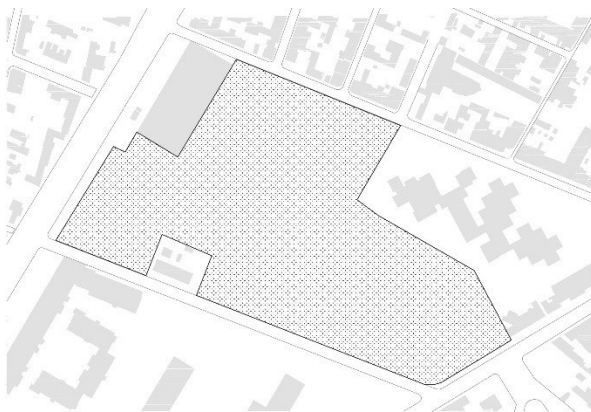
Grand Public, agence spécialisée en concertation, a réalisé une enquête qualitative audiovisuelle auprès d'une trentaine d'habitants, usagers et salariés du quartier et de la Métropole de Rouen afin d'identifier leurs attentes quant au renouvellement urbain du site des Pépinières. Ce dialogue avec les habitants a permis de faire émerger les enjeux de ce projet tels qu'ils sont ressentis par les citoyens : retisser des liens entre rive droite et rive gauche en gommant autant que possible les fractures urbaines et sociales, accroître la mixité sociale de ce quartier, permettre aux Rouennais de se retrouver au sein d'un quartier vivant et attractif, faire une place plus ambitieuse à la nature dans la lignée de l'histoire de ce quartier des Pépinières. C'est dans la continuité de ce premier échange mené avec les habitants que s'inscrit la démarche de concertation préalable mise en place.

L'enquête audiovisuelle complète est disponible sur le site officiel de la Ville de Rouen à l'adresse suivante : www.rouen.fr/projet-pepinieres

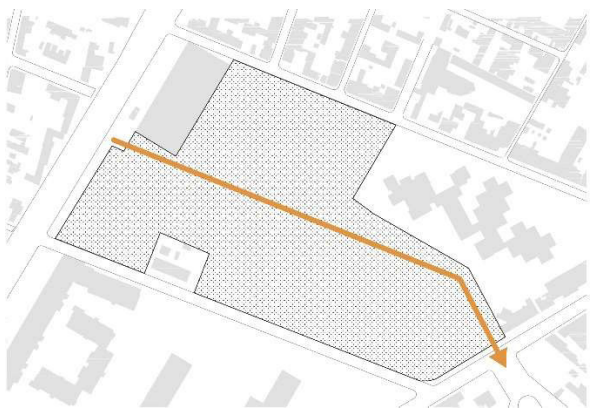
5. ORIENTATIONS DU PROJET



1. Le site est actuellement composé de 7 tours de logements désaffectées. Elles furent construites en 1975 par l'architecte Marcel Lods.



2. Dégradées et fortement amiantées, ces tours feront l'objet d'une démolition : une opportunité pour recoudre le tissu urbain existant.



3. La rue des Pépinières reliait autrefois l'ouest du quartier à la rue Saint-Julien. Son tracé est retrouvé par un axe public piéton structurant.



4. L'axe de la rue des Pépinières est dilaté afin de créer un parc public linéaire à partir de l'amorce constituée par les espaces verts existants.



5. Le prolongement piéton des venelles existantes au sein du quartier désenclave le site qui s'ouvre à nouveau sur son environnement.



6. Le patrimoine arboré remarquable repéré par le diagnostic écologique est conservé. Le bosquet central s'intègre pleinement au parc.



7. Les cœurs d'îlots sont dégagés pour ouvrir les logements sur l'extérieur et créer ainsi des îlots aérés et densément végétalisés.



8. Les hauteurs de bâti sont variables. Elles s'adaptent au contexte environnant existant et au potentiel de chaque emplacement.

6. PLAN DIRECTEUR DU PROJET D'AMENAGEMENT



Figure 6. Plan directeur du projet porté par Cogedim-Virgil et Rouen Habitat

6.1. Composition des espaces publics

- **La prairie centrale**

L'entrée du Parc du côté de l'avenue de la Libération débouche sur une vaste prairie centrale support de multiples usages spontanés. Elle permet par exemple la pratique de certains sports (yoga, badminton, etc.) et de jeux ; elle invite au repos ou à la rencontre. Par ailleurs, la prairie participe également d'une manière active, à la gestion des eaux pluviales du quartier et au développement de la biodiversité.

- **Le bosquet**

Au centre du parc, des franges boisées dégagent une large ouverture vers le ciel tout en proposant des zones ombragées. Le bosquet d'arbres existants est conservé et intégré dans la lisière bordant la prairie. Au cœur du bosquet, il est envisagé d'installer un espace d'animation dont les usages seront à définir avec les habitants et les acteurs locaux.

- **Les parvis**

En contraste avec le caractère naturel du parc, les nouveaux parvis adjacents à l'école forment une transition entre le Jardin et la rue Saint-Julien. Ces parvis concentrent l'animation du quartier avec des services, quelques commerces en rez-de-chaussée et une aire de jeux pour

enfants. Ces aménagements ouvriront l'école sur le Jardin, permettant ainsi aux enfants de se divertir à la sortie de l'école dans un espace entièrement piéton.

- **Les venelles jardinées**

Les voies existantes perpendiculaires à la rue Gessard sont prolongées par des venelles piétonnes à l'intérieur du site. Ces venelles s'inspirent de l'image des avant-jardins (ou front yards) largement fleuris, à l'aspect volontairement horticole.

6.2. Circulations et mobilités

Un des partis pris forts du projet d'aménagement de Cogedim et Virgil est de faire du site des Pépinières un quartier 100% piéton et cyclable. En effet, la circulation au sein de ce nouveau lieu de vie et sa traversée sont régies par un réseau de liaisons douces reposant sur les venelles jardinées ainsi que l'allée des Pépinières qui longe le parc central. Ce principe fondamental du projet a pour ambitions de favoriser les mobilités douces et l'usage des transports en commun à proximité (Bus T4 et métro) tout en limitant l'imperméabilisation du sol au profit du développement de la biodiversité. Néanmoins, certaines venelles jardinées seront carrossables afin de garantir l'accessibilité pour les pompiers, le ramassage des ordures et les livraisons. L'ensemble des besoins en stationnement généré par le projet sera garanti par des parkings en infrastructure des îlots bâtis. Limiter ainsi la place de la voiture dans le quartier permet de sécuriser et d'apaiser ce nouvel espace de vie en lien avec le groupe scolaire existant, au profit des habitants et de ses usagers.

6.3. Morphologies bâties

Articulé autour du Jardin des Pépinières, le bâti s'ouvre généreusement sur les espaces paysagers, offrant ainsi aux logements, transparence et porosité avec leur environnement. En terme architectural, l'enjeu majeur est d'assurer les transitions entre le projet et les différentes morphologies bâties du quartier aux hauteurs contrastées : des maisons de ville du faubourg aux collectifs de la rue Parmentier.

Sur la rue Gessard, des maisons de ville et des intermédiaires dont les hauteurs ne dépassent pas le R+2, s'intègrent harmonieusement au tissu faubourien.

Les collectifs (de R+4 à R+6+c) s'insèrent de manière appropriée le long du Parc et de la rue Parmentier. Leur positionnement assure à chacun des logements des vues dégagées sur le Parc et sur la ville dans le respect des bâtiments voisins.

7. PROGRAMMATION

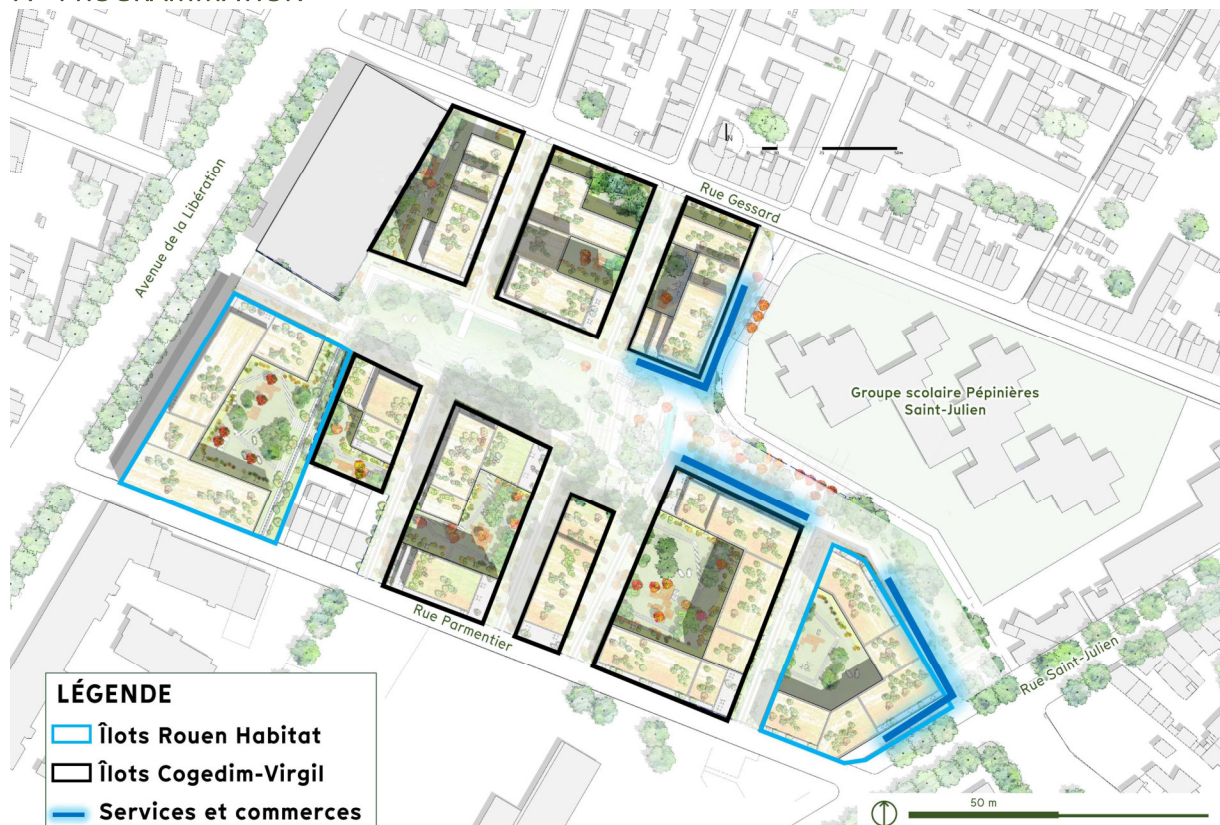


Figure 7. Périmètres des îlots bâtis Rouen Habitat et Cogedim-Virgil et identification des rez-de-chaussée actifs

7.1. Opérations de COGEDIM-VIRGIL

LOGEMENTS - 39 000 m² SDP

600 logements dont environ 20 logements individuels/intermédiaires composés de :

- 580 logements en accession libre
- 20 logements en colocation pour jeunes actifs

COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITÉS - 1 000 m² SDP

A ce stade, il est envisagé les activités en rez-de-chaussée suivantes :

- Un cabinet médical
- Une micro-crèche
- Un restaurant
- Un tiers-lieu / atelier vélo

La programmation des rez-de-chaussée actifs pourra évoluer en fonction des retours de la concertation et des professionnels intéressés.

7.2. Opérations de ROUEN HABITAT

LOGEMENTS – environ 12 500 m² SDP

175 logements locatifs sociaux

COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITÉS – environ 500 m² SDP

8. DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Un quartier exemplaire pour la biodiversité

- Conservation du patrimoine arboré remarquable du site
- Près d'un hectare de parc pour créer une continuité écologique (trame verte, brune, bleue et noire)
- Environ 400 arbres et arbustes plantés
- Objectif de labellisation BiodiverCity Ready
- Inscription du projet dans le plan de renaturation de la Ville de Rouen

Un aménagement durable

- Quartier 100% piéton et vélo
- Raccordement au réseau de chaleur alimenté à 75% d'énergie renouvelable
- Objectif de labellisation EcoQuartier et HQE Aménagement

Des logements éco-responsables

- Une conception bioclimatique pour des bâtiments performants et une meilleure qualité de vie
- Utilisation de matériaux biosourcés
- Des espaces extérieurs végétalisés pour tous les logements
- Objectif de labellisation NF Habitat

9. MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le montage de l'opération d'aménagement sera réalisé par le biais d'un permis de démolir et d'un permis d'aménager. Des permis de construire seront par la suite déposés sur chacun des îlots.

10. PLANNING DU PROJET

4 novembre 2021 : Signature d'une convention de développement entre Rouen Habitat, la Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie et l'aménageur-promoteur Cogedim-Virgil concernant le devenir du site des Pépinières.

Du 3 mars au 3 mai 2022 : Concertation préalable dont les temps forts sont détaillés ci-dessous :

- 3 mars 2022 : Ouverture de la concertation préalable et réunion de lancement
- 10 mars 2022 : Ateliers thématiques
- 26 mars 2022 : Balades urbaines autour du site des Pépinières
- 3 mai 2022 : Réunion de restitution et clôture de la concertation préalable

Été 2022 – Dépôt du permis de démolir et du permis d'aménager

Fin 2022 / Début 2023 – Dépôt des permis de construire

Automne/Hiver 2023 : Démarrage des travaux de démolition des 7 tours « Verre et Acier »

2026 : Livraison des 1^{ers} bâtiments

Une communication et des ateliers à destination des rouennais seront mis en place tout au long du projet, du dépôt des autorisations administratives jusqu'aux dernières livraisons.

ANNEXES

- a) Plan masse
- b) Plan des limites séparatives
- c) Plan prévisionnel des hauteurs
- d) Plan des espaces végétalisés

a) Plan masse



b) Plan des limites séparatives



c) Plan prévisionnel des hauteurs



d) Plan des espaces végétalisés





Département Urbanisme et Habitat
Direction Aménagement et Grands Projets

ARRÊTÉ

portant organisation de la concertation facultative au projet « Jardins des Pépinières » porté par les sociétés COGEDIM-VIRGIL – Quartier St Clément à Rouen

NOUS, MAIRE de ROUEN,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-2, L103-3
- La convention de développement signée le 4 novembre 2021 entre Rouen Habitat, COGEDIM/VIRGIL, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie concernant le devenir de l'ilot des Pépinières à Rouen- Quartier St Clément,

Considérant :

- La demande du promoteur COGEDIM/VIRGIL par courrier en date du 18 février 2022 confirmant son souhait, en qualité de maître d'ouvrage, de se soumettre de manière volontaire à une concertation relevant de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'accord formulée par le Maire de Rouen pour l'organisation d'une telle concertation au regard de l'importance du projet de renouvellement urbain du site des Pépinières pour le quartier St Clément et à l'échelle de la rive-gauche
- La nécessité de mettre à disposition du public le dossier de présentation du projet transmis par le promoteur COGEDIM-VIRGIL
- Qu'il revient au Maire de mettre ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions.

ARRETONS CE QUI SUIT :

Article 1er : Durée et objet de la concertation

Il sera procédé à une concertation préalable concernant le projet « Jardin des Pépinières » dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les promoteurs COGEDIM et VIRGIL, au titre de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation préalable sera ouverte pour une durée de 61 jours, elle se déroulera du jeudi 3 mars 2022 au mardi 3 mai inclus.

Article 2 : Contexte et objectifs poursuivis par le projet

Le groupe d'immeuble dit « Les Pépinières », propriété de l'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) ROUEN HABITAT était constitué à l'origine de 10 immeubles dits « Verre et Acier » regroupant 700 logements. Après la démolition de trois premiers immeubles, l'ensemble n'en compte aujourd'hui plus que sept regroupant environ 500 logements. Ces immeubles sont aujourd'hui vides d'occupants à la suite de la procédure de relogement engagée en 2014 et achevée en 2018.

Au regard de la dégradation importante des immeubles, aux coûts élevés en termes d'entretien et surtout aux questions de sécurité liées aux risques incendie, le Conseil d'Administration de Rouen Habitat a décidé de céder l'essentiel du site, afin qu'il puisse être procédé à la démolition des bâtiments dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain. Une partie du foncier est conservé par ROUEN HABITAT pour développer une offre locative sociale.

Sur cet ensemble immobilier de l'ordre de 2,9 Ha le projet présenté par COGEDIM-VIRGIL et ROUEN HABITAT, objet de la concertation, porte les objectifs suivants :

- rendre possible le renouvellement urbain d'un ensemble immobilier inoccupé, constituant aujourd'hui une friche urbaine ;
- développer une programmation immobilière mixte à dominante résidentielle, s'insérant dans la vie de quartier et répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 approuvé le 16 décembre 2020 par la Métropole Rouen Normandie ;
- permettre la perméabilité de l'îlot, représentant aujourd'hui une enclave, par le développement d'espaces ouverts et de liaisons pour les mobilités actives (piétonnes et cyclables).

Article 3 : Dossier de présentation du projet et périmètre de la concertation

Conformément au code de l'urbanisme le dossier de concertation transmis par COGEDIM-VIRGIL pour le besoin de cette concertation comprend :

- la localisation du projet dans son environnement et sur le terrain concerné
- sa destination et les objectifs du projet
- les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés
- la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

La concertation porte sur le périmètre du projet établi au dossier de présentation.

Article 4 : Mise à disposition du public du dossier de présentation

Une information continue du public est assurée durant toute la phase de concertation sur le projet par la mise à disposition du dossier de concertation préalable, lequel comprend :

- le présent arrêté approuvant l'ouverture et les modalités de la concertation préalable,
- le dossier de présentation du projet
- un cahier destiné à recueillir les observations et propositions du public.

Le dossier de concertation préalable sera mis à disposition au plus tard le lendemain de la réunion publique d'ouverture :

- Sur le site internet Rouen.fr, à l'adresse : <https://rouen.fr/projet-pepinieres> avec la possibilité de renseigner un formulaire, valant cahier de recueil des observations et propositions du public ;
- A la Mairie annexe St Sever (10 rue Saint Julien, 76 100 Rouen) : les documents seront consultables aux jours et horaires d'ouverture soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 17h;

La population pourra consigner ses observations et propositions en les consignant directement au registre papier de concertation. La population est également invitée, pendant la période de concertation, à faire part de ses observations et propositions :

- par le biais du formulaire disponible sur la page internet dédiée
- par courrier à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Cabinet du Maire/Proximité
Concertation préalable au projet « Jardin des Pépinières – St Clément »
Hôtel de ville
2 Place du Général de Gaulle
76 000 ROUEN

Les courriers adressés après le mardi 3 mai ne pourront être pris en compte pour le bilan de la concertation, cachet de la poste faisant foi.

Article 5 : Autres modalités de concertation retenues

En complément de la mise à disposition du dossier il a été retenu les modalités suivantes :

- l'organisation d'une réunion publique d'ouverture de la concertation préalable
- l'organisation d'un temps de travail sous forme d'atelier participatif
- l'organisation d'une balade urbaine
- l'organisation d'une réunion publique de restitution de la concertation

Article 6 : Avis et affichage

Durant toute la durée de la concertation, le présent arrêté sera publié par voie d'affichage à l'hôtel de Ville de Rouen et intégré au dossier de concertation accessible sur le site internet de la Ville, sur la page dédiée au projet.

Un avis de concertation préalable sera publié en caractères apparents, avant le début de la concertation, et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affichage en mairie et sur le site du projet dit « les Pépinières ». Un avis de concertation sera inséré avant le début de la concertation dans un journal local.

Article 7 : Bilan de la concertation

A l'expiration du délai de la concertation Monsieur le Maire en établira le bilan. Il transmettra ce bilan au Maître d'ouvrage dans un délai maximum de vingt et un jours à compter de la clôture.

Le Maître d'ouvrage disposera de la possibilité d'adapter, avant le dépôt de ses demandes d'autorisations d'urbanisme, le projet au vu des observations et propositions du public.

Il explicitera par écrit comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan de la concertation.

Le bilan de la concertation, ainsi que la réponse du maître d'ouvrage, seront joints à la demande de permis d'aménager.

Article 8 : des informations relatives à ce dossier pourront être demandées auprès de l'autorité suivante : Métropole Rouen Normandie –Département Urbanisme et Habitat (Services Communs Ville de Rouen) – Immeuble Norwich 14bis Avenue Pasteur BP 589 - 76 006 ROUEN Cedex 1.

Article 9 : Madame la Directrice générale est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera applicable après affichage et transmission au représentant de l'État dans le département.

Article 10 : Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) ou d'un recours gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Fait à Rouen, le 22 février 2022

Le Maire,


Nicolas MAYER-ROSSIGNOL