



**Bilan de la procédure de mise à disposition du public par
voie électronique**

Jardin des Pépinières

Du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023

En vertu de l'arrêté Municipal en date du 22 novembre 2022

Sommaire

1. Modalités de publicité.....	4
1.1. Arrêté municipal du 22 novembre 2022	4
1.2. Annonces légales	4
1.3. Affichage légal	4
1.4. Autres annonces.....	5
1.5. Documents mis à disposition	6
2. Bilan de la participation du public par voie électronique	7
2.1. Observations et propositions du public	7
2.2. Synthèse	8
2.3. Réponse du maître d’ouvrage	9
CONCLUSION :	9
Annexes	10

En application des articles L.300-2 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, le projet « Jardin des Pépinières » a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023.

Le présent document a pour objet de faire un bilan des observations faites par le public à l'occasion de la mise à disposition du dossier, correspondant au Permis d'Aménager N° PA 76 540 22 7006, déposée le 3 juin 2022 auprès de la Ville de Rouen par les sociétés ALTAREA COGEDIM et VIRGIL – Quartier St Clément à ROUEN.

La demande, réputée complète auprès des services instructeurs de l'urbanisme Ville-Métropole le 14/09/2022, porte sur l'aménagement d'un lotissement « Jardin des Pépinières » sur un ensemble foncier de 24 780 m² en vue d'édifier d'un quartier résidentiel de 600 logements (environ 39 000 m² SDP) et 1 000 m² de commerces/activités, organisé autour d'espaces communs connectés aux voiries publiques bordant le site.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable, répondant aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme du 3 mars au 3 mai 2022.

Le projet est soumis à évaluation environnementale à la suite de la décision du Préfet de la Région Normandie en date du 8 avril 2022 relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement au cas par cas, du projet d'aménagement d'un quartier résidentiel « Le Jardin des Pépinières » sur la commune de Rouen (76). Cette évaluation environnementale, porte sur l'opération globale de renouvellement urbain en tenant compte des démolitions à réaliser et incluant l'opération de construction par l'Office Public de l'Habitat (OPH) Rouen Habitat de 175 logements supplémentaires. L'opération n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre.

La demande d'autorisation environnementale a été déposée par COGEDIM-VIRGIL le 5/07/2022 sous la forme du dépôt d'une étude d'impact, dont l'autorité environnementale a accusé réception le 19/07/2022. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu l'avis n° MRAE 2022-4547 en date du 19/09/2022, portant sur l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain « Jardin des Pépinières ». Le pétitionnaire a par ailleurs établi un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE joint au dossier.

L'autorité compétente pour prendre *in fine* la décision sur la demande de permis d'aménager du projet, à l'issue de la procédure de participation du public, est le Maire de la Ville de Rouen, dont le siège est établi 2 Place du Général de Gaulle, ou son représentant. Cette décision doit être prise sous forme d'arrêté.

Préambule : rappel du cadre de la mise à disposition du public

Le projet « Jardin des Pépinières » étant soumis à évaluation environnementale, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis d'aménager incluant l'étude d'impact et les avis rendus ainsi que le bilan de la concertation, doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique.

La procédure de participation du public par voie électronique est régie notamment par les articles L. 120-1, L.123-19, R. 123-46-1 du Code de l'environnement. Elle a été organisée selon les modalités fixées par un arrêté municipal en date du 22 novembre 2022. Cette participation s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs : **du lundi 19 décembre 2022 au vendredi 20 janvier 2023 inclus.**

Les personnes intéressées ont pu prendre connaissance du dossier selon les modalités suivantes :

- sur le site internet de la Ville de Rouen, à l'adresse : <https://rouen.fr/projet-pepinieres> où les intéressés pourront ont pu prendre connaissance du dossier et faire part de leurs observations et propositions, via le formulaire électronique mis à leur disposition ;
- sur demande et rendez-vous préalable, pour consultation papier dans les locaux du Département Urbanisme et Habitat (DUH), de la Métropole Rouen Normandie/services communs Ville de Rouen (14 bis Avenue Pasteur).

Des renseignements complémentaires pouvaient être obtenus 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, dans le cadre d'une prise de contact par mail : secretariat.DAGP@metropole-rouen-normandie.fr

1. Modalités de publicité

1.1. Arrêté municipal du 22 novembre 2022

L'arrêté municipal du 22 novembre 2022 fixant les modalités de la participation du public a été visé en Préfecture le 25 novembre 2022, et n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers ou de retrait de l'administration. Il est donné en Annexe.

1.2. Annonces légales

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la participation du public par voie électronique a été publié quinze (15) jours au moins avant le début de celle-ci :

- Au Paris Normandie (édition hebdomadaire du 29 novembre 2022)
- Au courrier Cauchois édition hebdomadaire du 2 décembre 2022

Ces avis sont donnés en Annexe.

1.3. Affichage légal

Un affichage légal a été opéré sur le territoire communal du lundi 19 décembre au vendredi 20 janvier 2023 inclus, sur la base d'affiches conformes à l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis mentionné à l'article R.123-46-1 du Code de l'Environnement. Au format A2, elles comportaient le titre « avis de participation du public par voie électronique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées au II de l'article L. 123-19 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond blanc.

L'affichage réglementaire été réalisé à l'hôtel de Ville, ainsi qu'à la Mairie annexe St Sever dans les tableaux d'affichages prévus à cet effet.

Des affiches répondant aux mêmes caractéristiques ont également été installées sur les palissades entourant le site du projet, en visibilité sur chacune des rues qui le bordent.



1.4. Autres annonces

L'avis d'ouverture a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville de Rouen le 15 décembre.

Accueil > Actualité > Ouverture de la consultation publique pour le projet "Jardin des Pépinières"

Ouverture de la consultation publique pour le projet "Jardin des Pépinières"

Publié le : Jeudi 15 décembre 2022
Thème d'actualité : urbanisme, municipalité, environnement

L'article que vous consultez est archivé !
Le sujet évoqué parle d'un événement ou d'une actualité passée.

Aménager dans le quartier Saint-Clément, sur le site des immeubles "verre et acier" désaffectés, un lotissement nommé "Jardin des Pépinières" sur environ 2,5 ha avec un quartier résidentiel de 600 logements et 1 000 m² de commerces et activités... Les Rouennaises et les Rouennais ont leur mot à dire dans ce projet de renouvellement urbain puisqu'il fait l'objet d'une consultation publique organisée du lundi 19 décembre 2022 au vendredi 20 janvier 2023.

Pendant 33 jours, le grand public est invité à parcourir le dossier par voie électronique et à exprimer des propositions et observations via un formulaire en ligne. On peut aussi feuilleter la version papier (sur rendez-vous) dans les locaux du Département Urbanisme et Habitat de la Métropole Rouen Normandie, au 14 bis avenue Pasteur.

[Participer à la consultation publique sur le projet "Jardin des Pépinières"](#)

Fil d'actu

- 14h08 / prat. - Fermeture de la police municipale le...
- 13h17 / edu - Classes à Horaires Aménagés : inscri...
- 12h18 / cult. - "Black Church" en concert au Templ...
- 11h37 / prat. - Perturbations dans les établisseme...
- 09h06 / prat. - Fermeture de l'Hôtel de Ville et du s...
- 09h00 / sport - Handball : deux chocs au Kindarena!
- 07h46 / prat. - Fermeture de la piscine Guy Boissie...
- 07h00 / cult. - Poésie et lecture : la nuit culturelle à...
- 18 jan / edu - S'inscrire et ajouter ses vœux sur "P...

1 sur 10

Toute l'actu classée par thème

- [Animation](#)
- [Commerce](#)

La page dédiée au projet a été mise à jour pour donner un accès vers la consultation publique : <https://rouen.fr/projet-pepinieres>

Accueil > Urbanisme > Informations > Aménagement Espace public > Projet "Le Jardin des Pépinières"

Accès rapide

- [Consultation publique](#)
- [Bilan de la concertation préalable](#)

Contact



Hôtel de Ville
2 Place du Général-de-Gaule
CS 31 402
76037 Rouen Cedex
Téléphone: 02 35 08 69 00

Projet "Le jardin des Pépinières"



Dans le quartier Saint-Clément, le site des Pépinières, aujourd'hui occupé par les immeubles "verre et acier" désaffectés, va se transformer en un quartier de vie.

Le projet doit être réalisé dans le cadre d'un permis de démolir et d'un permis d'aménager déposés par le groupement Cogedim-Virgil.

Consultation publique

Le projet du "Jardin des Pépinières" est soumis à une consultation publique organisée du **lundi 19 décembre au vendredi 20 janvier 2023**.

Le grand public est invité à consulter l'ensemble des documents du projet d'urbanisme et à formuler des propositions et observations en cliquant sur le lien ci-dessous.

DÉROULEMENT DE LA PARTICIPATION

- 1 Annonce de la consultation
DU 13/12/2022 AU 18/12/2022
- 2 Consultation et dépôt des observations
DU 19/12/2022 AU 20/01/2023

CONSULTATION PUBLIQUE « JARDIN DES PÉPINIÈRES » f t e

Le projet

Le projet du « Jardin des Pépinières », situé dans le quartier Saint-Julien rive gauche, prévoit la construction de 600 logements.

Le projet est soumis à une consultation publique organisée **du lundi 19 décembre au vendredi 20 janvier 2023**.

Le projet est soumis à une évaluation environnementale, portant sur l'opération globale de renouvellement urbain en tenant compte des démolitions à réaliser et incluant l'opération de construction par l'Office Public de l'Habitat (OPH) Rouen Habitat de 175 logements supplémentaires.

Le grand public est invité à consulter l'ensemble du projet d'urbanisme et à formuler des propositions et observations.

Les commentaires peuvent être formulés en cliquant sur le lien « Apporter un commentaire ou proposition au projet Jardin des Pépinières » en bas de cette page.

Dossier mis à disposition du public

Contribuer

Perspectives




La page dédiée à la consultation était accessible depuis le site rouen.fr et à l'adresse :

<https://www.rouencitoyenne.fr/participation/consultation-publique-jardin-des-pepinieres> Mise en ligne le 19 décembre 2022, elle accueille l'ensemble des documents mis à disposition.

1.5. Documents mis à disposition

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les documents suivants :

- la 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

CONSULTATION PUBLIQUE « JARDIN DES PÉPINIÈRES » f t e


Dossier mis à disposition du public

Le dossier complet de ce projet d'urbanisme est consultable en téléchargeant les différents documents ci-dessous.


Vous avez la possibilité de [télécharger une archive ZIP regroupant tous les fichiers du projet \(902 Mo\)](#).

Il est toutefois recommandé de ne télécharger que les fichiers dont vous avez besoin en utilisant les liens ci-dessous :

- [Note de présentation du projet et de la procédure \(PDF, 1 Mo\)](#)
- [Arrêté municipal encadrant la procédure \(PDF, 1 Mo\)](#)
- **Permis d'aménager**
 - [Permis d'aménager, PA1 plan de situation \(PDF, 13 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA2 notice décrivant le terrain \(PDF, 102 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA3 plan de l'état actuel du terrain \(PDF, 2 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA4.1 bilan de la concertation \(PDF, 15 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA4 plan de composition d'ensemble \(PDF, 17 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA5 coupes \(PDF, 13 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA6 indice A \(PDF, 13 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA7 indice A \(PDF, 9 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA8 programme des travaux \(PDF, 20 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA9 hypothèse d'implantation des bâtiments \(PDF, 8 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, Cerfa \(PDF, 20 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA11 attestation de la garantie d'achèvement \(PDF, 2 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA12 convention de transfert \(PDF, 12 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA13 convention Pup \(PDF, 25 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA14 étude d'impact \(PDF, 128 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, PA14.1 avis de l'autorité environnementale et mémoire de réponse \(PDF, 37 Mo\)](#)
- **Annexes du permis d'aménager**
 - [Permis d'aménager, sommaire des annexes \(PDF, 1 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, annexe A, fiches de lot \(PDF, 145 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, annexe B, cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales \(Cruape\) \(PDF, 141 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, annexe C, Bilan de puissance estimatif \(PDF, 2 Mo\)](#)
 - [Permis d'aménager, annexe D, notice paysagère des espaces publics \(PDF, 130 Mo\)](#)
- [Compilation des avis délivrés sur la demande de permis \(PDF, 8 Mo\)](#)
- **Étude d'impact**
 - [Étude d'impact \(PDF, 52 Mo\)](#)
 - [Résumé non technique \(PDF, 11 Mo\)](#)
 - [Annexes à l'étude d'impact \(PDF, 82 Mo\)](#)
- [Décision préfectorale soumettant le projet à étude d'impact \(PDF, 1 Mo\)](#)
- [Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale \(MRAE\) sur l'étude d'impact \(PDF, 2 Mo\)](#)
- **Mémoire de réponse du pétitionnaire**
 - [Mémoire de réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRAE \(PDF, 2 Mo\)](#)
 - [Annexes au mémoire de réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRAE \(PDF, 33 Mo\)](#)



Site actuel



2. Bilan de la participation du public par voie électronique

Conformément à la législation en vigueur, il est procédé à la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte.

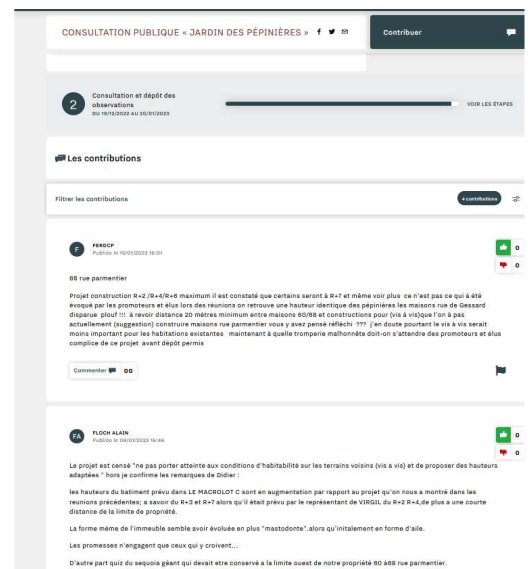
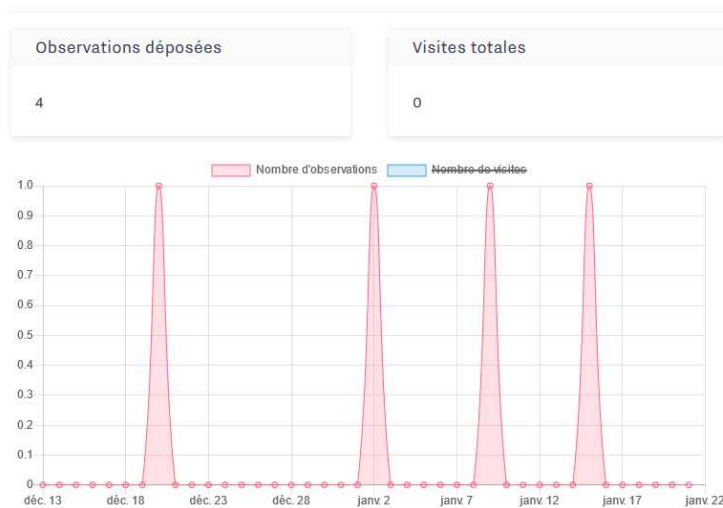
2.1. Observations et propositions du public

La page dédiée à cette participation a été visitée :

- 132 visites en décembre
- 66 visites en janvier
- 198 visites au total sur les 3 mois de la concertation

Au total, quatre observations ont été déposées sur la plateforme dédiée.

Vue d'ensemble



Date	QUESTION / OBSERVATION / PROPOSITION
Publiée le 20/12/2022 10:56 « GROUPE DESCARTES »	Bonjour, ma remarque concerne la gestion des ordures ménagères des immeubles, elle ne se fera pas en "conteneurs enterrés" comme dans la plupart des résidences du quartier (Poterat, Chartreux). Ce type de dispositif d'apports volontaires 24h/24 est pourtant possible pour les résidences privées. Actuellement, l'amélioration du fonctionnement et du design est à l'étude au service de la maîtrise des déchets de la Métropole.

<p>Publiée le 02/01/2023 14:56</p> <p>« DIDIER »</p>	<p>Lors des différentes réunions en présence des habitants du quartier, le projet présenté prévoyait des hauteurs allant jusqu'à R+6, or sur le nouveau projet cela va jusqu'à R+9.</p> <p>Sur le lot C, se situant derrière les maisons du 60 au 68 rue Parmentier, les hauteurs devait être de R+2, R+4 et R+6 maximum et là on se retrouve avec une hauteur de R+7 à une dizaine de mètres de maisons avec un vis-à-vis direct qu'il n'y a pas aujourd'hui . De plus ou sont passées les 20 maisons individuelles du projet présenté lors de ces réunions.</p> <p>On peut en déduire qu'il y a eu mensonge de la part des promoteurs sur ce projet avec la complicité des élus.</p> <p>A quoi doit-on s'attendre encore comme changement lors du dépôt de permis de construire ?</p>
<p>Publiée le 09/01/2023 16:46</p> <p>« FLOCH ALAIN » Domicilié, 64 RUE PARMENTIER</p>	<p>Le projet est censé "ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité sur les terrains voisins (vis-à-vis) et de proposer des hauteurs adaptées ", or je confirme les remarques de Didier : les hauteurs du bâtiment prévu dans LE MACROLOT C sont en augmentation par rapport au projet qu'on nous a montré dans les réunions précédentes à savoir du R+3 et R+7 alors qu'il était prévu par le représentant de VIRGIL du R+2 R+4, de plus à une courte distance de la limite de propriété.</p> <p>La forme même de l'immeuble semble avoir évolué en plus "mastodonte" alors qu'initialement en forme d'aile.</p> <p>Les promesses n'engagent que ceux qui y croient... D'autre part quiz du sequoia géant qui devait être conservé à la limite ouest de notre propriété 60 à 68 rue parmentier.</p>
<p>Publiée le 15/01/2023 16:01</p> <p>« FERDCP » Domicilié, 66 rue parmentier</p>	<p>Projet construction R+2 /R+4/R+6 maximum il est constaté que certains seront à R+7 et même voire plus. Ce n'est pas ce qui a été évoqué par les promoteurs et élus lors des réunions on retrouve une hauteur identique des pépinières les maisons rue de Gessard disparue plouf !!! à revoir distance 20 mètres minimum entre maisons 60/68 et constructions pour (vis à vis) que l'on n'a pas actuellement (suggestion) construire maisons rue parmentier vous y avez pensé réfléchi ??? J'en doute pourtant le vis-à-vis serait moins important pour les habitations existantes maintenant à quelle tromperie malhonnête doit-on s'attendre des promoteurs et élus complice de ce projet avant dépôt permis ?</p>

2.2. Synthèse

Trois des quatre observations rendues lors de cette participation du public interrogent défavorablement la question des hauteurs.

Elles semblent concerner en premier lieu des habitants de la rue Parmentier. Ceux-ci font état que ce qui est présenté au dossier n'est pas en adéquation sur ce sujet, vis-à-vis de ce qui a pu être présenté lors de la concertation préalable au projet (de mars à mai 2022). Parmi les points relevés :

- les hauteurs présentées sont proches des hauteurs des immeubles actuels (à 20 m de certaines habitations rue Parmentier) ;
- les formes bâties sont plus imposantes ;
- la distance à leurs habitations et le vis-à-vis créée qui n'existait pas précédemment ;
- La disparition de l'offre de « 20 » maisons individuelles.

Sont plus particulièrement désigné les rues de Gessard et Parmentier. Le lot C est cité.

Le sujet du maintien des arbres est également abordé, avec une inquiétude en particulier sur le sort du séquoia géant à la limite ouest de la rue Parmentier.

Enfin, une observation interroge le mode de collecte des ordures ménagères retenu dans le cadre de la réalisation du projet.

2.3. Réponse du maître d'ouvrage

La synthèse des observations et des propositions a été adressée au maître d'ouvrage le 23 janvier 2023 en vue que celui-ci puisse apporter une réponse quant à leur prise en compte, avant que la décision relative au permis d'aménager ne soit rendue. Il a été demandé de répondre en particulier quant aux raisons des évolutions de projet vis-à-vis de ce qui a été présenté en concertation et de répondre aux sujets soulevés en apportant l'ensemble des explications utiles.

Le maître d'ouvrage a adressé cette réponse par courrier en date du 1^{er} février 2023. Celle-ci est donnée en annexe. Elle apporte des réponses argumentées témoignant de la prise en compte des avis du public :

- Concernant la gestion des ordures ménagères : en confirmant la gestion sous forme d'aires de collecte sur le domaine privé, dans le cadre d'une organisation convenue avec les services de la Métropole Rouen Normandie ;
- Concernant les hauteurs, le maître d'ouvrage confirme les évolutions et les relate au regard du travail itératif avec les services Ville/Métropole et l'Architecte des Bâtiments de France. Cette évolution vise à proposer une architecture plus dynamique et des volumes plus découpés, avec à la clé une amélioration des qualités des logements en termes de vues et d'exposition, un meilleur rapport aux espaces publics, une meilleure prise en compte de l'ensoleillement... ;
- Concernant le rapport aux maisons du 60 à 68 rue Parmentier il est rendu compte des évolutions apportées depuis le projet présenté en concertation préalable et des dispositions prises pour assurer à la fois un retrait de plus de 10m et un épannelage gradiné des hauteurs permettant de s'éloigner progressivement ;
- Concernant la programmation, le maître d'ouvrage apporte précision sur le fait que des produits individuels et intermédiaires sont toujours intégrés mais en nombre plus réduit (10 à 15 logements) répartis sur les lots A, B,D ;
- Concernant la préservation du séquoia géant : en précisant qu'il n'est pas situé dans le périmètre de permis d'aménager mais sur un terrain restant propriété de l'office Rouen Habitat et que des dispositions ont été prises pour garantir sa préservation sur une bande inconstructible.

CONCLUSION :

La présente synthèse rend compte de la prise en compte des observations et propositions du publics par le maître d'ouvrage. Seront consultables sur le site internet de la Ville de Rouen à l'adresse <https://rouen.fr/projet-pepinieres> pendant au moins 3 mois à partir de la publication de la décision relative à la demande :

- Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique
- la synthèse rédigée à l'issue de la participation
- la réponse du maître d'ouvrage à la synthèse
- la décision relative à la demande de permis d'aménager n° PA 76 540 22 7006.
- un document séparé indiquant les motifs de cette décision

Annexes

1. Avis de participation du public par voie électronique
2. Certificat d'affichage à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe Saint Sever
3. Annonces légales parues au Paris Normandie et Courrier Cauchois
4. Arrêté municipal du 22 novembre 2022
5. Courrier de réponse de COGEDIM et VIRGIL en date du 1^{er} février 2023



AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

**Relatif au permis d'aménager « Jardin des Pépinières », à Rouen - Quartier Saint Clément
Articles L.300-2 du Code de l'urbanisme et L.123.19 du Code de l'environnement**

Le projet soumis à participation du public consiste en la réalisation par les sociétés COGEDIM et VIRGIL d'un lotissement « Jardin des Pépinières » sur un ensemble foncier d'environ 2,5 ha en vue d'édifier un quartier résidentiel de 600 logements (39 000 m² SDP) et 1 000 m² de commerces et activités, organisé autour d'espaces communs connectés aux voiries publiques bordant le site. Au terme de la participation, ce projet nécessite la délivrance d'un permis d'aménager par le Maire de Rouen, autorité compétente pour statuer. La demande de permis d'aménager est réputée complète au 14 septembre 2022, sous la référence N° PA 76 540 22 7 006.

Le projet est soumis à une évaluation environnementale, portant sur l'opération globale de renouvellement urbain en tenant compte des démolitions à réaliser et incluant l'opération de construction par l'Office Public de l'Habitat (OPH) Rouen Habitat de 175 logements supplémentaires. L'opération n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre État membre. L'étude environnementale réalisée par le maître d'ouvrage est jointe à la demande.

La participation du public par voie électronique est organisée selon les modalités fixées par un arrêté municipal en date du 22 novembre 2022. Cette participation aura lieu pendant 33 jours consécutifs :

du lundi 19 décembre 2022 au vendredi 20 janvier 2023 inclus.

Les documents mis à disposition sont les suivants :

- 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,
- une note de présentation du dossier mis à la consultation et d'explication de la décision pouvant être adoptée à l'issue

Le dossier sera consultable sur le site internet de la Ville de Rouen, à l'adresse : rouen.fr/projet-pepinieres

où les intéressés pourront en prendre connaissance et faire part de leurs observations et propositions, via le formulaire électronique qui sera mis à leur disposition le temps de la participation du public.

Le dossier de support papier sera consultable, sur demande et rendez-vous préalable, dans les locaux du Département Urbanisme et Habitat (DUH), de la Métropole Rouen Normandie/services communs Ville de Rouen (14 bis Avenue Pasteur).

Toute demande de rendez-vous, d'information complémentaire ou souhait de formuler des observations ou propositions sur le projet doit être adressée à l'autorité suivante : Métropole Rouen Normandie –Département Urbanisme et Habitat (Services Communs Ville de Rouen) – Immeuble Norwich 14bis Avenue Pasteur BP 589 - 76 008 ROUEN Cedex 1, dans le cadre d'une prise de contact par mail : secretariat.DAGP@metropole-rouen-normandie.fr

À l'expiration du délai de la participation du public, une synthèse des observations et des propositions sera adressée au maître d'ouvrage. Elle sera rendue publique, accompagnée de la réponse du pétitionnaire et de la décision finale relative au permis d'aménager, durant trois mois à compter de la date de la publication de la décision.

L'autorité compétente pour prendre la décision sur la demande de permis d'aménager du projet, à l'issue de la procédure de participation du public, est le Maire de Rouen ou son représentant. Cette décision sera prise sous forme d'arrêté.

Le Maire
Nicolas MAYER ROSSIGNOL

AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR AUTORISER LE PROJET :
Ville de Rouen – 2 Place du Général de Gaulle 2 Place du Général-de-Gaulle - CS 31 402- 76037 Rouen Cedex
Coordonnées : 02 35 08 00 00 ou par formulaire : <https://formulaires.demarches.rouen.fr/communication/contact/>



NATHALIE LEBRUN
DIRECTION AMENAGEMENT ET GRANDS
PROJETS
METROPOLE ROUEN NORMANDIE
SERVICE COMMUN VILLE DE ROUEN

Direction de la Relation Citoyenne
Réglementation / Elections
Objet : Affichage n° 393/2022

Affaire suivie par Emmanuel DUFILS

NOUS, MAIRE DE ROUEN

CERTIFIONS SUR L'HONNEUR

Avoir affiché le **01/12/2022** pour y demeurer jusqu'au **31/01/2023**, à l'emplacement prévu à cet effet en l'Hôtel de Ville et en Mairie annexe Saint-Sever **L'AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE RELATIF AU PERMIS D'AMENAGER « JARDIN DES PEPINIERES » A ROUEN –QUARTIER SAINT-CLEMENT / PARTICIPATION DU LUNDI 19 DECEMBRE 2022 AU VENDREDI 20 JANVIER.**

Fait à ROUEN, en l'Hôtel de Ville, le **1 décembre 2022.**



Simplifiez vos démarches, effectuez-les directement en ligne sur www.rouen.fr/services

AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC

Relatif au permis d'aménager « Jardin des Pépinières », à Rouen - Quartier Saint Clément

PAR VOIE ELECTRONIQUE

Articles L.300-2 du Code de l'urbanisme et L.123.19 du Code de l'environnement

Le projet soumis à participation du public consiste en la réalisation par les sociétés COGEDIM et VIRGIL d'un lotissement « Jardin des Pépinières » sur un ensemble foncier d'environ 2,5 Ha en vue d'édifier un quartier résidentiel de 600 logements (39 000 m² SDP) et 1 000 m² de commerces et activités, organisé autour d'espaces communs connectés aux voiries publiques bordant le site. Au terme de la participation, ce projet nécessite la délivrance d'un permis d'aménager par le Maire de Rouen, autorité compétente pour statuer. La demande de permis d'aménager est réputée complète au 14 septembre 2022, sous la référence N° PA 76 540 22 7006.

Le projet est soumis à une évaluation environnementale, portant sur l'opération globale de renouvellement urbain en tenant compte des démolitions à réaliser et incluant l'opération de construction par l'Office Public de l'Habitat (OPH) Rouen Habitat de 175 logements supplémentaires. L'opération n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre. L'étude environnementale réalisée par le maître d'ouvrage est jointe à la présente demande.

La participation du public par voie électronique est organisée selon les modalités fixées par un arrêté municipal en date du **22 novembre 2022**. Cette participation aura lieu pendant **33 jours consécutifs** :

du lundi 19 décembre 2022 au vendredi 20 janvier 2023 inclus.

Les documents mis à disposition sont les suivants :

- 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,
- une note de présentation du dossier mis à la consultation et d'explication de la décision pouvant être adoptée à l'issue

Le dossier sera consultable sur le site internet de la Ville de Rouen, à l'adresse :

<https://rouen.fr/projet-pepinieres>

où les intéressés pourront en prendre connaissance et faire part de leurs observations ou questions via le formulaire électronique qui sera mis à leur disposition le temps de la participation du public.

Le dossier de support papier sera consultable, sur demande et rendez-vous préalable, dans les locaux du Département Urbanisme et Habitat (DUH), de la Métropole Rouen Normandie/services communs Ville de Rouen (14 bis Avenue Pasteur).

Toute demande de rendez-vous, d'information complémentaire ou souhait de formuler des observations ou questions sur le projet doit être 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, dans le cadre d'une prise de contact par mail :

secretariat.DAGP@metropole-rouen-normandie.fr

A l'expiration du délai de la participation du public, une synthèse des observations et des propositions sera adressée au maître d'ouvrage. Elle sera rendue publique, accompagnée de la réponse du pétitionnaire et de la décision finale relative au permis d'aménager, durant trois mois à compter de la date de la publication de la décision.

L'autorité compétente pour prendre la décision sur la demande de permis d'aménager du projet, à l'issue de la procédure de participation du public, est le Maire de Rouen ou son représentant. Cette décision sera prise sous forme d'arrêté.

Le Maire

Nicolas MAYER ROSSIGNOL

time), 21 rue Jules Levesne, dans un délai d'un mois.

Pour avis

ENVOI EN POSSESSION en l'absence d'héritiers réservataires Article 1378-1 du Code de procédure civile

Par testament olographe, en date à LE HAVRE du 8 septembre 2020,
Mme Marie Elisabeth JOLY veuve de
M. Gaston André René LUCAS, en son vivant demeurant 27 rue Albert Dubosc, à SAINTE-ADRESSE (76310), née le 16.09.1920 à EPINAL (88000), décédée à MONTVILLIERS (76290), le 16.07.2022,
A institué un ou plusieurs légataires universels.

Les oppositions pourront être formées auprès du Notaire chargé du règlement de la succession : Maître Delphine GUERIER, Notaire au HAVRE (Seine-Maritime), 21 rue Jules Levesne, dans un délai d'un mois.

Pour avis



AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE Relatif au permis d'aménager Jardin des Pépinières à ROUEN Quartier Saint-Clément

Articles L.300-2
du Code de l'urbanisme
et L.123.19 du Code
de l'environnement

Le projet soumis à participation du public consiste en la réalisation par les sociétés COGEDIM et VIRGIL d'un lotissement "Jardin des Pépinières" sur un ensemble foncier d'environ 2,5 ha en vue d'édifier un quartier résidentiel de 600 logements (39.000 m² SDP) et 1.000m² de commerces et activités, organisé autour d'espaces communs connectés aux voiries publiques bordant le site. Au terme de la participation, ce projet nécessite la délivrance d'un permis d'aménager par le Maire de Rouen, autorité compétente pour statuer. La demande de permis d'aménager est réputée complète au 14 septembre 2022, sous la référence N° PA 76 540 22 7006.

Le projet est soumis à une évaluation environnementale, portant sur l'opération globale de renouvellement urbain en tenant compte des démolitions à réaliser et incluant l'opération de construction par l'Office Public de l'Habitat (OPH) Rouen Habitat de 175 logements supplémentaires. L'opération n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre. L'étude environnementale réalisée par le maître d'ouvrage est jointe à la présente demande.

La participation du public par voie électronique est organisée selon les modalités

fixées par un arrêté municipal en date du 22 novembre 2022. Cette participation aura lieu pendant 33 jours consécutifs : **du lundi 19 décembre 2022 au vendredi 20 janvier 2023 inclus.**

Les documents mis à disposition sont les suivants :

- 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,
- une note de présentation du dossier mis à la consultation et d'explication de la décision pouvant être adoptée à l'issue.

Le dossier sera consultable sur le site internet de la Ville de Rouen, à l'adresse : <https://rouen.fr/projet-pepinieres> où les intéressés pourront en prendre connaissance et faire part de leurs observations ou questions via le formulaire électronique qui sera mis à leur disposition le temps de la participation du public.

Le dossier de support papier sera consultable, sur demande et rendez-vous préalable, dans les locaux du Département Urbanisme et Habitat (DUH), de la Métropole Rouen Normandie/services communs Ville de Rouen (14 bis Avenue Pasteur).

Toute demande de rendez-vous, d'information complémentaire ou souhait de formuler des observations ou questions sur le projet doit être auprès de l'autorité suivante : Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat (Services Communs Ville de Rouen) - Immeuble Norwich 14 bis avenue Pasteur, BP 589 - 76006 ROUEN Cedex 1, dans le cadre d'une prise de contact par mail : secretariat.DAGP@metropole-rouen-normandie.fr

A l'expiration du délai de la participation du public, une synthèse des observations et des propositions sera adressée au maître d'ouvrage. Elle sera rendue publique, accompagnée de la réponse du pétitionnaire et de la décision finale relative au permis d'aménager, durant trois mois à compter de la date de la publication de la décision.

L'autorité compétente pour prendre la décision sur la demande de permis d'aménager du projet, à l'issue de la procédure de participation du public, est le Maire de Rouen ou son représentant. Cette décision sera prise sous forme d'arrêté.

Le Maire, Nicolas Mayer-Rossignol



Département Urbanisme et Habitat
Direction Aménagement et Grands Projets

ARRÊTÉ

Prescrivant une participation du public par voie électronique concernant le projet de Permis d'Aménager « Jardins des Pépinières » N °PA 76 540 22 7006, soumis à évaluation environnementale porté par les sociétés COGEDIM et VIRGIL – Quartier St Clément à ROUEN

NOUS, MAIRE de ROUEN,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 300-2, R. 300-2, R. 421-19 et R. 423-57,
- Le Code de l'Environnement notamment l'article L.120-1, L.123-19 et R. 123-46-1, relatifs aux projets soumis à participation du public,
- La demande de permis d'aménager n° PA 76 540 22 7006 déposée par les sociétés COGEDIM et ALTAREA le 3/06/2022 et réputée complète au 14/09, portant sur l'aménagement d'un lotissement « Jardin des Pépinières » sur un ensemble foncier de 24 780 m² en vue d'édifier d'un quartier résidentiel de 600 logements (39 000 m² SDP) et 1 000 m² de commerces/activités, organisé autour d'espaces communs connectés aux voiries publiques bordant le site,
- La demande de permis de démolir n° PD 76540 22-6-0047 des immeubles existants déposée le 28/07/2022 par les sociétés COGEDIM et VIRGIL,
- La concertation préalable réalisée pour le projet « Jardin des Pépinières » du 3 mars au 3 mai 2022 selon les dispositions des articles L300-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme,
- La décision du Préfet de la Région Normandie en date du 8 avril 2022 relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement au cas par cas, du projet d'aménagement d'un quartier résidentiel « Le Jardin des Pépinières » sur la commune de Rouen (76),
- La demande d'autorisation environnementale déposée par COGEDIM-VIRGIL le 5/07/2022 par le dépôt de l'étude d'impact, dont l'autorité environnementale a accusé réception le 19/07/2022,
- L'avis délibéré par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n° MRAe 2022-4547 en date du 19/09/2022, portant sur l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain « Jardin des Pépinières »

Considérant :

- Qu'une concertation préalable soumise aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme a été réalisée du 3 mars au 3 mai 2022 pour ce projet de permis d'aménager soumis à évaluation environnementale et qu'il n'y a par conséquent pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L.123-1 du Code de l'environnement
- Qu'en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis d'aménager incluant l'étude d'impact et les avis rendus ainsi que le bilan de la concertation, doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique, conformément aux dispositions de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement
- Qu'il revient au Maire de déterminer les modalités d'organisation de cette procédure de participation du public.

ARRETONS CE QUI SUIVIT :**Article 1er : Durée et objet de la procédure**

Il sera procédé à une participation du public par voie électronique du lundi 19 décembre au vendredi 20 janvier 2023 inclus, soit une durée de 33 jours, pour le projet de lotissement « Jardin des Pépinières » sur une superficie de 2,5 Ha environ, situé dans le quartier St Clément à Rouen (76100).

Ce projet fait l'objet d'une demande de permis de démolir n° PD 76540 22-6-0047 déposée le 28/07/2022 et d'une demande de permis d'aménager n° PA 76 540 22 7006 complète depuis le 14/09/2022, en cours d'instruction.

Article 2 : Dossier de consultation du public

Conformément au code de l'environnement le dossier de consultation comprend :

- le présent 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 cette étude d'impact,
- le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis de la MRAe,
- une note de présentation du dossier mis à la consultation et d'explication de la décision pouvant être adoptée à l'issue.

Ce dossier sera à la disposition du public entre le lundi 19 décembre et le vendredi 20 janvier 2023.

Il sera consultable sur le site internet de la Ville de Rouen, à l'adresse : <https://rouen.fr/projet-pepinieres>, où les intéressés pourront en prendre connaissance et faire part de leurs observations et propositions sur le registre électronique qui sera mis à leur disposition le temps de la participation du public par voie électronique.

Le dossier de support papier sera consultable, sur demande et rendez-vous préalable, dans les locaux du Département Urbanisme et Habitat (DUH), de la Métropole Rouen Normandie/services communs Ville de Rouen (14 bis Avenue Pasteur). Les prises de rendez-vous se font par mail à l'adresse : secretariat.DAGP@metropole-rouen-normandie.fr

Article 3 : Avis et affichage

Un avis informant le public de la participation par voie électronique sera mis en ligne sur le site

internet <https://rouen.fr/>, 15 jours avant le début de la participation électronique du public et pendant toute la durée de la consultation.

Dans les mêmes délais et conditions, l'avis sera publié en caractères apparents et affiché à l'Hôtel de Ville, à la Mairie Annexe Saint Sever ainsi que, sur le site du projet, sous la responsabilité du responsable du projet/pétitionnaire.

Un avis de consultation sera inséré dans les mêmes délais avant le début de la participation, par voie de publication dans deux journaux locaux

Article 4 : Synthèse de la participation du public

Toute observation transmise après clôture de la participation ne pourra être prise en compte.

A l'expiration du délai de la participation du public, une synthèse des observations et des propositions sera rédigée. Elle sera adressée au maître d'ouvrage, lequel sera tenu d'adresser une réponse au Maire de Rouen quant à sa prise en compte.

Sauf en cas d'absence d'observation, la décision relative au permis d'aménager ne pourra être rendu dans un délai inférieur à quatre jours à compter de la clôture de la procédure de participation du public.

Article 5 : Consultation de la décision finale relative à la demande

Seront consultables sur le site internet de la Ville de Rouen à l'adresse <https://rouen.fr/projet-pepinieres> pendant 3 mois à partir de la publication de la décision relative à la demande :

- Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique
- la synthèse rédigée à l'issue de la participation
- la réponse du maître d'ouvrage à la synthèse
- la décision du Maire de Rouen ou de son représentant relative à la demande de permis d'aménager n° PA 76 540 22 7006.
- un document séparé indiquant les motifs de cette décision

Article 6 :

Toute demande de rendez-vous, d'information complémentaire ou souhait de formuler des observations ou propositions sur le projet doit être adressée 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, dans le cadre d'une prise de contact par mail : secretariat.dagp@metropole-rouen-normandie.fr

Article 7 : La Direction générale de la Ville est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : 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 novembre 2022

Le Maire,

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL

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

Fait à Rouen, le 1 février 2023

Objet : Bilan de la procédure de mise à disposition du public – Projet Jardin des Pépinières – Réponse du groupement Cogedim-Virgil

Monsieur le Maire,

En juillet 2021, à la suite d'une consultation de cession de terrain, lancée par Rouen Habitat, le projet du Jardin des Pépinières, proposé par le groupement Cogedim-Virgil a été retenu. Ce projet porte sur la reconversion de la friche urbaine des Pépinières, constituées des tours Verres et Aciers. Ces tours abritaient des logements sociaux. Elles sont aujourd'hui vides d'occupants, car devenus impropres à leur destination par la présence d'amiante, et un risque avéré concernant la sécurité des personnes.

Nous avons déposé le 3 juin 2022, un permis d'aménager sur le projet du Jardin des Pépinières. Suite à la décision du préfet de la Région Normandie en date du 8 avril 2022, le projet est soumis à une évaluation environnementale. A ce titre, le groupement Cogedim-Virgil a déposé une étude d'impact le 5 juillet 2022. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis le 19 septembre 2022, à laquelle le groupement Cogedim-Virgil a apporté des éléments de réponses.

Ces derniers éléments, ainsi que l'intégralité du permis d'aménager ont été mis à disposition du public du 19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 inclus.

Nous avons préalablement au dépôt du permis d'aménager, réaliser plusieurs échanges avec les riverains et vos services.

Une première phase de dialogue avec les habitants a été menée 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 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). Les échanges se sont poursuivis avec les différents services de la Ville et l'architecte des bâtiments de France.

Par le présent courrier, nous vous détaillons les réponses que nous apportons aux nouvelles observations émises dans le cadre de cette mise à disposition du public du permis d'aménager.

1. La gestion des ordures ménagères.

Comme effectivement remarqué, la gestion des ordures ménagères et des déchets recyclables se fera par le biais de bacs installés dans des locaux déchets au rez-de-chaussée de chaque bâtiment. Nous avons prévu des aires de collectes des bacs suffisamment dimensionnées sur le domaine privé, pour que les bacs soient sortis et rangés dans ces aires avant leurs collectes.

Ce sujet avait été abordé lors de la précédente concertation, et au regard du retour d'expérience de la plupart des habitants, des élus de quartier et des recommandations des services de la ville, l'implantation de bornes d'apport volontaires dans les récentes opérations immobilières du quartier ne semblaient pas concluantes pour assurer une collecte propre et efficace des ordures ménagères. En particulier, nous souhaitons éviter les dépôts sauvages au droit des bornes d'apport volontaire, comme évoqué pendant la première concertation.

Nous avons depuis eu de nouveaux échanges avec le service déchets de la Métropole Rouen Normandie qui a confirmé ces dispositions.

2. Les hauteurs

Concernant les hauteurs, plusieurs riverains ont noté que les projets étaient parfois plus hauts que lors de la présentation au moment de la concertation. Cela résulte du travail de mise au point réalisé avec les services municipaux et l'ABF afin de traduire la volonté de la Collectivité d'avoir un projet architectural aux volumétries plus dynamiques et animées.

Le projet présenté lors des différentes phases de dialogue avec les riverains proposait des morphologies de bâtis, déjà variées et contrastées :

- Sur la rue de Gessard, des maisons de ville, des bâtiments intermédiaires en R+2 sur la rue
- Ailleurs, des bâtiments collectifs variant de R+5 à R+6+C

Nous avons, suite à la première concertation, évoqué un certain nombre de règles urbaines, retranscrivant les morphologies attendues, et que nous avons intégré au Cahier des Recommandations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (Annexe au permis d'aménager).

Le travail constant mené par le groupement Cogedim-Virgil, à la fois sur le permis d'aménager, mais également en parallèle sur les permis de construire, a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de la Ville et de la Métropole.

Ce travail de partenariat avec les services et l'Architecte des Bâtiments de France a permis d'apporter des modifications sur la volumétrie des bâtiments, en proposant des volumes plus découpés, plus épannelés. Ce travail a permis d'améliorer les différentes vues et vis-à-vis avec les riverains, mais également d'améliorer la qualité des logements proposés (meilleures vues, plus de multi expositions,).

Les hauteurs sont donc désormais plus variées : plus bas par endroits, plus hauts à d'autres, à des points qui ne perturberont pas l'ensoleillement des riverains. Il s'agit de proposer des épannelages plus importants, en améliorant la porosité des venelles vis-à-vis du parc afin de ne pas le border par des constructions continues, et de dégager un maximum de pleine terre sur le projet tout en maintenant l'absence de tout stationnement automobile de surface.

Nous avons, en conséquence, modifié ce Cahier des Recommandations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales afin de proposer un projet plus harmonieux.

Il est à noter que le projet ne s'est pas densifié.

3. Le rapport aux maisons du 60 à 68 rue Parmentier

Concernant les rapports de proximité des maisons situées entre le n°60 et le n°68 rue Parmentier, le projet présenté lors de la concertation proposait :

- Un bâtiment en R+6 sur la rue Parmentier
- Un bâtiment en R+7 à l'arrière des maisons, avec un retrait à partir de R+5.

À la suite de la concertation, nous avons imposé des règles permettant une intégration respectueuse du bâti autour du groupement de pavillons :

- Un retrait obligatoire de 10m minimum entre ces maisons et les nouvelles constructions
- Une hauteur maximum en R+3 sur une bande de plusieurs mètres autour des pavillons.

Aujourd'hui, les propositions d'implantations et de hauteurs sont les suivantes :

- Sur la rue Parmentier (lot C2), nous proposons un bâtiment en R+7 avec un épannelage progressif sur la façade ouest. Cette façade propose différents retraits permettant d'éloigner les façades et les volumes hauts des maisons avoisinantes :
 - o Un retrait à partir de R+3
 - o Un nouveau retrait au R+5
 - o Un dernier retrait au R+7.

Ce travail permet d'avoir un volume bâti en R+3 situé à environ 10m de la première maison. Le volume à R+7 est, quant à lui, éloigné de la maison la plus proche d'environ 19m.

- Sur les façades du lot C1 à l'arrière des maisons, nous proposons un bâtiment de même hauteur que pendant la concertation, mais avec une forme différente.
Le volume principale en R+3 se situe désormais à 11 m de la limite de propriété, soit à environ 27 m de la façade principale des maisons. Un retrait est prévu à partir du R+4, portant la distance entre le bâtiment et la façade arrière des maisons à environ 29 m du bâtiment.

4. La programmation

Concernant la programmation, et notamment la présence de maisons individuelles/logements intermédiaires dans notre projet, nous proposons bien des typologies de logements qui sont accessibles directement depuis l'espace public et pourront bénéficier de jardins privés. En revanche leur nombre est un peu réduit (entre 10 et 15 logements) du fait de la réduction de l'emprise au sol du projet qui privilégie la taille du parc public. Ces logements seront répartis sur les lots A, B et D.

5. La préservation du Séquoia géant

Une remarque d'un riverain concerne l'éventuelle disparition du séquoia géant que nous avons identifié sur le terrain, au droit du 68, rue Parmentier.

Cet arbre est situé sur une parcelle conservée par Rouen Habitat, pour laquelle notre urbaniste a rédigé une fiche de lot. Cet arbre est conservé conformément à notre engagement, il est par ailleurs situé sur une bande que nous avons défini comme inconstructible.

En conclusion, la première démarche de concertation qui a eu lieu pendant la conception du permis d'aménager avait permis d'identifier un certain nombre d'enjeux et d'inquiétudes pour lesquels nous avons fait des propositions.

Notre projet prend en considération ces différentes propositions. Suite aux échanges avec la Collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France, le projet a évolué afin de lui conférer de nouvelles qualités architecturales, tout particulièrement en sculptant plus les volumes. Ce travail a eu pour but d'enrichir le rapport entre le bâti futur et le domaine public, qu'il soit existant pour ce qui concerne les rues de Gessard et Parmentier, comme futur pour ce qui est de celui du Parc. Il en résulte un meilleur dialogue des volumes entre eux et vis-à-vis du piéton.

Nous espérons par le biais de ce courrier, avoir apporté des réponses quant aux incertitudes et doutes exprimés par le public, et en particulier les riverains.

Nous nous engageons à poursuivre le dialogue avec les riverains, en leur proposant une nouvelle présentation du projet, à une date à convenir.

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

Alexandre de LAGARDE
Directeur Régional
COGEDIM NORMANDIE



Thomas STEPHAN
Président
VIRGIL

