

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

