

## **NOTE DE PRESENTATION**

# **PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET « JARDIN DES PEPINIERS » ROUEN – QUARTIER SAINT-CLEMENT**

### ***Sommaire :***

- 1) Liste des pièces composant le dossier mis à disposition du public***
- 2) Présentation du projet « Jardin des Pépinières »***
- 3) Permis d'aménager et avis délivrés dans le cadre de l'instruction***
- 4) L'évaluation environnementale du projet***
- 5) La procédure de participation du public et son insertion dans la procédure d'autorisation du projet***
- 6) Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet***



### **1) Liste des pièces composant le dossier mis à disposition du public**

- la présente note de présentation du dossier mis à la consultation et d'explication de la décision pouvant être adoptée à l'issue
- l'arrêté du maire prescrivant l'ouverture et les conditions de la participation du public par voie électronique,
- l'ensemble des pièces du dossier de demande de permis d'aménager incluant le bilan de la concertation et la réponse du maître d'ouvrage quant à la prise en compte des observations et propositions formulées par le public,
- les avis émis sur cette demande,
- l'étude d'impact et le résumé non technique de l'étude d'impact,
- la décision préfectorale soumettant le projet à étude d'impact,
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRae) sur l'étude d'impact,
- le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRae,

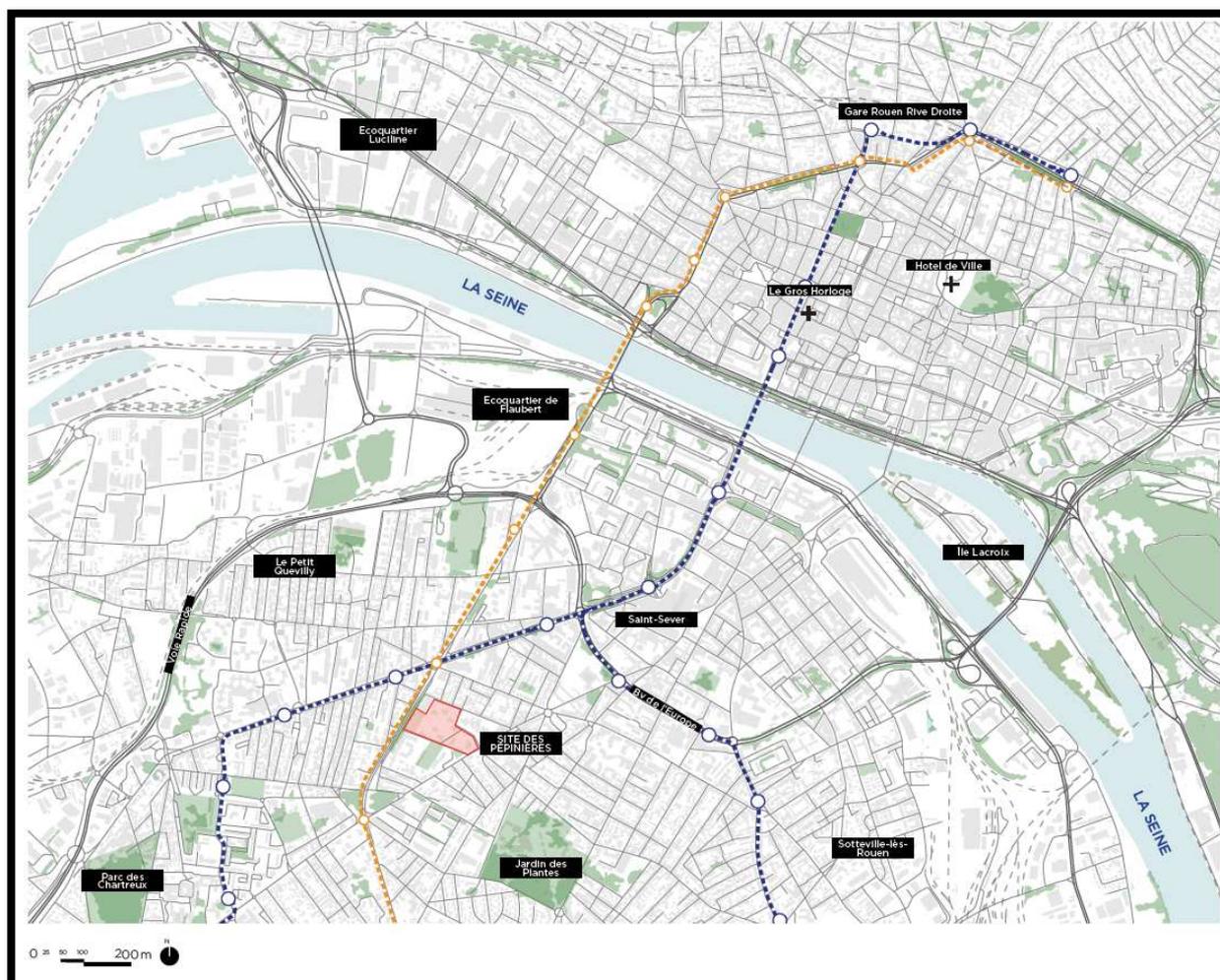
### **2) Présentation du projet « Jardin des Pépinières »**

La présente procédure de participation du public par voie électronique concerne le projet d'aménagement du Jardin des Pépinières porté par le groupement COGEDIM-VIRGIL

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.

Le terrain de 3,1 hectares est situé entre les rues Parmentier, Saint-Julien et de Gessard, l'avenue de la Libération et l'Allée des Pépinières, dans le quartier Saint Clément de Rouen.

**Figure 1 : Plan de situation à l'échelle de la Ville**

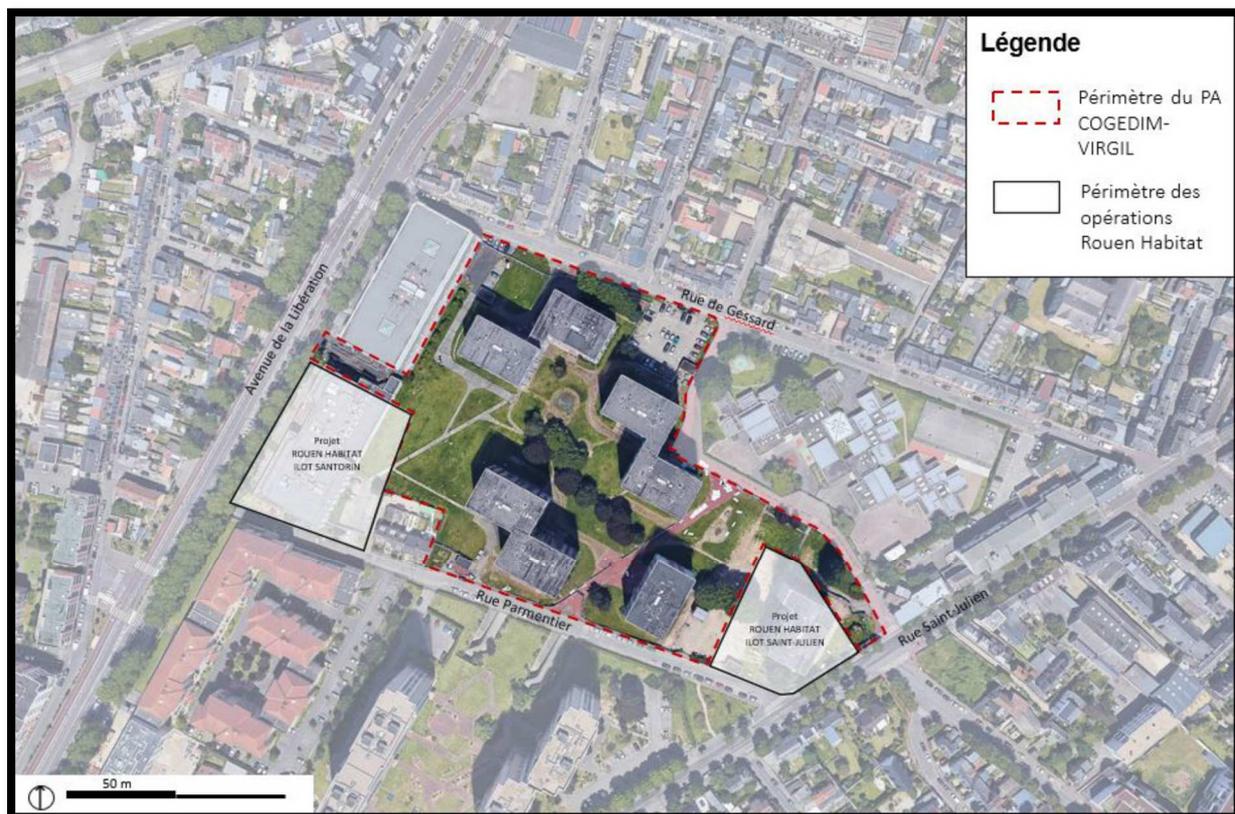


Au regard de la dégradation importante des immeubles, aux coûts élevés en termes d'entretien et surtout aux questions de sécurité liées aux risques incendie, le Conseil d'Administration de Rouen Habitat a décidé de céder l'essentiel du site, afin qu'il puisse être procédé à la démolition des bâtiments dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain. Une partie du foncier (environ 0.6 hectare) est conservé par ROUEN HABITAT pour développer une offre locative sociale (voir Figure 2). C'est dans ce contexte que Rouen Habitat a organisé à l'été 2020, une consultation pour la cession du terrain de 2,5 hectares regroupant les bâtiments non démolis.

Le groupement COGEDIM-VIRGIL a été lauréat de cette consultation à l'été 2021 et a pu développer sur ce site un projet intitulé « JARDIN DES PÉPINIÈRES », portant 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).

**Figure 2 : Périmètre du permis d'aménager COGEDIM-VIRGIL et des opérations Rouen Habitat**



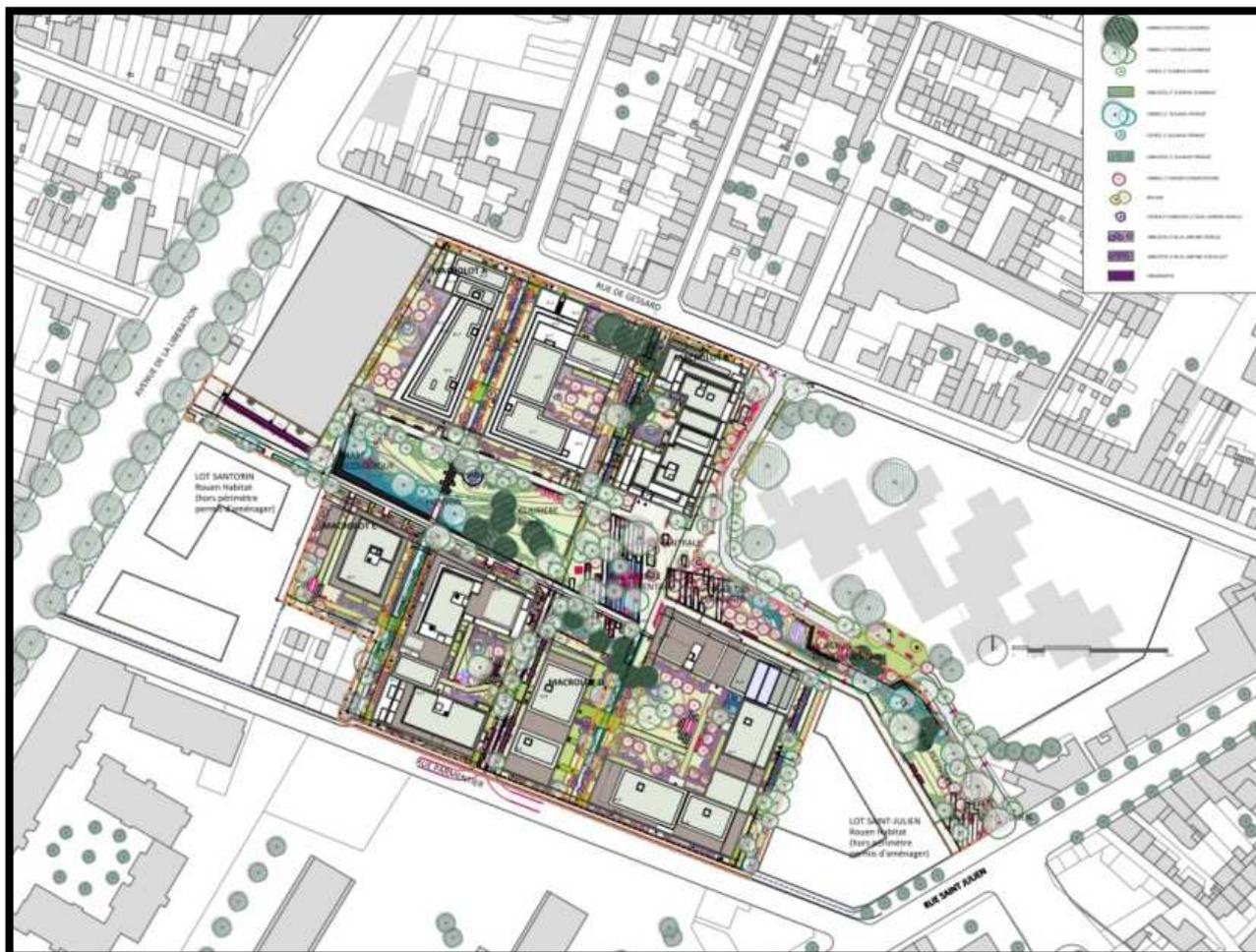
Sur une emprise de 24 780 m<sup>2</sup>, le projet d'ensemble consiste à aménager un quartier résidentiel organisé autour d'espaces piétons, ouverts au public, d'une surface d'environ un hectare. Le parc, large ruban végétalisé, connectera ainsi le projet de l'avenue de la Libération et à la rue Saint-Julien en bordant l'allée des Pépinières. Les venelles jardinées et piétonnes ouvriront le parc sur la rue de Gessard et la rue Parmentier. Autour de ces espaces de desserte le projet d'aménagement viabilisera 4 parcelles constructibles dédiées aux opérations de promotion de Cogedim et de Virgil. Afin de renforcer la porosité du futur quartier, chaque parcelle dénommée « Macro-lot » aura vocation à être subdivisée par l'opérateur en deux lots séparés d'une venelle piétonne.

En termes de promotion immobilière, la demande d'autorisation au titre du permis d'aménager porte sur la construction de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- 39 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements
- 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces/activités.

L'ensemble des besoins en stationnement généré par le projet sera garanti par des parkings en infrastructure des îlots bâtis accessibles depuis les rues Parmentier et de Gessard. En termes de calendrier les travaux de désamiantage et de démolition doivent démarrer fin 2023. La première tranche de construction doit démarrer à la fin du premier semestre 2024. Les espaces qui seront à terme transférés à la collectivité seront livrés en deux tranches : une tranche en 2026 et une seconde en 2028. L'achèvement du quartier est prévu pour 2028.

**Figure 3 : Plan de composition d'ensemble du projet**



### **3) Permis d'aménager et avis délivrés dans le cadre de l'instruction**

Le groupement COGEDIM-VIRGIL a déposé un permis d'aménager le 03 juin 2022, pour l'opération « Jardin des Pépinières ». Le dossier de permis d'aménager est réputé complet auprès de l'administration depuis le 14 septembre 2022. La durée d'instruction du dossier est de 5 mois, soit une réponse à rendre par l'autorité compétence d'ici le 14 février 2022.

Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager les consultations ont donné lieu aux avis suivants :

- Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 76
- Avis préfectoral au titre de l'archéologie préventive
- Avis eau potable et assainissement de la direction du cycle de l'eau de la Métropole Rouen Normandie
- Avis du Pole de proximité Rouen de la Métropole Rouen Normandie (gestion des déchets et voirie)
- Avis du service Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) de la Métropole Rouen Normandie
- Avis ENEDIS

Au regard des pièces modificatives déposées par COGEDIM début décembre, une nouvelle consultation va être lancée auprès des autorités et services concernés.

#### 4) L'évaluation environnementale du projet

Compte tenu de la surface de plancher créée, le projet a fait l'objet le 04 mars 2022 d'une saisine de la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL Normandie) dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale (conformément au titre de la rubrique 39° de la nomenclature de l'étude d'impact de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement).

Par décision préfectorale en date du 08 avril 2022, le projet d'aménagement du « Jardin des Pépinières » est soumis à évaluation environnementale. A la demande de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) l'évaluation environnementale « *doit porter sur le projet global de renouvellement de l'ensemble « Les Pépinières » et de l'opération de construction par Rouen Habitat de 175 logements, tenir compte de l'ensemble des opérations de démolition et porter en particulier sur les incidences du projet sur le climat, l'air, l'eau, les sols, la biodiversité et le patrimoine ceci sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement* ».

L'étude d'impact du projet d'aménagement a été réalisée et intégrée au permis d'aménager déposé par le groupement COGEDIM-VIRGIL. Elle a fait l'objet d'un avis délibéré en date du 19 septembre 2022 par la MRAe Normandie. Un mémoire en réponse a été réalisé par le pétitionnaire, également mise à disposition dans le cadre de la présente procédure.

#### 5) La procédure de mise à disposition du public et son insertion dans la procédure d'autorisation du projet

L'article L. 123-2 du Code de l'environnement dispense d'enquête publique au profit d'une procédure de participation du public les projets faisant l'objet d'une étude d'impact à l'issue d'un examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

De la même manière, l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme dispense d'enquête publique au profit d'une procédure de participation du public les projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale ayant fait l'objet d'une concertation préalable. Le présent projet a donné lieu à une concertation préalable facultative qui s'est déroulée du 3 mars au 3 mai 2022. Cette concertation a donné lieu à un bilan de la concertation préalable reprenant les observations et propositions du public. Ce bilan et la réponse du maître d'ouvrage sont partis intégrantes du dossier.

La procédure de participation du public par voie électronique est réalisée en vertu de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement (***reproduit en annexe de la présente note de présentation***).

Cette procédure de participation du public s'inscrit dans le cadre de la procédure d'instruction du permis d'aménager déposé pour la réalisation du projet. Au titre de cette procédure, il est désormais mis à disposition du public un dossier composé des documents listés en 1).

La participation du public a pour objet d'assurer l'information du public sur le projet et sur la décision qui sera prise au terme de la procédure et qui est susceptible d'affecter l'environnement.

Contrairement à l'enquête publique, il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur lors de cette procédure. L'ouverture et l'organisation de la participation du public sont assurées par l'autorité décisionnaire compétente pour autoriser le projet, le Maire. En application de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, la procédure de participation a fait l'objet de mesures de publicité quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public. L'avis d'ouverture a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville de Rouen et affiché à l'Hôtel de Ville et en Mairie annexe Saint Sever. Il a

également fait l'objet d'une publication d'une annonce légale dans le Paris Normandie (édition du 29/11) et le Courrier Cauchois (édition du 2/12).

La mise à disposition du dossier est d'une durée de 33 jours : du lundi 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023. Il est possible de laisser ses observations sur le registre dématérialisé par Internet à l'adresse : <https://rouen.fr/projet-pepinieres>

A l'issue du délai de mise à disposition, le Maire, autorité compétente, pourra délivrer le permis d'aménager autorisant le projet porté par le groupement COGEDIM-VIRGIL.

Néanmoins, le permis d'aménager ne pourra être délivré avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération, par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour délivrer les permis des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la participation du public.

Au plus tard au jour de la délivrance du permis d'aménager et pendant une durée de trois mois, la décision, la synthèse des observations et propositions du public, la réponse du maître d'ouvrage ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision, seront mis en ligne sur le site internet de la Ville de Rouen.

## 6) Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

La réalisation du projet suppose également l'accord sur la demande de permis de démolir et de déplacements de transformateurs déposée le 28 juillet 2022 portant sur les immeubles existants et certains éléments du site. **L'autorisation correspondante a été obtenue le 21 septembre 2022 à la suite de l'instruction du dossier.**

Les opérations immobilières prévues dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'aménager donneront lieu, le cas échéant, au **dépôt des permis de construire sur chacun des quatre macro-lots.**

Enfin, dans le prolongement de l'étude d'impact **des demandes de dérogations « Espèces protégées » doivent être obtenues auprès de l'Etat en vertu de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement**, au regard des incidences sur les espèces protégées mises en évidence sur le site du projet à la suite des investigations naturalistes. Les principales incidences du projet sont liées à la phase chantier. Les travaux, qui se déroulent en deux tranches sur 5 ans, vont générer des incidences sur les espèces, notamment sur l'avifaune nicheuse et les mammifères.

Tableau 1 : Espèces concernées par la demande de dérogation espèces protégées. Source : ARP

Astrance

Espèce		Destruction d'habitat	Destruction d'individus	Perturbations liées au chantier
Nom commun	Nom scientifique			
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	X	(X)	X
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>			X
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	X	(X)	X
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	(X)	X
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	X		X
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>			X
Mésange huppée	<i>Lophophanes cristatus</i>			X
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>			X
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>			X
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	X		X

Légende : X = certaine / (X) = potentielle

## **Annexe : Article L123-19 du Code de l'environnement**

I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :

1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes.

II. - Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12. Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support papier dans les préfetures et les sous-préfetures en ce qui concerne les décisions des autorités de l'Etat, y compris les autorités administratives indépendantes, et des établissements publics de l'Etat, ou au siège de l'autorité en ce qui concerne les décisions des autres autorités. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets. Cet avis mentionne :

1° Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet ;

2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;

3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;

4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;

5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;

6° Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un

autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés ;

7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L. 122-7 ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du plan ou du programme.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

III. - Sont applicables aux participations du public réalisées en vertu du présent article les dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1, ainsi que les dispositions des articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5.