
Projet « Le Jardin des Pépinières »

Modifié le 07/08/23

Sur la Seine sud de Rouen, 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 par le groupement de promoteurs immobiliers COGEDIM-VIRGIL, ainsi que des permis de construire déposés par l'OPH Rouen Habitat.

D'une superficie de 3 Ha environ, ce site fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain via une vaste opération de démolition / reconstruction. Quoique l'opération ne soit pas d'initiative, ni de portage public, elle se distingue d'autres opérations de promotion privées en ce qu'elle relève d'un « urbanisme négocié ». En date du 4 novembre 2021 une convention de développement a été signée

autour de la mise en œuvre sur un périmètre élargi du projet d'ensemble dénommé « JARDIN DES PÉPINIÈRES », entre la Métropole Rouen Normandie, la Ville de Rouen, l'OPH ROUEN HABITAT et les sociétés COGEDIM-VIRGIL.

Le projet urbain a été développé en tenant compte des impératifs immobiliers, aussi bien que des orientations politiques souhaitées pour cette opération. Le projet urbain d'ensemble « Jardin des Pépinières » représente une surface de plancher prévisionnelle de l'ordre de 52 711 m² dont 775 logements, incluant du logement aidé et de l'accession à coût maîtrisé. Cette opération de grande ampleur, l'une des plus grandes à Rouen ces dernières années, s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoT, du PLH et du PLUi. Le quartier sera intégralement piéton, comportant des espaces assurant la fonction de desserte des constructions et qui seront remis par l'aménageur à la Ville et à la Métropole :

- Un parc central assurant également une liaison entre la rue Saint Julien et l'avenue de la Libération,
- Des venelles jardinées reliées aux rue Gessard et Parmentier, en connexion avec le parc.

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Compte-tenu des incidences prévisibles des programmes immobiliers il a été mis en place un Projet Urbain Partenarial (PUP) en vue du préfinancement des équipements publics rendus nécessaires. En vertu d'une délibération du Conseil métropolitain du 14 novembre 2022, a été signée le 19 janvier 2023 une convention de projet urbain partenarial (PUP) entre :

- la Métropole Rouen Normandie (MRN),
- la commune de Rouen,
- l'Office public Rouen Habitat,
- et les sociétés COGEDIM et VIRGIL.

Les équipements financés par le PUP sont les suivants :

- Réaménagement de l'allée des Pépinières, sous maîtrise d'ouvrage de la MRN, en vue d'une remise à niveau en cohérence avec les autres aménagements réalisés, pour un budget estimé à 315810 € HT (coûts travaux),
- Extension du groupe scolaire « Pépinières » et création d'une offre périscolaire, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rouen, pour un budget de 2753200 € HT (coûts travaux).

