

An aerial photograph of a city sector, likely in France, showing a mix of residential buildings, a large green park area, and a central square. The text is overlaid in large, bold, black letters. The background shows various streets and landmarks, including a large building with a red roof and a green field. The text is centered and reads: 

**ETUDE D'AMENAGEMENT  
DU SECTEUR DE L'HOTEL DE VILLE  
ET  
AMENAGEMENT D'UN PARC  
URBAIN  
PROGRAMME**

## CONTEXTE ET OBJET DE LA CONSULTATION

### A. PRESENTATION DU CONTEXTE POLITIQUE / URBAIN ET DU PERIMETRE DE PROJET

### B. OBJET DE LA CONSULTATION : LES ENJEUX, LES OBJECTIFS ET L'AMBITION DE LA COMMUNE

### C. CARACTERISTIQUES URBAINES ET CONTRAINTES

Il s'agit d'une part, de proposer une lecture globale des opportunités d'aménagement d'un périmètre large situé autour de l'hôtel de Ville devant conduire à la remise d'une étude d'aménagement et d'autre part, de porter la réalisation, en cohérence avec les éléments qui auront été déduits de ce qui précède, d'un véritable parc écologique en cœur de ville répondant à une logique de renaturation urbaine.



Photo ville de Maromme

## Contexte et objet de la consultation

### A/ Présentation du contexte politique / urbain et du périmètre de projet

#### **Le contexte et les perspectives :**

##### Sur la question environnementale :

Située au cœur la Métropole Rouen Normandie, la Ville de Maromme s'est forgée une identité forte en matière environnementale. De nombreux projets ambitieux ont vu le jour ces dernières années confirmant définitivement cette empreinte (Création d'un réseau de chaleur Biomasse, obtention du prix de l'arbre, développement urbain raisonné incluant des zones de compensation, aménagement de cour d'eau, isolation thermique des bâtiments, création de pistes cyclables...). Consciente du rôle restant à jouer en cette matière, la Ville de Maromme compte dès lors entamer sa transition qui devra conduire à inviter au changement de comportements et des habitudes en matière de consommation, de transport, de production...

##### Sur la question urbaine :

Maromme a entamé en 2009 une transformation de son centre ville. La création d'une place de l'hôtel de ville (Place Jean Jaurès) en constitue la première traduction. L'idée de génération de son pendant naturel à l'arrière de l'hôtel de ville est apparue alors comme une évidence. L'hôtel de ville disposerait donc à terme d'une place centrale et d'un jardin qui auraient pour ambition de mailler la ville sur son travers : l'idée d'une coulée verte était née.



*Photo et vue aérienne de la place Jean Jaurès*

Seulement depuis 2009, en raison de la densité et de la complexité des projets amorcés et notamment la construction d'une médiathèque adossée à l'ancien hôtel de ville, certaines décisions d'aménagement, et particulièrement du jardin, ont été ajournées. Seule la place Jean Jaurès fut réalisée en conformité avec le schéma d'aménagement retenu. Côté jardin, quelques interventions ont été réalisées au coup par coup sans réelle recherche de mise en cohérence. Globalement, il en ressort aujourd'hui une forme d'hétérogénéité des ambiances et finalement des usages...même si in fine ces espaces sont appréciés par la population. A noter que cette confusion porte également sur le nom qui leur a été prêté, à la fois « Jardin de l'hôtel de Ville », « Square de Nordersted » ou « Coulée verte », marquant définitivement un réel déficit de lecture dans leur appropriation.

Par ailleurs, la mutation future des parcelles à urbaniser jouxtant le jardin conduit à vouloir arrêter un schéma interfaçant les espaces naturelles aux espaces bâtis (bâtiment publics et logements).

A noter enfin que la ville a engagé la restructuration de sa mairie qui constituera un aboutissement du projet de maillage de la ville en équipements publics et qu'il faudra articuler avec le présent projet.

#### **La situation du site du projet :**

##### **1- Le périmètre d'étude d'aménagement (Périmètre large - PJ N°1)**

Le secteur de l'hôtel de ville constitue, au nord de la commune de Maromme, l'une des dernières opportunités foncières d'importance. Il occupe une position géographique charnière entre les différents quartiers résidentiels, les équipements publics, et s'inscrit dans la dynamique de développement urbain initiée par l'équipe municipale.



Photo cadastrée de l'emprise projet parcelle cadastre A

Photo emprise projet via Géoportail

Le secteur d'étude, dont l'épicentre est constitué de l'hôtel de ville et de la médiathèque municipale où trône un Séquoia Gigantea inscrit comme arbre remarquable au PLUI et bordés par un jardin dit parmi d'autres dénomination, « de l'hôtel de Ville », se compose, d'une part, d'un tissu de quelques habitations résidentielles ainsi que de quartiers d'habitats collectifs, et d'autre part, de terrains libres dédiés à la construction de logement. Le périmètre retenu se veut large dans la mesure où il se développe bien au-delà du parc de l'hôtel de ville c'est-à-dire sur un axe est-ouest de la rue du huit mai 1945 à la rivière du Cailly et sur axe nord-sud de la rue des martyrs de la résistance à la rue de Lorraine.

Sans vouloir brider la réponse urbanistique à apporter, l'étude d'aménagement se concentrera particulièrement sur le traitement des connecteurs existants, c'est-à-dire :

- Rue de Verdun
- Rue André Pican
- Rue de la république en veillant à traiter le passage au droit de la maison de retraite «le village des Aubépins »
- Rue le l'église connectant la rivière du Cailly.
- Rue du huit mai 1945 avec le carrefour de la valette et sa connexion future à un chemin forestier structurant

## 2- Le périmètre de réalisation d'un parc urbain (*Périmètre de réalisation - PJ N°2*)

### **Descriptif :**

Le jardin de l'hôtel de Ville est formé pour ce qui le concerne de plusieurs entités :

- un square dit de « Norderstedt » constituant l'entité la plus ancienne, caractérisée par la cohabitation d'espaces plantés et enherbés avec des équipements ludiques dont une aire de jeux aquatique ainsi qu'une aire de jeux pour les 3 12 ans
- de deux parcelles ayant fait l'objet d'un aménagement paysagé dont le traitement se démarque de l'ambiance préexistante de type prairie
- de cheminements assurant le maillage et la connexion des espaces internes et des espaces externes au jardin
- de 2 petites parcelles de verger communal composé de différentes variétés de pommiers
- d'un jardin fleuri en vivace et arbuste où est localisé un mémorial en l'honneur de la « Poignée de main de François Mitterrand et Helmut Kohl à Douaumont »
- d'une amorce de cheminement vers une voie verte (*Espace de mobilité active de la « Ballade du Cailly » - PJ N°3*) qui constitue un espace cyclable et piétonnier longeant le Cailly de Notre-Dame-de-Bondeville vers la commune de Deville-les-Rouen avec une ambition de relier à terme Malaunay au bassin St Gervais.
- D'un kiosque localisé à l'arrière du conservatoire de musique de la ville
- De la cour de l'école Gustave Flaubert en débord sur le jardin de l'hôtel de ville

L'ensemble de ces espaces naturels forme ainsi les prémices d'une coulée verte prenant naissance de la forêt (rue du huit mai 1945) et aboutissant sur la rivière du Cailly et sa ballade.



### **Les fonctions développées :**

Le site revêt plusieurs fonctions, attirant ainsi un public diversifié :

- Lieu de promenade, il est apprécié des habitants et des visiteurs qui s'y rendent seuls, entre amis ou en famille pour se détendre, flâner, pratiquer des activités de loisirs (aires de jeu, jeu d'eau...)
- Lieu de passage, il permet une liaison douce entre le centre-ville, les équipements publics, les commerces et les services situés à l'est de la ville (Espace culturel Beaumarchais, Super U, collège...),
- Lieu d'évènements festifs : Maromme en fête, concert, cinéma en plein air, ...
- Lieu de convivialité et de rassemblement de toutes âges ; dû à la localisation du parc qui est situé près d'une école, d'une maison de retraite, mais aussi en proximité d'une crèche municipal ou d'une l'école de musique.

### **B/ L'objet de la consultation : les enjeux, les objectifs et l'ambition de la commune**

A ce jour, le secteur de l'hôtel de Ville constitue une pièce essentielle dans le changement d'image de la ville et s'avère être une opportunité évidente tant dans la stratégie de confortement de son attractivité, que dans l'articulation à créer autour de nouvelles urbanités accompagnant la génération de nouveaux quartiers, et ce dans une approche globale plaçant la question environnementale au cœur des choix urbains.

Dans le cadre de cette consultation, la ville de Maromme souhaite sélectionner un opérateur, maître d'œuvre, en capacité de s'engager dans la réalisation d'un projet de **renaturation d'espace urbain**. Dans cet esprit, l'attendu de la mission confiée est double : celui permettant de disposer d'un **plan d'aménagement du quartier de l'hôtel de Ville** (périmètre large), d'une part, et celui portant sur la réalisation d'un **parc urbain écologique** (Périmètre de réalisation), dans le respect de l'enjeu de renaturation.

Cette nouvelle lecture du centre urbain de Maromme doit ainsi permettre de concilier les enjeux de développement urbain et environnementaux :

1/ En conférant à ces espaces une dimension écologique. A ce titre, la proposition devra sanctuariser un cadre propice à l'amélioration de la biodiversité basé sur un modèle de corridor écologique (Prairie mellifères, frondaison, ruches, espaces humides...). Il faudra également veiller à favoriser la plantation de végétaux adaptées au climat (et au changement climatique) ainsi qu'au type de sol. Par ailleurs une « densité végétale » devra être privilégiée pour faire face à la « densité urbaine » environnante. A ce titre, il conviendra de proposer des solutions permettant de disposer d'un parc « à effet immédiat » par la disposition, par exemple, de végétaux de maturité moyenne. Un dialogue avec espaces naturels existants (Forêt et rivière) sera également à privilégier ; Enfin, dans la réponse, une place devra être accordée à la question de la ville vivrière en ce qu'elle est porteuse de transformation des comportements et des habitudes en matière de consommation.

2/ En proposant des réponses anticipatrices aux enjeux de réchauffement climatique (îlots et les parcours de fraîcheur, zones humides...)

3/ En trouvant un meilleur équilibre entre la mise en valeur du paysage, la protection de l'environnement et la qualité du cadre de vie pour les habitants. A ce dernier titre, l'espace conçu devra être générateur de sociabilité et de croisement. Les propositions devront notamment contribuer à :

- L'amélioration de la lecture et de la connexion des déplacements apaisés et sécurisés (modes doux) (*cartographie pistes cyclables - PJ N°4*)
- La facilitation de la connexion des espaces entre eux
- Le développement d'ambiances apaisantes en rupture avec un contexte très urbain
- L'installation d'une nouvelle aire de jeu pour les petits 2-6 ans (prestation prise en charge par la ville en dehors de l'opération ...)
- Au développement des connexions sociales et relationnelles (Idée d'un jardin pour tous, de l'amphithéâtre en comme prolongement de la médiathèque, d'aménagements et de mobiliers multi-assises...)
- La mise en valeur du jeu d'eau ainsi que la médiathèque et l'hôtel de ville qui font l'objet d'un projet d'extension notamment sur le parc

4/ En valorisant la notion d'accroche urbaine garante de la juste imbrication des espaces urbains et naturels. A ce titre, il est attendu un travail autour de l'amélioration de la visibilité du parc et de son ouverture sur la ville et plus particulièrement des quartiers Nord. (Travail autour de la notion d'appel et d'accroche visuelle, amélioration des connecteurs, structuration Nord-Sud à renforcer...).

5/ En anticipant la bonne connexion des propositions avec les projets urbains en développement (*Projet urbain Nobel et « Fonderie Sénard » - PJ N°5*)

6/ En inscrivant une dimension culturelle propice à la vie du parc. A ce titre, l'espace devra faire une place pour l'art contemporain en proposant soit de manière pérenne un fil rouge porté par un artistique sensible au dialogue entre l'art et le végétal. Cet artiste pourra être proposé par la maîtrise d'œuvre en concertation avec le maître d'ouvrage. Soit en proposant des réservations propices à l'installation temporaire d'expositions. Soit les deux. Par ailleurs, le parc étant contiguë à la médiathèque et inscrit dans le triangle culturel de la ville (médiathèque – conservatoire de musique – espace culturel Beaumarchais), le projet intégrera un espace propice au spectacle vivant de plein air (concerts, lectures, arts de la rue). Cet espace pourra se confondre avec une place à vivre.

## **C/ Caractéristiques urbaines du site et contraintes**

**Caractéristiques :**





Photo vue aérienne du projet

Le site est principalement constitué d'un foncier non bâti caractérisé par la présence de plantations et d'équipements ludiques (parcelles cadastrales) et d'une emprise bâtie sur laquelle se trouve la médiathèque municipale /Mairie. Ces parcelles représentent un périmètre total de 1.7 hectares. Le secteur de l'hôtel de Ville jouit d'une situation idéale: - à l'articulation entre tissu d'habitations et tissu commercial ainsi que des axes routiers structurants (Rue des martyrs de la résistance, rue du huit mai, rue de la république), - positionné au pied des coteaux, ce secteur est visible de toute part et bénéficie d'espaces verts ainsi que de perspectives remarquables à valoriser. Ce positionnement stratégique du site permet de créer un lien fort structurant entre l'est et l'ouest du territoire, le nord et le sud - où les liaisons sont aujourd'hui très complexes - et d'inventer d'une part, un espace de transition identitaire entre le tissu d'habitations et les zones de service (commerces, équipements publics), et d'autre part, un espace de convergence entre les différents quartiers. Au-delà de l'enjeu de re-naturalisation d'un centre urbain, ce projet est donc l'occasion d'intégrer une réflexion globale à l'échelle d'un quartier par un travail sur l'accroche urbaine et sociale.

### **Contraintes règlementaires, techniques, foncières et environnementale**

Le secteur de l'hôtel de ville, bien qu'idéalement positionné, est contraint dans son aménagement par :

- la prise en compte d'un risque de ruissellement en aléa faible.
- le zonage de l'emprise la plaçant dans la catégorie « parcs/cœurs d'îlots/coulée verte). A ce titre, les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites. Au moins 90% de la superficie du terrain non bâti doit être maintenu en espaces verts de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d'un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque...)
- la mise en œuvre programmée de construction de logements dont les intentions architecturales seront jointes au présent dossier de consultation.
- l'agrandissement de l'hôtel de ville et de la médiathèque dont le projet est en cours. Les candidats pourront disposer sur la phase concours des intentions qui auront été retenues par la ville. Les maitrisés d'œuvres respectives devront ainsi se coordonner pour imaginer les connexions à développer et pour organiser les phases de travaux.
- l'enclavement du site (situé à l'arrière des franges d'habitation individuelles)
- la nécessité de préserver certains aménagements réalisés (rue de Verdun, jeux d'eau...)
- un déficit de zone d'ombre sur partie des parcelles rendant difficile leur appropriation surtout en période de fort ensoleillement ou de chaleur
- la nécessité de préserver et protéger des colonies d'abeilles hébergées sur la toiture de la médiathèque.

L'aménagement de ce secteur devra s'inscrire dans le cadre du nouveau Plan local d'Urbanisme Intercommunal, conformément aux règles du zonage plan n°26 (PLUI plan n°26 - PJ N°6) joint au présent règlement de consultation. Aucune orientations d'aménagement et parti-pris urbain et architectural ne sont imposées au maître d'œuvre ce qui doit permettre in fine de libérer la proposition qui répondra au programme tel que présenté. A ce titre, pour des raisons d'opportunités ou de bon sens le périmètre de réalisation pourrait être également élargi ou adapté. Le schéma de cohérence réalisé en 2009 par la maîtrise d'œuvre retenue pour l'aménagement de la place Jean Jaurès est joint à titre indicatif (*Schéma de cohérence place Jaurès - PJ N°7*).

En tout état de cause, une mise au point préalable à tout commencement de mission sera organisée par le maître d'ouvrage au profit des candidats autorisés à concourir.

Des études réseaux et topographiques sont diligentées au lancement du présent marché. Le résultat sera transmis aux candidats admis à concourir.



PJ :

*Périmètre large - PJ N°1*

*Périmètre de réalisation - PJ N°2*

*Espace de mobilité active de la « Ballade du Cailly » - PJ N°3*

*Cartographie pistes cyclables - PJ N°4*

*Projet urbain Nobel et «Fonderie Sénard » - PJ N°5 et n°5 bis*

*PLUI plan n°26 - PJ N°6*

*Schéma de cohérence place Jaurès - PJ N°7*



# Etude d'aménagement du secteur de l'Hôtel de ville et aménagement d'un parc urbain

PJ n°1 : Périmètre large



# Etude d'aménagement du secteur de l'Hôtel de ville et aménagement d'un parc urbain

PJ n°2 : Périmètre de réalisation



# Etude d'aménagement du secteur de l'Hôtel de ville et aménagement d'un parc urbain

PJ n°5 bis : « Fonderie Sénard »



