

Motifs de la décision - *En vertu des dispositions de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement*

Permis d'Aménager N° PA 76 540 22 7006, délivré le 9/02/2023, sollicité auprès de la Ville de Rouen par les sociétés ALTAREA COGEDIM et VIRGIL – Quartier St Clément à ROUEN.

Le site des Pépinières est situé sur la Rive Gauche de la ville de Rouen, au sein du quartier Saint-Clément. Il est bordé au nord par la rue de Gessard, au sud par la rue Parmentier, à l'est par la rue Saint-Julien et à l'ouest, par l'avenue de la Libération. Le site fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain via une vaste opération de démolition / reconstruction. Il est actuellement composé de tours de logements désaffectées. Elles furent construites en 1975 par l'architecte Marcel Lods. Dégradées et fortement amiantées, ces tours doivent faire l'objet d'une démolition : une opportunité pour recoudre le tissu urbain existant.

Une concertation préalable, volontaire, organisée du 3 mars au 3 mai 2022 a permis de prendre en compte les attentes des habitants et d'enrichir le projet.

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

Les grands objectifs de ce projet visent notamment à :

- Rendre possible le renouvellement urbain d'un ensemble immobilier inoccupé constituant aujourd'hui une friche urbaine,
- Développer une programmation immobilière mixte à dominante résidentielle,
- Développer des commerces et services de proximité,
- Désenclaver l'îlot par l'aménagement d'un nouveau quartier qui favorise les circulations douces,
- S'inscrire dans le plan de renaturation de la ville en créant un cœur d'îlot paysager

L'arrêté délivrant le permis d'aménager « Jardin des Pépinières » prend en considération :

- La demande d'autorisation environnementale 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 ;
- L'avis de l'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 » ;
- La réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale en date du 23/11/2022 ;
- ainsi que le résultat de la participation du public par voie électronique qui s'est tenue du lundi 19 décembre 2022 au vendredi 20 janvier 2023.

Motivation au regard des enjeux urbains du secteur : Le projet permet de proposer un quartier intégralement piéton, la place de la voiture étant aux abords du site ou dans les parkings souterrains. Le projet favorise ainsi les modes doux, dans le cadre d'un quartier par ailleurs très bien relié au réseau de transport collectif.

Les nouvelles constructions visent l'intégration urbaine au quartier. L'axe reliant les rues Saint Julien et l'avenue de la Libération est dilaté afin de créer un parc linéaire à partir de l'amorce constituée par les espaces verts existants. Le prolongement piéton des venelles existantes au sein du quartier désenclave le site qui s'ouvre à nouveau sur son environnement. Les cœurs d'îlots sont dégagés pour ouvrir les logements sur l'extérieur et créer ainsi des îlots aérés et densément végétalisés.

Motivation au regard des enjeux d'usages : Une programmation d'activités est intégrée au projet permettant de prolonger l'animation de la rue Saint-Julien. Le lien avec le groupe scolaire Pépinières Saint-Julien est renforcé. Les promoteurs du projet s'inscrivant dans un projet urbain partenarial (PUP), ils se sont engagés à contribuer au financement de l'extension du groupe scolaire existant et au réaménagement de l'allée des Pépinières.

L'espace vert central permet d'intégrer une multiplicité d'usages, y compris dans le cadre de pratiques libres. La concertation a permis d'enrichir la réflexion sur les usages avec l'engagement de l'aménageur de poursuivre cette association des habitants et acteurs du quartier, par exemple dans la définition de l'aire de jeux ou par la mise en place d'animations en parallèle du futur chantier.

Motivation au regard des enjeux écologiques du secteur : le diagnostic écologique a permis d'intégrer les grands enjeux suivants au projet :

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

Un travail important a par ailleurs été mené en dialogue avec les services Ville/Métropole pour la conception des futurs espaces aménagés desservant les îlots constructibles afin d'intégrer la palette écologique et anticiper les questions liées à la gestion future. Une convention prévoit à terme le transfert de ces espaces à la Ville et à la Métropole selon les deux tranches d'achèvement de l'opération.

Le projet limite le phénomène d'îlot de chaleur urbain par la place importante faite à la végétalisation. Il permet de proposer de vastes espaces en pleine terre avec une gestion des eaux pluviales. Il respecte les règles de coefficient de biotope.

Le projet sera tenu de prendre des dispositions pour limiter l'exposition à l'aléa inondation par remontée de nappes.

Motivation au regard de l'évaluation environnementale : 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 aux abords du site.

L'avis de l'Autorité Environnementale du 19/09/2022 porte en particulier sur les recommandations suivantes :

- Intégrer les incidences de l'ensemble des travaux, y compris ceux liés au raccordement du projet aux différents réseaux, à l'analyse des impacts du projet global sur l'environnement et la santé humaine
- Détailler les caractéristiques et l'évaluation des incidences de l'ensemble de la phase chantier, y compris les travaux de démolition passés et à venir afin de prendre en compte la globalité des impacts du projet global sur l'environnement et la santé humaine
- Compléter et préciser le dispositif de suivi permettant de garantir l'efficacité et la pérennité des mesures en définissant des indicateurs de suivi, des valeurs cibles et des mesures correctives le cas échéant
- Clarifier la présentation de l'estimation de l'impact carbone et annexe l'étude l'ayant produite. Préciser le contenu, les objectifs attendus et les modalités de suivi des mesures de réduction des émissions de GES afin d'en évaluer l'efficacité et d'en prévoir le cas échéant un renforcement, ainsi que des mesures compensatoires

- Préciser et renforcer les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des incidences du projet en termes d'aggravation du phénomène ICU et prévoir un dispositif de suivi permettant de garantir l'efficacité et la pérennité des mesures définies comportant notamment des indicateurs de suivi, des valeurs cibles et des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant
- Préciser le niveau de performance énergétique attendu des futurs bâtiments et réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en ENR afin de justifier le choix de la solution d'approvisionnement retenu au regard d'autres solutions
- Préciser les incidences du projet sur l'ensemble des espaces floristiques inventoriées

Ces recommandations ont fait l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage avec des corrections ou des précisions sur les modalités de suivi, ainsi que des engagements complémentaires qui renforcent la prise en compte des incidences environnementales du projet.

Motivation au regard de la participation du public : Trois des quatre observations rendues lors de cette participation du public traduisent des inquiétudes vis-à-vis des hauteurs des futures constructions, dans le rapport au bâti existant en proximité la plus immédiate du site. Au vu des réponses apportées par le maître d'ouvrage, il ressort que le projet apporte notamment des réponses :

- concernant la gestion des ordures ménagères,
- quant aux raisons qui expliquent les évolutions des hauteurs et volumétries des constructions,
- quant au rapport aux maisons de la rue Parmentier,
- quant à l'évolution de la programmation,
- quant à la préservation des arbres.

Pour ces motifs,

- Considérant que la demande de permis d'aménager est conforme aux règles d'urbanismes applicables,
- Considérant les objectifs du projet, visant en particulier à rendre possible le renouvellement urbain d'un ensemble immobilier inoccupé, constituant aujourd'hui une friche urbaine,
- Considérant que les observations du public ne sont pas de nature à remettre en cause l'intérêt du projet et ses avantages pour le quartier,
- Considérant par ailleurs que la volumétrie, l'architecture et les hauteurs ne sont pas figées au stade du permis d'aménager,
- Considérant les avis émis par les différents services consultés dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager,
- Considérant l'étude d'impact réalisée par le maître d'ouvrage et les engagements pris dans le cadre de la mise en œuvre de mesures pour Eviter, Réduire et Compenser les impacts sur l'environnement, en phase chantier et en phase exploitation,
- Considérant l'avis de la MRAE et les réponses apportées par le maître d'ouvrage,
- Considérant qu'une procédure au titre de la loi sur l'eau est en cours et qu'une demande de dérogation d'atteinte aux espèces protégées est lancée par ailleurs par le maître d'ouvrage,

Il est décidé d'accorder le permis d'aménager. Arrivant au terme de l'instruction de la demande de Permis d'Aménager, l'adjointe au Maire de Rouen compétente en matière de délivrance d'autorisations d'urbanisme, délivre le Permis d'Aménager susmentionné.

En vertu de l'article L. 123-19-1 II du Code de l'environnement, ce document sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de la Ville de Rouen.