



**Bilan de la concertation préalable
dans le cadre de l'élaboration du projet**

Canadiens - Sapins

Avril 2023 – Décembre 2024

Délibération du Conseil Municipal du 2 octobre 2025



Sommaire

Préambule	3
Contexte du projet et dispositif de concertation	4
Les objectifs poursuivis par le projet	5
Objectifs et modalités de la concertation.....	5
Déroulement de la concertation.....	7
Modalités d'information et de concertation	7
Les différents formats de concertation.....	11
Synthèse des contributions et apports de la concertation	13
Site Jules Verne.....	13
Site Canadiens.....	14
Conclusion	17
Annexes	18



Préambule

Le Code de l'urbanisme, dans son article L. 103-2, définit le cadre dans lequel une concertation préalable avec les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées doit être organisée pendant toute la durée d'élaboration des projets de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et/ou de renouvellement urbain.

La délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2019, modifiée par la délibération du 7 octobre 2021, a initié cette concertation en définissant les objectifs du projet et les modalités de concertation pour le projet de renouvellement urbain du secteur « Canadiens – Sapins » à Rouen. Les modalités de la concertation doivent permettre à la population d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler ses observations et propositions.

Les objectifs fixés pour cette concertation préalable sont les suivants :

- Permettre une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet de renouvellement urbain,
- Préciser les enjeux et attentes spécifiques au secteur « Canadiens - Sapins »,
- Prendre en compte l'expression des riverains et habitants et de recueillir leur expertise d'usage en vue d'enrichir, adapter ou faire évoluer le projet,
- Informer les habitants des calendriers prévisionnels de réalisation.

Cette concertation est susceptible de préciser et de faire évoluer le parti d'aménagement, la programmation ainsi que les périmètres des interventions.

À l'issue de la procédure, le bilan de la concertation doit être arrêté par le Conseil Municipal. Le bilan permet de clore la concertation préalable et d'engager la mise en œuvre opérationnelle du projet au travers des procédures d'urbanisme, dans le cas présent, les procédures de création de ZAC et de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Après un rappel des délibérations précédemment mentionnées et des objectifs poursuivis par le projet, le présent bilan retrace le déroulement des actions de concertation préalable, attestant que les modalités ont été remplies. Il restitue ensuite la synthèse des observations, attentes, propositions et souhaits formulés par les participants et décrit leur prise en compte dans le projet d'aménagement.

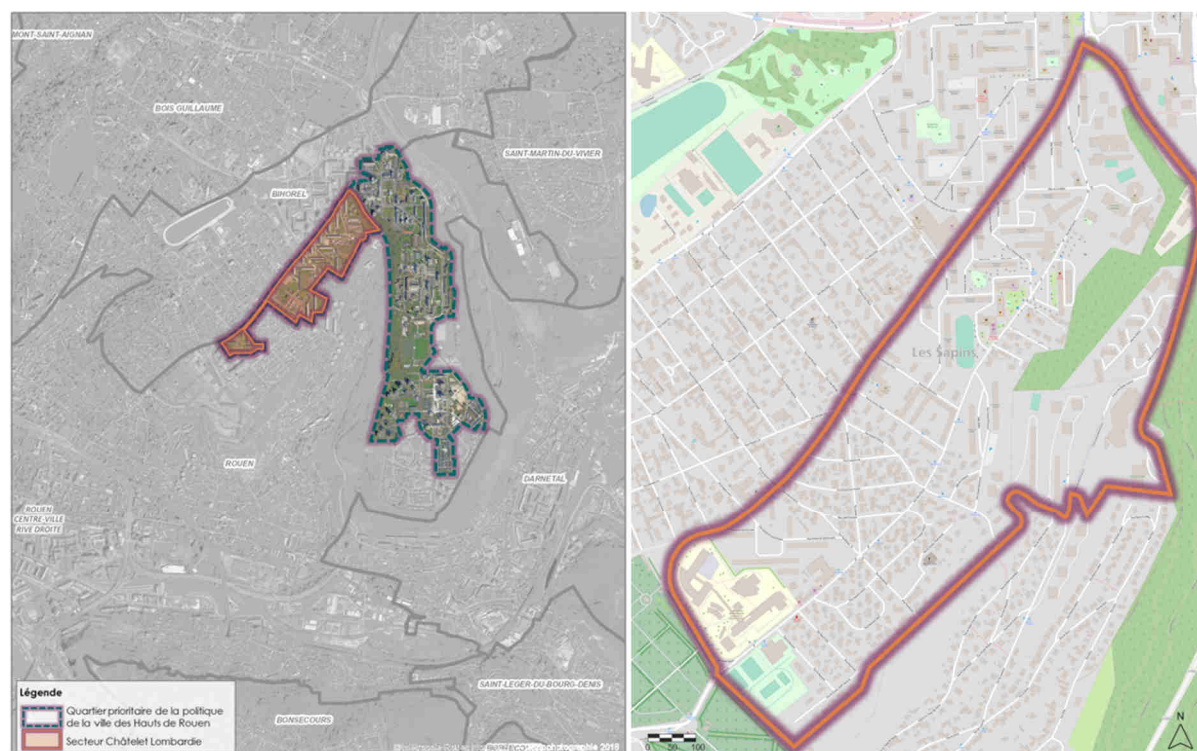


Contexte du projet et dispositif de concertation

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) des Hauts de Rouen et Grammont ont été retenus au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

En janvier 2020, la Ville de Rouen a signé une convention pluriannuelle avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour le renouvellement urbain de ces quartiers.

Située sur le plateau Nord de Rouen en limite de la commune de Bihorel, le quartier des Sapins bénéficie d'une situation plus favorable que les autres secteurs du quartier prioritaire de la politique de la ville des Hauts de Rouen (QPV). Moins enclavé et plus proche du centre-ville, l'ensemble d'immeubles collectifs des Sapins s'inscrit dans un environnement mixte et diversifié. Il représente toutefois une importante concentration de logements locatifs sociaux avec près de 1450 logements appartenant en totalité au bailleur Rouen Habitat, construit pour la grande majorité à la fin des années 50. Ce parc porte la part de logements sociaux dans le quartier à près de 70%.



Au Nord du quartier, 15 immeubles ont bénéficié d'une réhabilitation dans le cadre du précédent programme de rénovation urbaine. Les espaces extérieurs ont également été réaménagés pour permettre de clarifier les limites et la gestion entre espaces publics et privé.



Le programme de rénovation urbaine prévoit, dans la partie Nord du quartier, de nouvelles interventions de réhabilitation de logements qui seront accompagnées du réaménagement des espaces extérieurs autour des immeubles concernés.

Dans la partie Sud du quartier, le programme prévoit la transformation du secteur dit « les Canadiens » avec la démolition de cinq immeubles collectifs et la reconstruction de nouveaux logements.

Le site de l'ancien square Jules Verne est par ailleurs identifié comme pouvant accueillir potentiellement une offre complémentaire de quelques unités de logements contribuant à la mixité du quartier.

Les objectifs poursuivis par le projet

Le programme de renouvellement urbain s'inscrit plus globalement dans les objectifs fixés au travers du Contrat de Ville porté par la Métropole Rouen Normandie, dont le NPNRU contribue au pilier « cadre de vie ».

L'enjeu du projet de renouvellement urbain du secteur des Sapins est de renforcer l'attractivité du parc social existant en poursuivant les opérations d'amélioration de l'habitat engagées par le bailleur lors du précédent programme et de favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier notamment au travers de la transformation du secteur des Canadiens.

Le projet urbain poursuit les objectifs suivants :

- Développer de nouvelles formes d'habitat diversifiées en proposant une offre de logements adaptée aux familles en accession à la propriété,
- Proposer une programmation mixte d'habitat et maintenir une mixité sociale à l'échelle de l'opération Canadiens (reconstitution d'une partie de l'offre en logement social),
- Améliorer le cadre de vie et renforcer l'attractivité du quartier.

Objectifs et modalités de la concertation

La Ville de Rouen a défini les modalités de la concertation préalable qu'elle prévoyait de mettre en œuvre au titre du projet de renouvellement urbain du secteur Canadiens - Sapins.

Les objectifs de cette phase de concertation préalable sont :

- Une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet ;
- De préciser les enjeux et attentes spécifique au secteur Canadiens - Sapins ;
- De prendre en compte l'expression des riverains et habitants et de recueillir leur expertise d'usage en vue d'enrichir, adapter ou faire évoluer le projet ;
- D'informer les habitants des calendriers prévisionnels de réalisation.

Le Conseil Municipal a fixé les modalités de la concertation suivantes :

- L'organisation d'une réunion publique pour présenter et échanger sur le projet ;
- L'organisation d'un atelier participatif ;



- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation en mairie, aux jours et horaires d'ouverture ainsi que dans un équipement public du quartier aux jours et horaires d'ouverture ;
- La mise à disposition d'un registre d'expression en mairie ainsi que dans un équipement public du quartier ;
- La création d'une page dédiée au projet sur le site internet de la ville et la mise en ligne du dossier de concertation et d'un formulaire de contact ;
- La publication d'un article dans le magazine de la Ville ;
- Des mesures d'information du public par affichage dans les équipements du quartier et à l'hôtel de ville, sur le site internet de la Ville, dans le magazine de la Ville et sur les réseaux sociaux.

La phase de concertation préalable a donné lieu à l'organisation de plusieurs temps de concertation entre avril 2023 et décembre 2024, selon les modalités prévues dans les délibérations des 7 octobre 2019 et 2021.



Déroulement de la concertation

Modalités d'information et de concertation

Site internet de la Ville de Rouen

Accessible depuis la page de présentation du programme de rénovation urbaine <https://rouen.fr/npru>, une page dédiée au quartier des Sapins a été mise en ligne le 11 octobre 2021. Elle présente les principaux enjeux du projet urbain et les premières orientations d'aménagement au regard de l'avancement du projet. Y sont également affichés les prochains temps de concertation.

Le grand public peut télécharger depuis cette page le dossier de concertation et accéder, entre le 3 octobre 2024 et le 20 décembre 2024, à un formulaire permettant de poser une question, de recueillir l'expression libre et/ou d'apporter une contribution au projet.

Dossier de présentation

Un dossier de concertation a été constitué afin de permettre à chacun de s'emparer des enjeux du projet. Après une présentation du contexte plus général dans lequel le projet s'inscrit (présentation du territoire, programme de rénovation urbaine, etc.), les objectifs visés ainsi que les principaux axes de ce dernier sont explicités. Un focus sur les différents secteurs d'aménagement est fait.

Le dossier de concertation a été mis à disposition du public, entre le 3 octobre 2024 et le 20 décembre 2024, à l'hôtel de Ville de Rouen ainsi qu'au Centre social Diana Armengol-Markarian au Châtelet. Ce dossier était accompagné d'un registre d'expression destiné à recueillir les observations du public, l'expression libre ou les contributions sur le projet

Le dossier a également été mis en ligne sur le site internet de la Ville <https://rouen.fr/npru-sapins>, avec la possibilité d'apporter une contribution via un formulaire dématérialisé.

ROUEN.FR INSTITUTION ACTUALITÉ SERVICES

Accueil > Urbanisme > Informations > Aménagement Espace public > Programme de rénovation urbaine
Rénovation urbaine - Quartier Les Sapins

Rénovation urbaine - Quartier Les Sapins

SECTEUR CANADIENS

Entre le lycée Flaubert et le rond-point Guillaume Apollinaire, le quartier Sapins longe la commune de Bihorel et surplombe le quartier pavillonnaire du Vallon Suisse. Construit dans la continuité de la cité jardin des « Vieux Sapins », l'ensemble d'immeubles collectifs représente une importante concentration de logements locatifs sociaux avec près de 1450 logements appartenant en totalité au bailleur Rouen Habitat.

Dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, le quartier a connu d'importants travaux de réhabilitation (rénovation extérieure du bâtiment, notamment énergétique) et de résidentialisation (rénovation des parties communes des immeubles) du parc locatif social. L'aménagement des espaces extérieurs a permis de rendre les circulations au cœur des îlots plus fluides et pratiques, d'en faciliter la desserte et de créer des espaces de rencontre (place, aires de jeux...) pour ses habitants.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, porte les objectifs suivants :

- Développer de nouvelles formes d'habitat diversifiées en proposant une offre de logements adaptée aux familles en accession à la propriété ;
- Proposer une programmation mixte d'habitat et maintenir une mixité sociale à l'échelle de l'opération Canadiens ;
- Améliorer le cadre de vie et renforcer l'attractivité du quartier, en améliorant les résidences d'habitat social anciennes et leur intégration urbaine et paysagère.

Démolition des immeubles "Les Canadiens" et reconstruction d'un nouvel ensemble

La démolition de l'ensemble d'immeubles "Les Canadiens" est un chantier majeur du nouveau programme de rénovation urbaine. Ce site de près de 2 Ha, occupé par cinq bâtiments construits entre 1956 et 1958, accueille au total 280 logements. Leur démolition est prévue en 2025.

Les travaux de réaménagement du site permettent, à terme, la reconstruction d'un programme mixte d'environ 100 logements individuels et collectifs en préservant et valorisant le cadre arboré.



Magazine municipal et presse locale

Deux articles portant sur le programme de rénovation urbaine sont parus dans le magazine de la Ville :

- Le Rouen magazine n°536 de mars 2024 ;
- Le Rouen magazine n°543 de décembre 2024.

Améliorer les qualités résidentielles



SAPINS Comme les autres quartiers inscrits au NPNRU, les Sapins se modernisent. À l'image des célèbres Canadiens et de leurs 280 appartements qui seront démolis en 2025. Ils seront remplacés par cent logements répartis en habitat individuel et en petit collectif, disponibles à la location sociale ou en accession à la propriété. Le but de cette opération est de créer un quartier plus résidentiel en y privilégiant un environnement plus calme et boisé. Autre programme, celui de Rouen Habitat sur les immeubles Kléber (photo ci-contre) et Lisieux. Ils seront tous les deux rénovés. Le Kléber verra aussi son hall d'entrée déplacé sur la rue Albert-Dupuis pour une plus grande proximité avec l'arrêt de bus. Et l'arrière, où stationnent aujourd'hui les voitures, sera entièrement végétalisé.

Illustration : NPNRU

2025, l'année des Canadiens



RÉNOVATION URBAINE Le NPNRU (Nouveau programme national de rénovation urbaine) permet d'améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires. Les aménagements concernent aussi bien l'environnement que l'habitat. À l'image du quartier des Sapins dont le paysage urbain va considérablement changer en 2025. Les cinq immeubles des Canadiens auront en effet disparu au cours de l'année. Après avoir été vidés de leurs 280 logements, ces bâtiments seront désamiantés puis déconstruits afin d'en réutiliser le béton jusqu'au printemps prochain. Une fois ces différentes opérations achevées, le terrain sera remis en état pour accueillir les constructions nouvelles. Rouen Habitat a opté pour un habitat diversifié, comprenant aussi bien des maisons jumelées (26 logements individuels) que du collectif (56 logements), en passant par

photo : G. Flament

de l'intermédiaire (16 habitats en rez-de-jardin avec un étage). Au total, 98 logements (à la place des 280 précédents) sortiront de terre. L'objectif est clairement d'améliorer le cadre de vie en réduisant la densité urbaine et de privilégier l'aménagement des espaces publics. Autre gros chantier inscrit également au NPNRU, celui de l'immeuble Rousseau, au Châtelet. Ce bâtiment, situé à l'entrée du quartier, en barre, au sens propre, le paysage, la route et le centre commercial qui s'y trouve à l'arrière. Lui aussi sera démoli au cours de l'année 2025, permettant ainsi la création d'une vue dégagée sur la place Alfred-de-Musset et ses commerces.

Et aussi :

Plus de barrières

À partir de la mi-décembre, finis les arrêts aux péages sur l'A13 entre Caen et Paris

Avec et pour les habitants

Comme pour tout projet de renouvellement urbain, celui du quartier des Sapins fait l'objet d'une concertation préalable. Le dossier de concertation peut être consulté jusqu'au 20 décembre en ligne ou en version papier à l'Hôtel de Ville et au centre social Diana-Armengol-Markarian. Cette étape permet d'informer et d'associer, pendant sa phase d'élaboration, les habitants, les associations locales, les commerçants ou encore les entreprises. Le but est que les personnes concernées puissent s'exprimer et donner leur avis afin de compléter le projet.

◆ Plus d'infos : [Rouen.fr/npnru-sapins](https://rouen.fr/npnru-sapins)

On en parle



Le projet a également été relayé dans un article du Paris Normandie du 7 octobre 2024 :



Site et réseaux sociaux de la collectivité

Les différents évènements ont été relayés sur le site internet et via les réseaux sociaux de la Ville.



Par ailleurs, l'ensemble des ressources, les supports de réunion publique, registre, affiches ont été publiés sur le site de la ville <https://rouen.fr/npru-sapins>.



Affichage et flyers

La mise à disposition du dossier et du registre de concertation à l'hôtel de Ville et au centre Diana Armengol-Markarian du Châtelet a fait l'objet d'un affichage dans le hall d'entrée des deux équipements.

Les temps de concertations ont été communiqués à travers la distribution dans l'espace public et la mise à disposition au centre Diana Armengol-Markarian de flyers. Des affiches avec les dates des temps de concertation ont également été mises en place au centre Diana Armengol-Markarian. Les flyers et affiches ont fait l'objet de diffusions au sein du réseau d'acteurs du quartier, en particulier associatifs, et d'un affichage dans les différentes structures de proximité (Rouen Habitat, Centre Pernet, mairie annexe, etc.). Le bouche à oreille et la diffusion par les partenaires a également été sollicités. Un temps de distribution de flyers auprès de l'école des Sapins a également été organisé lors de l'entrée d'école.

+ relai de l'info du registre de concertation via la Radio HDR (et le café des cultures, temps de médiation culturel proposé par la Salle Jouvett de l'Étincelle) ?



Rénovation urbaine

Atelier participatif

Atelier participatif sur le devenir du quartier des Canadiens

Mardi 12 décembre 2023
de 18h à 20h
Au Centre Jean Texcier
78, Rue Jean Texcier

Inscription obligatoire
Rouencitoyenne@rouen.fr

Au programme

Pour imaginer le **futur quartier des Canadiens**, nous vous invitons à discuter par petits groupes autour de **2 scénarios** imaginés par les paysagistes et architectes.

Vous pourrez vous exprimer sur **des sujets concrets** comme les espaces verts, la vie collective, les services, l'architecture, les ruelles et voies piétonnes...

La matière récoltée permettra de **nourrir le travail des architectes, paysagistes et bureaux d'études**.

Pour qui ?

Habitants des quartiers voisins, acteurs du tissu associatif, commerçants, étudiants, professeurs, habitants du quartier...

Contact

Pierre FLEURY@rouen.fr
07 61 15 24 05

Rénovation urbaine

Réunion publique

Sapins-Canadiens

Programme urbain des Sapins, Aménagement des « Canadiens »
Chantier de démolition

Mercredi 2 octobre 2024
De 17h15 à 19h
Au centre Jean Texcier
78, rue Jean Texcier

Accueil en convivialité à partir de 17h

Inscriptions possibles et renseignements
Sur rouencitoyenne@rouen.fr ou au 07.61.15.24.05

Les différents formats de concertation

Formulaire en ligne et registre de concertation

Afin de recueillir les observations du public, l'expression libre ou les contributions sur le projet, un formulaire sur le site internet de la Ville a été mis en place et des registres d'expression ont été disposés à l'hôtel de Ville de Rouen ainsi qu'au centre social Diana Armengol-Markarian au Châtelet entre le 03 octobre et le 20 décembre 2024.

La mise à disposition du dossier de concertation n'a donné lieu à aucune contribution en ligne, quatre contributions ont été déposées sur les registres de concertation mis à disposition au centre social Diana Armengol-Markarian.

Entretiens et enquêtes de terrain

Le démarrage des réflexions menées par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine sur les secteurs Canadiens et Jules Verne a donné lieu à une phase d'entretiens et d'enquêtes de terrain animée par le bureau d'études en charge de la concertation, entre avril et juillet 2023. Cette étape a permis de rencontrer une douzaine d'acteurs locaux et de capter la parole des habitants par le biais de permanences à proximité des principaux équipements et lieux de vie.



Atelier

Un atelier participatif a été organisé le 12 décembre 2023 et a réuni dix-sept habitants. Cet atelier a principalement porté sur le devenir du site des Canadiens dans la perspective de la démolition des immeubles appartenant au bailleur Rouen Habitat. Il avait pour objectif de s'approprier les enjeux du projet et réagir aux différents scénarios proposés.

L'atelier participatif s'est déroulé en trois temps : un premier temps, en plénière, de présentation du projet et des différents scénarios envisagés suivi de deux temps, en groupe, visant, en premier lieu, à recueillir les réactions des habitants autour des différents scénarios et, en second lieu, à approfondir les attentes des participants autour de trois thématiques : vie collective, espaces publics et espaces verts, traversées.

Réunion publique

Une réunion publique a eu lieu afin de rendre compte des actualités du projet sur le secteur et recueillir la parole des habitants.

Organisée le 2 octobre 2024 au Centre Jean Texcier, elle a rassemblé une cinquantaine de participants. Animée par l'adjointe au Maire en charge de l'urbanisme, cette réunion a permis de présenter aux habitants l'avancement du programme de renouvellement urbain et de recueillir leurs réactions et attentes vis-à-vis du projet.

Cette réunion publique a permis d'aborder avec les habitants les différents projets inscrits au programme de rénovation urbaine sur le quartier des Sapins :

- Le bailleur social Rouen Habitat a présenté à cette occasion un point d'étape sur le programme de réhabilitation et de résidentialisation de son patrimoine sur ce secteur,
- Sur le secteur des Canadiens, le cabinet d'urbaniste-concepteur a présenté le scénario d'aménagement projeté et les évolutions de projet apportée suite aux précédentes étapes de concertation. Rouen habitat a également présenté le phasage des travaux de démolition des cinq immeubles occupant le site,
- Les hypothèses d'évolution du site Jules Verne ont également été présentées aux habitants.



Synthèse des contributions et apports de la concertation

Les principaux axes d'intervention du NPRU sur le quartier des Sapins sont :

- Le développement de nouvelles formes d'habitat diversifiées à travers la transformation des sites « Canadiens » et « Jules Verne »,
- L'amélioration de l'attractivité des résidences d'habitat social anciennes à travers un programme de réhabilitation et de résidentialisation porté par le bailleur social Rouen Habitat.

A l'occasion de la concertation préalable, peu d'échanges ont porté sur le programme d'amélioration porté par le bailleur sur son patrimoine. A savoir que ces opérations ont fait l'objet d'échanges approfondis avec les locataires de chaque résidence concernée dans le cadre de réunions spécifiques dites de « concertation locataires » (Immeubles Isigny, Jumièges et Marceau : 15 juin 2023, immeubles Kleber et Lisieux : 22 juin 2023, immeubles Planté, Norwich, Ravel et Serpolet : 21 mai 2024).

D'une façon plus générale, la liste d'opérations décrites dans le dossier de concertation préalable n'a pas suscité de réaction et/ou contribution particulière de la part des habitants. Dans le cadre de cette phase de concertation, l'essentiel des échanges et contributions a ainsi concerné les sites Canadiens et Jules Verne, ciblés pour répondre à l'objectif de diversification de l'habitat dans le quartier via la construction prévue de nouveaux programmes de logements.

Site Jules Verne

A l'occasion de la phase d'entretiens et d'enquêtes de terrain, la majorité des habitants interrogés sur le site Jules Verne a souligné l'importance de cet îlot de verdure au sein du quartier et son lien avec les coteaux boisés et le passage forestier vers les 4 Cantons. La proximité du site avec de nombreux équipements du quartier et son potentiel de parc urbain eu égard à ses dimensions a été mise en avant.

Les personnes interrogées ont toutefois regretté que l'absence de signalétique et d'équipements appropriés rende cet espace confidentiel et ne favorise pas son appropriation par la population. Le parc de Bihorel a été cité à plusieurs reprises en référence pour la qualité de ses aménagements.

L'enquête de terrain a fait ressortir des attendus suivants :

- Réaliser des aménagements favorables à l'animation et au lien social,
- Développer une offre d'équipements à destination des familles,
- Entretenir l'existant (assises, barbecues...),
- Améliorer le passage forestier vers les 4 Cantons.

Le besoin de valoriser le site est confirmé. Les personnes interrogées plébiscitent le maintien de cet espace en parc urbain et l'intensification des usages récréatifs à l'attention des différents publics en particulier des plus jeunes. Ces attentes sont confirmées par les contributions déposées dans le registre d'expression, qui expriment à contrario des réserves quant à y installer un programme de constructions sans relever particulièrement l'enjeu de mixité dans ce secteur du quartier. Il y a un relatif consensus



autour du maintien d'un îlot végétalisé au milieu d'un ensemble urbanisé et le souhait de développer son appropriation et les liens avec son environnement proche et lointain. Les résultats de la concertation préalable conduisent la collectivité à s'interroger sur le maintien ou pas d'un programme de logements sur ce site et sur la nature des aménagements qui pourraient être réalisés pour répondre à la diversité des attentes. Au regard d'un site réduit et de la volonté de concilier avec le maintien d'usages récréatifs, une programmation résidentielle ne pourrait représenter quoiqu'il en soit qu'un nombre réduit d'unités, sachant qu'à ce jour aucun constructeur n'est identifié. En fonction des options retenues et de la poursuite des réflexions pour valoriser ce site une concertation spécifique pourra être envisagée.

Site Canadiens

Le devenir du site des Canadiens à l'issue de la démolition a été au cœur des échanges avec les habitants dans le cadre de la concertation préalable.

La qualité paysagère du site et son positionnement à l'interface du lycée Flaubert et de la cité jardin des Sapins ont été particulièrement soulignés à l'occasion de la phase d'entretiens et d'enquêtes de terrain. Le site peut constituer un trait d'union entre les proches quartiers de Rouen et Bihorel et à la croisée de secteurs d'habitats individuels et collectifs. Les personnes interrogées ont encouragé au maintien d'espaces urbains ouverts propices aux rencontres, à la promenade et la détente et équipés à destination de familles et des jeunes, en particulier de la part du public du lycée Flaubert. Les lycées fréquentaient en effet déjà les espaces verts du site et pourraient bénéficier des espaces publics qui seront réaménagés. La perméabilité et le caractère traversable de l'îlot est à conserver dans une logique de promenade, en la conciliant avec le besoin de tranquillité des futurs résidents. Des aires de jeux pourront opportunément être prévues en ciblant la complémentarité à l'existant.

En termes de transports collectifs le secteur est facilement accessible et bien connecté au centre-ville, de telle sorte que ce thème n'a pas été particulièrement présent dans les échanges.

Une attention à porter à la réduction de la place de la voiture et à la marchabilité du site est également ressortie. L'îlot est actuellement traversé par plusieurs voies motorisées et ses abords sont considérés comme dangereux par les habitants. Des préoccupations ont été exprimées sur la question de la vitesse des circulations sur les rues Jean Texcier et Albert Dupuis et la possibilité de mettre en place des dispositifs d'apaisement.

En matière de commerces et de services l'offre existante est assurée le long des rues Jean Texcier et Albert Dupuis et semble suffisante. La localisation du projet n'est pas apparue comme particulièrement judicieuse à l'implantation d'une offre ciblée. L'éventualité de services en pieds d'immeubles a été discutée, plutôt sous forme de services marchands qui pourraient venir en complémentarité de l'existant comme l'exemple cité d'une laverie ou de points d'accueil/conciergerie pour les immeubles collectifs. L'atelier participatif du 12 décembre 2023 a été consacré à la présentation de premiers scénarios de reconstruction et réaménagement du site de démolition des cinq immeubles appartenant à Rouen Habitat. A cette occasion, les participants ont reproché la densité du futur programme qui prévoyait la reconstruction de 130 logements, déjà diminué par rapport à la constructibilité prévue initialement à la convention ANRU. Ils ont particulièrement attiré l'attention sur la nécessité d'une bonne articulation entre le futur quartier et l'existant et la nécessité d'échelonner les formes urbaines et les typologies. Certains participants, riverains de la rue Juste Dumanoir, ont sollicité une mise à



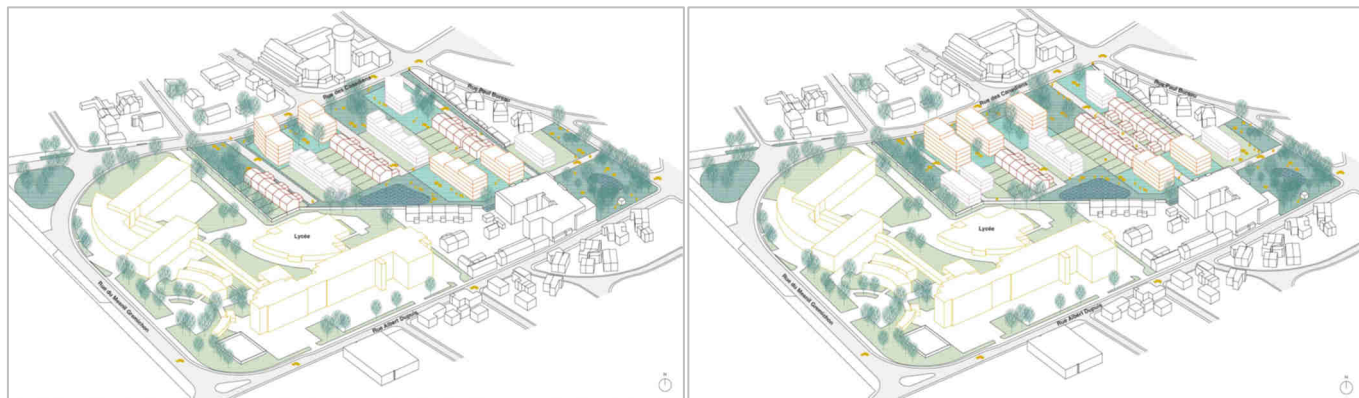
distance des programmes collectifs, les jugeant trop proches des habitations individuelles. Le maintien du patrimoine arboré du site a été globalement plébiscité. Les riverains ont toutefois alerté sur le manque d'entretien des arbres de haute tige les plus proches du mur limitrophe et le risque porté sur les habitations. Des remarques ont également été formulées lors de l'atelier sur le jardin de pluie et sa localisation au sud du site en limite séparative avec le lycée et les habitations riveraines de la rue Dunant. Son positionnement en arrière d'îlot, peu visible depuis les axes de circulation, a suscité des inquiétudes quant au développement d'un usage inapproprié de l'espace.

Les remarques émises à l'occasion de cet atelier ont conduit la collectivité à réduire la densité du programme à hauteur d'une centaine de logements à reconstruire et modifier sensiblement le scénario d'aménagement en terme d'épannelage et avec des maisons individuelles ayant des jardins donnant sur les murs en pierre existant.

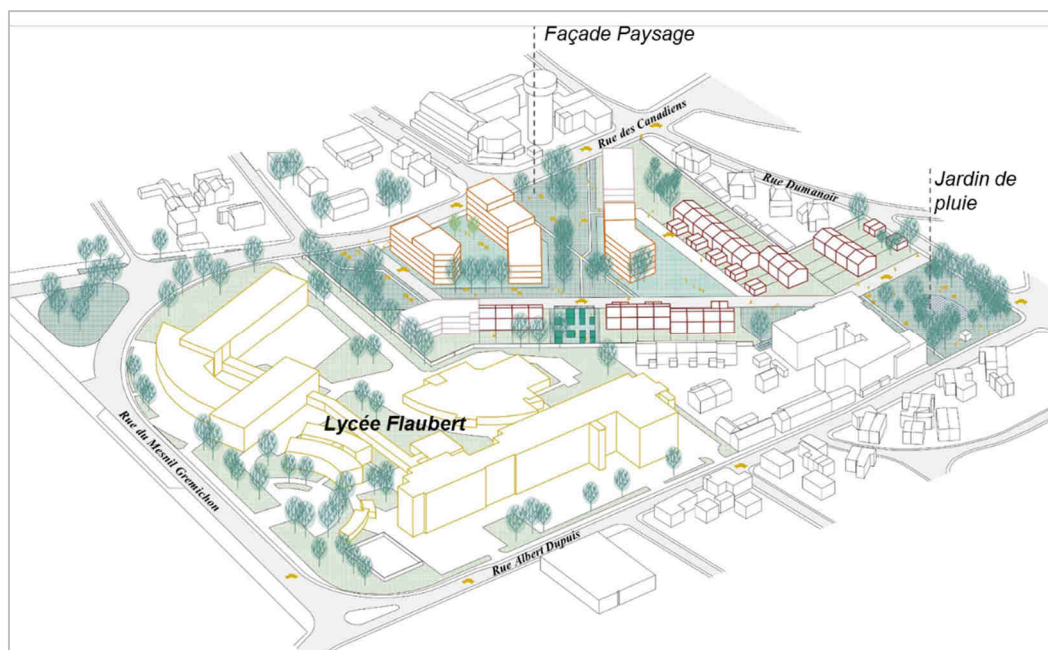
Suite à l'atelier de concertation, une attention a été portée au rapport d'échelle entre les maisons périphériques et le projet de reconstruction afin de favoriser une transition douce. Les maisons individuelles ont été orientées de telle façon à avoir les jardins orientés vers les murs en pierre conservés plutôt que vers l'espace public et de sorte à limiter les vis-à-vis au maximum pour garantir l'intimité et la tranquillité résidentielle. Le jardin de pluie a été déplacé à l'entrée du quartier. Les abords paysagers non-résidentiels, dont les arbres existants ont été préservés au maximum, ont été pensés comme un parc ménageant des espaces de rencontre entre les différents habitants du quartier, d'aujourd'hui et de demain. La desserte du futur quartier a été repensée autour d'un axe de circulation principal de type zone de rencontre répondant aux besoins d'apaisement de la circulation tout en garantissant l'accès aux logements et aux stationnements pour les habitants.

Le nouveau scénario, fruit d'un compromis entre le programme initial et les retours de la concertation, a été présenté à l'occasion de la réunion publique du 2 octobre 2024.

Rappel des deux scénarios présentés à l'occasion de l'atelier participatif du 12 décembre 2023 :



Scénario présenté à l'occasion de la réunion publique du 2 octobre 2024 :



La réunion publique a été l'occasion d'aborder le procédé de démolition et de répondre aux questions des habitants et riverains sur le sujet. Le projet urbain en tant que tel a été bien accueilli et n'a pas donné lieu à de nouvelles observations. Les inquiétudes ont porté davantage sur les questions techniques liées aux capacités des réseaux, en particulier eaux usées et gestion des eaux pluviales.



Conclusion

Au regard du présent bilan, les modalités de concertation préalables définies par les délibérations du 7 octobre 2019 et 7 octobre 2021 ont bien été respectées.

La concertation a permis de mieux informer sur le projet de renouvellement urbain, remonter les interrogations des habitants et usagers et alimenter la réflexion sur le devenir des sites de renouvellement urbain des Sapins.

L'atelier et la réunion publique ont été des temps forts de cette concertation et ont permis d'enrichir le projet et de le partager avec les habitants et riverains. Même si les registres papiers ont été peu remplis, ils donnent tout de même des indications sur la façon dont le site Jules Verne est perçu, ainsi que sur les attentes exprimées à son sujet.

Les échanges autour du projet ont globalement permis de conforter les enjeux urbains identifiés. Ils ont aussi permis de mettre en avant l'intérêt de transformer l'îlot des Canadiens pour en faire un ensemble résidentiel mixte et réaliser une nouvelle couture urbaine des quartiers. La mixité des produits et typologies de logements et la qualité des futurs aménagements sont le levier du changement d'image de cette poche résidentielle historique et d'une mixité sociale. Cette mixité est un enjeu de lutte contre les inégalités territoriales et scolaires en accompagnement des dynamiques socio-démographiques observées dans les quartiers. Les atouts paysagers doivent faire bénéficier de la qualité des nouveaux espaces aux résidents comme aux riverains et encourageront de nouveaux usages. A l'échelle du site qui représente 2,5 Ha, les espaces publics représenteront environ 1 Ha dont environ 8 000 m² d'espaces verts prenant appui sur la trame arborée existante. Les préoccupations évoquées allant au-delà de l'échelle de l'opération ont pu porter par exemple sur l'apaisement des rues Albert Dupuis et Jean Texcier qui pourront être utiles dans le cadre d'interventions ultérieures de la Métropole Rouen Normandie sur ces axes, en particulier dans l'hypothèse d'aménagement de pistes cyclables. Le nouvel alignement davantage en recul et la façade paysagère sur la rue Jean Texcier tiennent compte de ces enjeux.

Certaines inquiétudes et contributions ont été intégrées au projet avec en particulier une évolution notable du programme de logements tout en respectant la qualité du site et son intégration dans le quartier. Certains sujets doivent encore être approfondis dans le cadre des phases d'études ultérieures et à une échelle plus fine en lien avec les futurs constructeurs.

Confortée dans la poursuite du projet de rénovation urbaine sur le site des Sapins et pour les opérations d'amélioration de l'habitat du bailleur Rouen Habitat, la collectivité poursuit les études de conception en s'attachant à la prise en compte de l'expertise d'usage.

Le site Jules Verne doit quant à lui faire l'objet d'une attention spécifique, à l'échelle des usages actuels et des attentes exprimées.



Annexes

- Retour de l'atelier participatif du 12 décembre 2023
- Compte-rendu de la réunion publique du 2 octobre 2024
- Copie-scan des registres de concertation