

**Monsieur le Maire**  
**Nicolas MAYER-ROSSIGNOL**  
VILLE DE ROUEN  
2 Place du Général de Gaulle  
76000 ROUEN

*Fait à Rouen, le 3 juin 2022*

**Objet : Bilan de la concertation préalable – Projet Jardin des Pépinières – Réponse du groupement Cogedim-Virgil**

Monsieur le Maire,

Par ce courrier, nous tenons particulièrement à vous remercier pour votre implication ainsi que celle de votre équipe municipale dans cette démarche de concertation préalable. L'accompagnement des services de la Ville et de la Métropole marqué notamment par la participation des élus à ces temps d'échanges ont indéniablement permis de mobiliser les habitants autour de ce projet de renouvellement urbain du site des Pépinières. Nous remercions également Rouen Habitat pour leur présence en tant que maître d'ouvrage partenaire de ce projet d'ensemble. Enfin, nous tenons également à souligner l'engagement de notre groupement dans cette démarche et notamment de notre partenaire Grand Public, spécialiste en concertation, qui, grâce à son travail de terrain, a su rassembler plus de 250 personnes autour de rencontres innovantes et participatives.

Donnant suite à une première phase de dialogue avec les habitants que nous avons entamée dès septembre 2020 durant le concours afin d'appréhender leur vision de la Ville et de la transformation du quartier, nous avons souhaité poursuivre notre démarche d'écoute de la parole citoyenne en partenariat avec la Ville, la Métropole et Rouen Habitat. Ainsi, nous vous avons volontairement sollicité le 18 février 2022 pour l'organisation d'une concertation préalable facultative dans le cadre de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Cette concertation préalable s'est ainsi déroulée du 3 mars au 3 mai 2022. Afin d'encourager la participation et de donner la parole à chacune et chacun, nous avons dépassé le cadre réglementaire de ce processus en proposant 4 temps d'échanges aux formats variés (Réunion de présentation/Débat, Ateliers thématiques, Balades Urbaines et réunion de restitution). Si de grands enjeux tels que la fracture entre la Rive Gauche et la Rive Droite, le manque d'espaces verts et la convivialité qui règne au sein du quartier Saint-Clément avaient d'ores et déjà nourris nos réflexions dans la conception de notre projet au stade concours, cette nouvelle phase d'écoute de vos administrés a révélé de nouvelles attentes à l'image du besoin unanime d'une offre culturelle dans le quartier.

Par le présent courrier, nous vous détaillons la manière dont nous avons pris en compte les observations et les propositions du public sur chacune des thématiques relevées par le bilan de la concertation joint à votre courrier. L'enrichissement de notre projet se retrouvera dans le permis d'aménager que nous déposons auprès de vos services ce jour.



## 1. Ancrage du projet.

Un des enjeux majeurs qui semble être partagé par tous les participants, attrait à la conservation de l'esprit Village du quartier Saint-Clément, sa convivialité et la solidarité qui règne entre ces habitants. Nous sommes bien conscients que cet aspect doit absolument être maintenu et même renforcé par le projet. C'est en ce sens que nous avons conçus un projet dont l'objectif est d'ouvrir un site aujourd'hui enclavé sur le quartier en offrant aux habitants plus d'un hectare d'espaces verts publics, de lieux de rencontres et de partage. Par ailleurs, l'implantation de 1 500 m<sup>2</sup> d'activités en rez-de-chaussée renforcera l'animation du quartier. Lors des balades urbaines nous avons interrogé les habitants sur la façon dont ces nouveaux espaces publics devaient se raccrocher au quartier, notamment au niveau de la rue Saint-Julien et de l'avenue de la Libération. Sur la rue Saint-Julien, la création d'un mail planté marqué par son entrée de plus de 25m de large, ouvrira le quartier sur le parc. Nous travaillons actuellement avec Rouen Habitat pour que le gabarit du bâtiment bordant ladite rue s'inscrive en cohérence avec l'existant. Enfin, de nouveaux socles actifs en rez-de-chaussée prolongeront l'animation de la rue Saint-Julien dans le futur parc.

Côté avenue de la Libération, les habitants ont mis en évidence la complexité de relier cette entrée du parc à la ville, notamment à cause de cet effet de coupure provoqué par cette voie de circulation. Nous sommes donc en train de concevoir une signalétique qui permette de rendre cette entrée attractive pour le passant et de dynamiser son envie de rentrer dans le parc en supprimant le trop plein de remblais sur ce secteur qui nuit à la visibilité du futur parc.

## 2. Architecture et intégration urbaine

Concernant l'intégration urbaine du projet, plusieurs riverains ont exprimé leurs inquiétudes quant à la densité et la hauteur des constructions. Lors des différents temps d'échange, nous avons détaillé aux rouennaises et rouennais nos intentions relatives au respect du tissu urbain existant. Ces discussions, nourries par les observations des habitants, ont participé à l'élaboration des prescriptions urbaines concernant l'épannelage et les volumes bâtis. Les règles ci-dessous ont ainsi été fixées dans le cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales annexé au permis d'aménager :

- Au niveau de la rue de Gessard, une hauteur maximale des bâtiments en R+2 et un retrait de 2m minimum vis-à-vis de l'espace public sont exigés.
- Sur la rue Saint-Julien, une hauteur maximale en R+3+C est exigée afin de respecter les gabarits de cet axe commerçant.
- Sur la rue Parmentier, une intégration respectueuse du bâti autour du groupement de pavillons a été travaillée. Un retrait de 10m minimum entre ces maisons et les nouvelles constructions sera obligatoire. Par ailleurs, une hauteur maximum en R+3 est demandée sur une bande de plusieurs mètres tout autour.
- Enfin sur le parc, afin d'éviter le sentiment « d'écrasement » évoqué par un participant, des règles précises ont été établies, comme la variation des hauteurs, afin de favoriser l'ouverture de l'espace et l'entrée de la lumière.

Les participants ont également émis des observations et des propositions concernant l'architecture de ces futures constructions telles que la recherche du « beau », d'une certaine qualité architecturale, de l'utilisation de matériaux naturels et harmonieux au regard du quartier. Nous avons préconisé dans le cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, un traitement des façades par des matériaux de teintes naturelles et claires. Par ailleurs, les bâtiments seront en partie construits avec des matériaux biosourcés (bois, chanvre ...). Il est également préconisé sur la rue de Gessard un traitement architectural en harmonie avec le tissu faubourien par l'utilisation de toitures en pente par exemple.

### 3. Programmation de logements et d'activités

En termes de programmation résidentielle, le projet d'aménagement du Jardin des Pépinières repose sur des invariants qui garantissent le nécessaire renouvellement urbain du site. En effet, la démolition et le désamiantage des tours ainsi que la reconstitution de l'offre de logements (environ 700 logements sociaux auparavant) sont assurés par le développement d'une offre mixte comprenant 175 logements sociaux, 580 logements libres dont une partie en accession à prix maîtrisé ainsi que des logements en colocation pour jeunes actifs. Cette diversité de l'offre de logements répond d'ailleurs à l'enjeu soulevé par les participants à la concertation de conserver la mixité sociale et intergénérationnelle du quartier. Néanmoins, l'élaboration de cette programmation résidentielle a pu être enrichie par la démarche de concertation. En effet, le « vivre-ensemble » a été une thématique mise en avant par les participants. Pour l'encourager, nous allons aménager des jardins en cœur d'îlots propices au partage et à la rencontre entre voisins (mobiliers, parcelles potagères ...). Enfin, le cahier de recommandations, tout particulièrement sur sa partie architecturale, encourage la création d'espaces partagés au sein des futures résidences.

La programmation d'activités et de commerces que nous avons volontairement laissée flexible pour recueillir les attentes des habitants et de la collectivité a été l'objet de nombreuses propositions de la part des citoyens. Leurs principales demandes ont ainsi été prises en compte de la manière suivante :

- Pour répondre au besoin unanimement porté par les participants d'un espace multiculturel, nous avons interrogé plusieurs acteurs associatifs locaux (La Fraternité, la Source, le Conservatoire de Rouen ...) sur l'opportunité de création d'un espace culturel au sein du quartier. Le conservatoire de Rouen s'est montré particulièrement intéressé pour ouvrir une antenne sur le quartier. En effet, aujourd'hui localisé sur la rive droite et attirant ainsi majoritairement des habitants de cette partie de la Ville, le Conservatoire entendrait par cette nouvelle implantation, s'ouvrir aux habitants de la rive gauche. Par ailleurs, la flexibilité offerte par un tel lieu pourrait profiter aux associations du quartier en recherche d'espace d'expression. De fait, le Conservatoire envisage la mise en place de partenariats avec les associations du quartier pour leur mettre à disposition des salles en dehors des temps de cours. Nous proposons que cet espace culturel soit implanté en tête de proue du quartier, du côté de la rue Saint-Julien et plus précisément en rez-de-chaussée du bâtiment de Rouen Habitat. Ce dessein devra être discuté avec vos services dans les prochaines semaines.
- L'implantation d'un cabinet médical au sein du quartier a majoritairement été approuvée par les participants. Nous allons donc mettre en œuvre ce programme au sein de nos rez-de-chaussée actifs.
- Les thématiques du partage et de l'économie circulaire tout comme le manque d'une offre de restauration ayant fait l'objet de plusieurs propositions. Nous envisageons d'y répondre de manière transversale par la création d'un lieu hybride combinant une offre de restauration simple et ouverte sur le parc avec une activité complémentaire fédérant les habitants (café-librairie, repair-café...).

### 4. Aménagements et place de la nature

Nous avons défini des grands principes d'aménagement sur la base de la première étape de concertation menée en septembre 2020 et des diagnostics écologiques et urbains. Cette réflexion a abouti à la création d'un quartier 100% piéton organisé autour d'un parc de près d'un hectare permettant notamment la conservation du patrimoine arboré du site. Nous avons ainsi fait le choix de dédier une grande partie du site à un grand parc public qui rejoint la demande unanime d'espaces verts sur le quartier. Durant cette démarche de concertation nous avons souhaité imaginer avec les participants les usages de ce futur parc.

La place de la nature et de la biodiversité en Ville a largement été mise en avant par les participants. Ces propositions font parfaitement écho aux principes d'aménagement propices au développement de la biodiversité que nous mettons en œuvre sur le parc, les venelles et les cœurs d'îlots. Une mare écologique, des hôtels à insectes ou des nichoirs sont des exemples d'aménagement que nous allons implanter. Nous avons d'ailleurs inscrit dans le cahier de recommandations de nombreuses prescriptions relatives aux aménagements paysagers. Par ailleurs, la labellisation *BiodiverCity Ready* du quartier cadrera la conception de ces espaces. Nous souhaitons également nous inscrire dans le plan de renaturation de la Ville de Rouen. L'appropriation par le

jardin et la sensibilisation des usagers à la nature ont été mises en avant par certains participants. Un partenariat avec le Jardin des Plantes permettra de créer un parcours pédagogique au sein du parc (signalétiques, panneaux explicatifs, plantations issues du verger conservatoire ...). Des potagers et un verger urbain seront plantés à proximité du parvis de l'école dans la continuité de la renaturation des cours du groupe scolaire Pépinières Saint-Julien.

Nous avons conçu le futur parvis du groupe scolaire selon les principales demandes des participants qui afféraient à la végétalisation et l'installation de mobiliers urbains variés. Nous avons aussi rencontré à deux reprises la direction du groupe scolaire pour valider notre conception avec eux.

L'aire de jeux pour enfant a unanimement été souhaitée par les usagers, une aire de jeux « originale », « monumentale », « iconique » et « colorée ». C'est pour cette raison que nous confirmons notre proposition de travailler avec le designer danois *Monstrum*, spécialiste dans la conception et la construction d'aires de jeux originales en bois. Nous apporterons aussi bien évidemment une attention particulière au caractère inclusif de cette aire de jeux afin qu'elle profite à tous et qu'elle s'inscrive aussi en ligne avec les recommandations de la Commission communale pour l'accessibilité que nous avons d'ores et déjà sollicitée (29 avril 2022).

Autre élément emblématique pour le futur parc, nous avons proposé aux habitants d'imaginer le pavillon du parc. Préalablement à la concertation, nous avons imaginé une serre. Les habitants ont majoritairement préconisé l'installation d'un espace abrité librement appropriable de type kiosque en bois. C'est donc vers ce type de structure que nous allons nous orienter.

La pratique du sport ou d'activités ludiques pour tous a largement été demandée. Pour cela nous proposons d'installer au niveau de la prairie, une solution de casier de partage de matériels sportifs ou de jeux comme développé par la Start up *Box up*.

Enfin l'installation de mobiliers urbains adaptés à tous et à tout usage (repos, attente, pique-nique...) a été demandée. Conformément à notre rencontre avec la Commission communale pour l'accessibilité le 29 avril, le mobilier implanté garantira une certaine forme d'inclusivité par sa conception et son positionnement.

## 5. Proximité, tranquillité et propreté

Plusieurs observations ont été faites sur des enjeux de propreté et de tranquillité du quartier. La création d'un large espace ouvert au centre du quartier a suscité quelques inquiétudes au regard de son entretien, de sa propreté et de sa sécurisation notamment la nuit. Par ailleurs, la gestion des ordures ménagères a également été source de questionnement de la part des participants.

Concernant les espaces verts du parc, ceux-ci ne seront pas gérés par les futures copropriétés du quartier car ils seront rétrocédés à la Ville et à la Métropole. A cet effet, nous avons travaillé avec les différents services de la Ville pour garantir une conception facilitant le bon entretien de ces espaces, à l'image du choix de la palette végétale. Les services ont d'estimé la nécessité d'au moins undemi équivalent temps plein pour entretenir les espaces verts du futur quartier.

Au sujet de l'éclairage, faisant écho à notre volonté de concevoir un quartier et un parc propice au développement de la biodiversité, nous avons imaginé un maillage d'éclairages restreint pour favoriser le développement d'une trame noire sur le projet. Néanmoins, l'ensemble des venelles et du parc disposeront d'un éclairage nocturne pour des raisons de sécurité.

Au regard du retour d'expérience de la plupart des habitants et des élus de quartier, l'implantation de bornes d'apport volontaires dans les récentes opérations immobilières du quartier ne semblent pas concluantes pour assurer une collecte propre et efficace des ordures ménagères. Nous avons donc choisi conjointement avec les services de la Ville de gérer les ordures ménagères avec un principe de locaux poubelles en rez-de-chaussée d'immeuble et d'aires de présentation de bacs poubelles.

## 6. Place de la voiture et stationnement

Les réunions d'échanges ont fait émerger des préoccupations relatives aux stationnements sur le quartier. La création d'un quartier entièrement piéton et végétalisé est un principe fondateur du projet du Jardin des Pépinières. A ce stade, la conception des parkings permet de maximiser la pleine terre du quartier (plus de 50%), en implantant les parkings souterrains sous l'emprise des bâtiments tout en restant conforme au PLUi. Une étude de mobilité et une étude de qualité de l'air ont été lancées pour évaluer les impacts du projet en termes de trafic, de stationnement et de pollution. Des mesures seront prises le cas échéant pour éviter et réduire ces impacts. Afin de compenser des éventuels besoins supplémentaires de places de stationnement par rapport au seuil du PLUi, nous chercherons à mettre en place des systèmes de mutualisation des places de parking et à installer une flotte de véhicules partagés sur le quartier.

Par ailleurs, le projet encouragera la marche et le vélo. Toutes les résidences seront par conséquent équipées de locaux vélos positionnés en rez-de-chaussée et accessibles directement depuis l'extérieur. Ils seront positionnés au plus près de l'espace public et sur le parcours habituel des habitants. Ces locaux seront par ailleurs équipés (outils de réparation, station de gonflage, prises électriques pour recharges ...). Plusieurs dizaines d'arceaux vélos seront également positionnées au sein du parc afin d'encourager son accessibilité par les pistes cyclables de la Ville voire de la Métropole.

## 7. Vie du projet

Au regard de toutes les propositions faites par les participants des ateliers thématiques, nous avons entendu leur volonté de rester impliqués et informés durant toute la vie du projet. C'est pourquoi, nous allons organiser plusieurs événements pour prolonger cette participation.

Tout d'abord, nous allons mettre en place dès 2023 un atelier de conception de l'aire de jeux avec les enfants du quartier qui sera animé par l'association *Citémômes*. Beaucoup de parents d'élèves nous ont fait part d'un besoin d'améliorer l'image du parvis de l'école en attendant la livraison du quartier. C'est pourquoi, à la rentrée 2023, nous souhaiterions, avec l'accord et la participation de la Ville, proposer aux habitants d'embellir temporairement ce parvis avec des peintures au sol, des plantations en bacs et des bancs par exemple. Lors du chantier, nous proposerons aussi d'égayer les abords au travers d'une expression artistique sur les palissades. Durant le chantier, nous souhaitons également mettre en place avec le Jardin des Plantes, une pépinière de préfiguration pour planter dès le début du chantier avec les habitants, les arbres qui peupleront le parc à terme. Durant le chantier également, nous ouvrirons ponctuellement les portes du chantier afin d'organiser des visites essentiellement destinées aux jeunes pour leur permettre de découvrir les métiers du BTP. Enfin, nous proposons de tenir régulièrement les habitants informés de l'avancée du projet par différents moyens de communication tels que le Rouen Magazine, le site de la Ville, des panneaux d'informations sur site mais également par des réunions ponctuelles que nous pourrions organiser.

Cette démarche de concertation a mobilisé de nombreux habitants autour de ce projet et nous en sommes ravis. La plupart des propositions vont dans le sens de nos ambitions et permettent ainsi de confirmer et d'enrichir le projet. Cette démarche a également mis en exergue des enjeux et des inquiétudes légitimes. Nous espérons donc que les solutions que nous avons imaginées, satisferont les habitants et les futurs usagers du quartier. Le bilan de cette concertation restera une feuille de route qui nous guidera tout le long de la conception du projet.

Nous restons à votre entière disposition pour vous fournir tous les renseignements complémentaires que vous jugeriez utiles et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments respectueux.

Alexandre de LAGARDE  
Directeur Régional  
COGEDIM NORMANDIE

~~ALTAREA COGEDIM REGIONAL  
87 Avenue Michelieu  
75002 PARIS  
STU 047 908 RCS PARIS - APE 4110D~~

Thomas STEPHAN  
Président  
VIRGIL

