

**ROUEN**  
**PA12**

# LE JARDIN DES PÉPINIÈRES

PERMIS D'AMÉNAGER //

**CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES ET  
ESPACES COMMUNS**

~~ALTAREA COGEDIM RÉGIONS  
87 RUE DE RICHELIEU  
75002 PARIS  
STU BAY 905 RCS PARIS - APE 4110D~~

**VIRGIL**  
28 rue Bayard  
75008 PARIS  
Tél. 01 45 61 18 60 - Fax 01 45 61 18 84  
N° Siret 320 720 782 00087 - APE 7112B  
SAS au capital de 1.000.000 Euros

## **MOA**

ALTAREA COGEDIM RÉGIONS ET VIRGIL\*

\* AGISSANT AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ  
D'AMÉNAGEMENT **SAS ROUEN PEPINIÈRES AMÉNAGEMENT EN**  
COURS DE CONSTITUTION.

## **MOE**

ARCHITECTE-URBANISTE : SATHY

PAYSAGISTE : TNPLUS

BET VRD : INFRASEVERVICES

## **AMO**

DÉVELOPPEMENT DURABLE : TERA0



# CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

Projet « Le Jardin des PEPINIERES » à ROUEN

## Table des matières

<b>APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIT :</b>	<b>4</b>
<b>IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 2 – REPARTITION DU FONCIER</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 3 – MONTAGE DE L’OPERATION</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 4 – MODALITES DE TRANSFERT</b>	<b>7</b>
4.1 – Objets du transfert	7
4.2 – Frais du transfert	8
4.3 – Conception des travaux	9
<b>ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS</b>	<b>14</b>
5.1 – DE L’AMENAGEUR	14
5.2 – DE LA METROPOLE	15
5.3 – La VILLE DE ROUEN	16
<b>ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 7 – RESPONSABILITES - ASSURANCES</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION – RESILIATION</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 9 – REGLEMENTS DES DIFFERENDS – LITIGES</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE 11 – DOCUMENTS CONTRACTUELS</b>	<b>18</b>

## **ENTRE**

**La Métropole Rouen Normandie**, enregistrée sous le numéro SIREN 200 023 414 sise Immeuble Le 108 – 108 allée François Mitterrand – CS 50589 – 76006 Rouen Cedex, représentée par son président, dûment habilité par délibération du Bureau Métropolitain du 14 novembre 2022,

Ci-après désignée « **la Métropole Rouen Normandie** »,

Représentée par **Monsieur Benoit ANQUETIN conseiller délégué, membre du Bureau de la MRN** dûment habilité par une délibération en date du 15 juillet 2020,

## **D'UNE PART,**

**La Ville de Rouen**, sise 2 place du Général De Gaulle, CS 31402 - 76037 ROUEN CEDEX représentée par son Maire, habilité par la délibération du Conseil municipal en date du 7 novembre 2022,

Ci-après désignée « **la Ville** »,

Représentée par **Madame Fatima EL KHILI** Adjointe au Maire dûment habilité par une délibération en date du 21 juillet 2020,

## **D'AUTRE PART,**

### **ET :**

Les sociétés dénommées « **ALTAREA COGEDIM REGIONS** » et « **VIRGIL** »,

ALTAREA COGEDIM REGIONS, Société en nom collectif, au capital d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 €), dont le siège est à PARIS 2<sup>ème</sup> arrondissement (75002), 87 rue de Richelieu, identifiée au SIREN sous le numéro 810 847 905 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représenté par **Monsieur Alexandre DE LAGARDE** Directeur Régional, ayant tout pouvoir à cet effet ;

VIRGIL, Société anonyme simplifiée, au capital d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 €), dont le siège est à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement (75008), 28 rue Bayard, identifiée au SIREN sous le numéro 320 720 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par son Président, **Monsieur Thomas STEPHAN**.

Les deux sociétés agissant solidairement entre elles par la suite dénommées conjointement le Groupement « COGEDIM-VIRGIL »,

Ci-après désignées : « le Groupement COGEDIM-VIRGIL » ou « l'Aménageur »,

Etant précisé qu'il est prévu à la présente convention qu'**une Société par Action Simplifiée pourra se substituer** à l'Aménageur dans les formes et conditions suivantes :

Une Société par Action Simplifiée, destinée à la réalisation de l'aménagement, pourra être créée par les membres de l'Aménageur, tel que désigné ci-dessus, durant la phase d'instruction du permis d'aménager. Dans ce cas, la Société par Action Simplifiée pourra se

substituer à l'Aménageur.

Il s'engage, s'il utilise cette faculté, à en informer tant la ville que la Métropole Rouen Normandie par lettre recommandée par accusé de réception.

Dans l'hypothèse où le permis d'aménager et/ou les autres autorisations d'urbanisme délivrées en vue de la réalisation de l'opération se trouveraient transférées à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué à l'Aménageur ou au constructeur concerné dans les droits et obligations issus de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert. L'Aménageur et les constructeurs s'engagent par ailleurs, lors de la cession des lots issus de l'opération, à annexer la présente convention et ses annexes à l'acte authentique de cession et d'informer du transfert tant la Ville que MRN par lettre recommandée avec accusé de réception. »

**La Métropole, la Ville de Rouen et le Groupement COGEDIM-VIRGIL étant ci-après ensemble désignés « les PARTIES ».**

### **APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIT :**

L'Aménageur a prévu de réaliser des travaux d'aménagement, comprenant le désamiantage et la démolition des bâtiments existants, nécessaires à la réalisation d'un programme de construction d'une surface de plancher de l'ordre de 40 000 m<sup>2</sup> sur des terrains situés, à Rouen, au cœur de l'îlot des Pépinières délimité par l'avenue de la Libération, la rue Parmentier, la rue de Gessard et la rue Saint-Julien.

Dans cette perspective l'Aménageur a déposé sur l'assiette foncière, un permis d'aménager. Le plan de composition du projet est donné en annexe 3.

Les voiries et espaces communs détaillés dans le programme de construction sont les suivants :

- La venelle située entre le macro-lot A et le lot B ;
- La venelle située entre le macro-lot C et le macro-lot D ;
- La venelle située entre le macro-lot D et le lot Saint-Julien ;
- Le Parc central traversant le site des Pépinières depuis l'avenue de la Libération jusqu'à la Rue Saint-Julien comprenant tous les cheminements piétons associés.

Ces terrains se situent en zone UAa et UAb du P.L.U.i.

Conformément aux dispositions du règlement de voirie métropolitain approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2019 :

*« Article 11 : Conditions de transfert et classement d'une voie privée nouvelle créée à compter de l'approbation du présent règlement. Avant réalisation des travaux, une convention sera établie entre l'aménageur et la Métropole. Elle permettra de fixer les conditions techniques du transfert. »*

Conformément à l'article R.442-7 et 8 du Code de l'Urbanisme

*« Le dossier de la demande (de permis d'aménager) est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ».*

« Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

---

La présente convention a pour objet de définir les principes généraux de transfert des voiries, et ouvrages de réseaux tels que réseaux d'eau, électricité, télécom, trottoirs, points d'apport volontaires etc, situés sous la voirie rétrocédée dans le domaine public de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 1, réalisés à l'occasion d'une opération immobilière permettant la construction de logements en application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

La présente convention a également pour objet de définir les principes généraux de transfert des espaces verts dans le domaine public de la Ville de Rouen, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 1, réalisés à l'occasion d'une opération immobilière de construction en application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

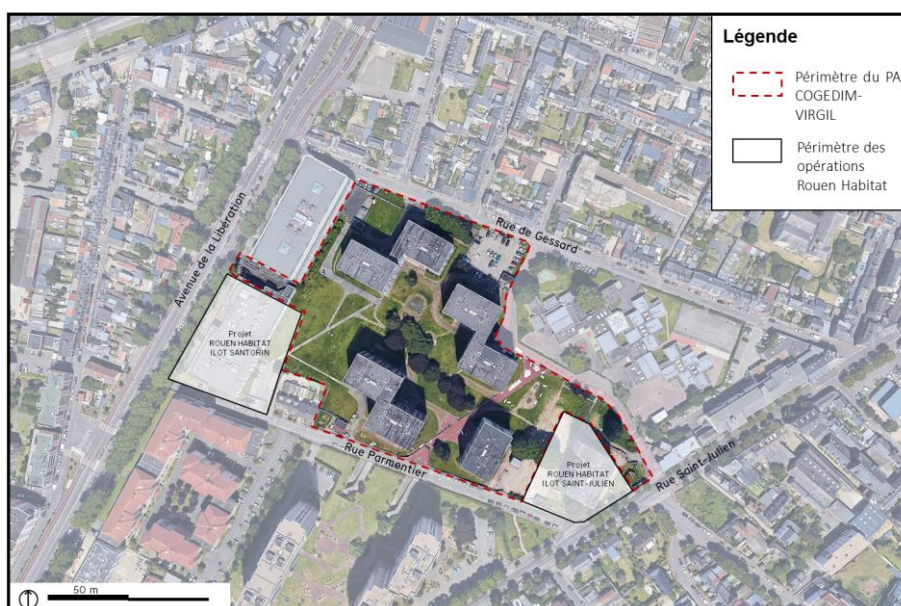
Ainsi, la présente convention porte sur l'ensemble des transferts des voies et espaces communs ayant vocation à être aménagés dans le cadre du permis d'aménager et destinés à terme à être intégrés au domaine public. Elle acte également le principe de transfert dans le domaine public des autres venelles des macro-lots A, C et D dont les caractéristiques techniques restent à définir et seront connues au stade des dépôts de permis de construire par les constructeurs.

Elle définit les conditions d'intégration dans le domaine public des équipements associés, à l'achèvement de chaque tranche de travaux et à la fourniture de l'attestation de leurs conformités avec les autorisations d'urbanisme et les prescriptions des concessionnaires.

## ARTICLE 2 – REPARTITION DU FONCIER

---

L'assiette du projet porte sur les parcelles cadastrées ci-après :



SECTION	NUMERO	SURFACE
HZ	504	4.685 m <sup>2</sup>
HY	300p	830 m <sup>2</sup>
IK	384	2.313 m <sup>2</sup>
IK	392p	3.230 m <sup>2</sup>
IK	401p	56 m <sup>2</sup>
HY	420p	490 m <sup>2</sup>
HY	422p	139 m <sup>2</sup>
HY	301	1.827m <sup>2</sup>
HY	361p	11.210 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>24.780 m<sup>2</sup></b>

**Le transfert des voies et des espaces communs portera sur des emprises foncières totalisant une surface de l'ordre de 9 500 m<sup>2</sup> (voir le plan en annexe 2)**

### **ARTICLE 3 – MONTAGE DE L'OPERATION**

---

Conformément à l'article R.442-7 et 8 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur est dispensé de constituer une association syndicale de propriétaires pour la gestion et l'entretien des voies et équipements communs ainsi que des espaces verts de l'opération lors du dépôt des permis d'aménager et permis de construire, si elle justifie de la conclusion, avec la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et la VILLE DE ROUEN, d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine public de ces voies, venelles jardinées et espaces verts une fois les travaux achevés.

En l'espèce, l'Aménageur, responsable des travaux d'aménagement de l'opération immobilière, a convenu, en accord avec la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et la VILLE DE ROUEN de solliciter le transfert de propriété des voiries, et ouvrages de réseaux tels que réseaux d'eau, électricité, télécom, trottoirs, points d'apport volontaires etc, situés sous la voirie rétrocédée dans le domaine public de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, et pour les espaces verts dans le domaine public de la VILLE DE ROUEN. Leurs emprises respectives figurent sur le plan en annexe 1, afin qu'ils intègrent les domaines publics métropolitains et communaux une fois les travaux achevés.

L'instruction du permis d'aménager est menée par le service Instructeur de la Ville de Rouen et les concessionnaires seront consultés pendant ce délai.

### **ARTICLE 4 – MODALITES DE TRANSFERT**

---

#### **4.1 – Objet du transfert**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et en application de l'article L 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la METROPOLE ROUEN NORMANDIE est devenue compétente en matière de



« Création, aménagement et entretien de voirie ».

En l'espèce, le transfert des venelles, cheminements, voiries, et ouvrages de réseaux tels que réseaux d'eau, électricité, télécom, trottoirs, points d'apport volontaires etc, situés sous la voirie rétrocedée dans le domaine public de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 1, fait l'objet de la présente convention de transfert, soit une surface prévisionnelle de 4739 m<sup>2</sup>.

Il est entendu que les différents réseaux enterrés, d'eau, d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) et de télécommunication (éclairage, électricité, gaz, fibre optique, etc...) qui constituent des éléments indissociables de la voirie, font partie intégrante du transfert de propriété (article L.L.111-1 du code de la Voirie Routière CVR) et L. 2111-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques CGP3).

Considérant que ces voiries, et ouvrages de réseaux, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 2, ont vocation à être ouverts au public et affectés à un usage public, il convient donc de prévoir leur transfert au profit de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE.

Conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement de voirie métropolitain, le transfert de propriété pourra s'opérer, en une ou plusieurs phases (DAACT parallèles), qu'après :

- achèvement complet de la voirie et de ses équipements, dans le respect des prescriptions et remarques qui auront été faites lors des différentes phases de construction du projet »,
- éventuelle remise en état de cette voie et ses équipements,
- remise de tous documents indiqués aux présentes et en annexe ,
- réalisation des ouvrages sous voie et accessoires conformes au cahier des charges et aux prescriptions des exploitants.

De manière générale, le transfert de ces voiries, et ouvrages de réseaux ne pourra intervenir que dans le respect des dispositions du règlement de voirie téléchargeable au lien suivant :

<https://www.metropole-rouen-normandie.fr/sites/default/files/publication/2020/Reglement-de-Voirie-MRN.pdf>

Considérant que le parc et les espaces verts associés, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 1, ont vocation à être ouverts au public et affectés à un usage public, il convient donc de prévoir leur transfert au profit de la VILLE DE ROUEN pour une surface prévisionnelle de 4 734 m<sup>2</sup>.

Les actes translatifs de propriété des emprises au profit de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et de la VILLE DE ROUEN ne pourront intervenir qu'après que l'Aménageur ait fait intervenir un géomètre de son choix, à ses frais, afin d'obtenir la délimitation et la numérotation cadastrale des emprises à transférer.

#### **4.2 – Frais du transfert**

Il est convenu par les parties que les transferts de propriété se réalisent à titre gratuit au profit de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et de la VILLE DE ROUEN, la prise en charge des frais d'acte notariés et de géomètre étant à la charge de l'Aménageur.

Les futurs alignements devront être matérialisés sur toute la longueur de la voie aux frais de

l'aménageur.

### 4.3 – Conception des travaux

L'intégralité des travaux d'aménagement sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur, la conduite des travaux et la réception de travaux relèvent de sa responsabilité.

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE et la VILLE DE ROUEN ne se substituent ni à la fonction de maître d'ouvrage, ni à celle de maître d'œuvre, ni à celle d'aucun autre intervenant de l'acte à construire. L'Aménageur ne peut en conséquence se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de la Métropole ROUEN NORMANDIE ou de la VILLE DE ROUEN dans l'exercice de son droit de contrôle, lequel n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des ouvrages dans son patrimoine.

Les conditions de conception et de réalisation des travaux ouvrages devront se conformer à la réglementation nationale et locale (POS, PLU, règlement de voirie etc...) ainsi qu'aux normes en vigueur et aux règles de l'art et respecter les points suivants :

En ce qui concerne les réseaux d'eau potable : le classement au domaine public est conditionné par :

- Le respect du CCTG – Fascicule n°71
- Le respect des prescriptions techniques de la Métropole Rouen Normandie délibérées en date du -17 décembre 2018 :  
<https://www.metropole-rouen-normandie.fr/sites/default/files/publication/2019/rglt-eau-2018.pdf>
- Une qualification minimale de l'entreprise de canalisation FNTP 5113 ou similaire ou qualification adaptée si DN supérieur ou égal à 300
- La validation des matériaux (envoi des Fiches Techniques et tableau de demande d'agrément à remplir)
- La validation du plan projet
- La réalisation au minimum d'une visite complète de contrôle de la pose du réseau AEP et de ses croisements avec les autres réseaux, en tranchée ouverte, par la Direction de la Régie de l'Eau, sur invitation de votre part, à une date précisée, par mail au moins 5 jours ouvrés à l'avance
- La fourniture des résultats des analyses bactériologiques, des essais pression réalisés conformément aux prescriptions citées précédemment
- La fourniture d'un plan de récolement géoréférencé en x, y et z conformément aux réglementations en vigueur
- Le respect des caractéristiques techniques du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du SDIS76.

Le transfert du réseau d'eau potable au domaine public a lieu simultanément avec le transfert de la voirie et uniquement si toutes les conditions précitées ont été respectées.

Il convient de soumettre à la direction de la Régie de l'Eau, en amont du démarrage des travaux, le projet pour validation en spécifiant bien les différents intervenants (maître d'ouvrage, AMO, maître d'œuvre, entreprises etc... avec nom, prénom et coordonnées des personnes).

Le projet doit comporter un plan du projet permettant d'apprécier :

- Le diamètre et la nature des canalisations et des branchements

- L'ensemble des pièces nécessaires à la construction du réseau (vannes, coudes, T, purges etc ...)
- Le respect des déviations angulaires (dans le cas de la fonte) selon prescriptions des fournisseurs
- L'emplacement et les dimensions du regard nécessaire au comptage général (80 X 80 cm minimum) du lotissement
- L'emplacement et les dimensions des regards de comptage individuels pour les constructions de logements individuels
- Le respect d'un espace vierge de tout autre réseau, de 30 cm tout autour du réseau et des branchements AEP ainsi que de ces accessoires
- L'absence de regard, chambres télécom, candélabre ou mobilier urbain au-dessus et à proximité du réseau AEP
- La position des branchements en croisement au-dessus des réseaux
- Le passage des branchements sous fourreau à partir de la canalisation principale
- Une coupe type de la tranchée commune avec représentation des branchements en croisement et des chambres télécom
- La position des compteurs divisionnaires, s'il y a lieu.
- Une charge minimale de 1 mètre au-dessus de la génératrice supérieure de la conduite d'eau (à faire apparaître sur la coupe type)
- La mise en place de purge en bout de réseau et point hauts
- Les dispositions prises pour la Défense Extérieure Contre l'Incendie s'il y a lieu

Les raccordements sur les conduites en service doivent être effectués par les services de la Métropole. Il appartient pour cela à l'Aménageur de solliciter un devis en contactant Ma Métropole au 0800 021 021.

L'abonnement du compteur général sera pris au nom du maître d'ouvrage de l'opération, qui restera responsable des conduites après compteur jusqu'au transfert du réseau au domaine public. Il convient de spécifier lors de la demande du devis et de l'abonnement si un ou plusieurs hydrants sont raccordés afin de dimensionner le regard de comptage et le compteur général associé en conséquence.

La mise en service ou le raccordement définitif du réseau n'est possible que si l'essai pression et l'analyse bactériologique ont été réalisés et sont conformes (analyse bactériologique datant de 3 jours). L'essai pression doit faire l'objet d'un procès-verbal contradictoire entre la Direction de la Régie l'Eau et le maître d'ouvrage de l'opération ou son représentant. A cet effet, le maître d'ouvrage ou son représentant invite au moins 5 jours ouvrés à l'avance la Direction de la Régie de l'Eau à la réalisation de l'essai pression.

Concernant la défense extérieure contre l'incendie (DECI), le projet doit respecter les prescriptions et caractéristiques techniques du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du SDIS 76 ainsi que les avis techniques rendus par le SDIS76 dans le cadre de l'instruction des avis d'urbanisme.

Le service DECI de la Métropole Rouen Normandie ainsi que les services du SDIS76 restent à disposition du Groupement COGEDIM-VIRGIL afin de confirmer les prescriptions ou le bon respect du projet de ce règlement départemental.

Si le projet requiert l'installation d'hydrant, il conviendra d'informer les services compétents DECI et SDIS afin de dimensionner le compteur général en conséquence.

### En ce qui concerne les réseaux d'assainissement et eaux pluviales :

- Le respect du Fascicule 70,
- Le respect des prescriptions techniques et recommandations à l'attention des aménageurs :  
<https://www.metropole-rouen-normandie.fr/sites/default/files/publication/2019/reglementass2014.pdf>
- Tous les ouvrages d'assainissement destinés à être entretenus par la Régie de l'Assainissement devront être implantés sous domaine public et accessibles par une voirie lourde et une largeur minimale de 3 mètres.
- Le raccordement au réseau d'eaux usées sera réalisé de façon gravitaire sur le réseau de collecte à réaliser,
- Les eaux pluviales du projet seront infiltrées en totalité sur la parcelle sur la base de la pluie centennale la plus défavorable.
- L'utilisation de structures alvéolaires ultra légère n'est pas acceptée par la Métropole Rouen Normandie.
- Si un ouvrage de retenue des eaux pluviales était réalisé, la pente maximale des berges du bassin ne pourra excéder 2L/1H ; en la matière une pente de 3L/1H est préconisée. Les talus en remblais doivent être soigneusement compactés et dépourvus de végétation ligneuse. Une clôture de 1,5 mètre de hauteur et un portail d'accès, seront implantés avec un retrait du bord de berge nécessaire à l'entretien de l'ouvrage. La surverse du bassin sera aménagée, dans l'emprise du projet, de façon à limiter l'érosion des sols en aval (zone de dispersion) avec l'autorisation du gestionnaire de voirie. Le point de débordement dans le fil d'eau naturel en rive de voirie sera validé par le Pôle de proximité de Rouen.
- Les réseaux seront en diamètre minimum 200mm pour l'eau usée et 300mm pour le réseau pluvial, en fonte, polypropylène SN 10 ou PRV,
- Les branchements devront être réalisés dans le même matériau que la conduite principale,
- Les boîtes de branchements des lots seront implantées en limite de propriété, sur la zone destinée à être transférée,
- Les raccordements sur le domaine public, seront réalisés par le gestionnaire du réseau, à la charge du pétitionnaire.
- La transmission IMPÉRATIVE à la Direction du Cycle de l'Eau avant démarrage des travaux pour validation des pièces suivantes :
  - Le descriptif et l'implantation des ouvrages d'assainissement (réseau, poste, bassin, régulateur ...)
  - Dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales du projet, étude de perméabilité du sol
  - Un plan coté pour vérifier la compatibilité avec les réseaux existants.
  - Fiches d'agrément matériaux
  - Dimensionnement pluvial, étude de perméabilité du sol

Les pièces suivantes seront également à transmettre une fois les travaux réalisés à la direction du cycle de l'eau afin de s'assurer de leurs conformités :

#### - Réseaux :

- test de compactage
- test d'étanchéité
- ITV (rapport DVD)
- plan de recollement

- PR :

- plan de recollement PR
- Consuel
- Rapport de visite initiale par un organisme agréé sur la partie électrique (en plus du consuel)
- Schéma électrique
- DIUO
- Essai pression canalisation de refoulement
- Essai de pompage – mesures de débits
- Présence de barreaudage anti-chute
- DOE

- Bassin :

- Dossier loi sur l'eau
- Note de calcul de dimensionnement
- Plan de recollement

- Maitrise des entrants :

- Justificatif de conformité des raccordements

En ce qui concerne le raccordement au réseau de chaleur

Le déploiement du réseau de chaleur pour le raccordement des bâtiments des différents lots de cette opération immobilière ainsi que ceux de Rouen Habitat sera réalisé, en propre, par la Régie Publique de l'Énergie Calorifique de la Métropole Rouen Normandie et celui-ci restera sa propriété.

En ce qui concerne la voirie et la gestion des déchets, le règlement de collecte devra être scrupuleusement respecté :

[https://www.metropole-rouen-normandie.fr/sites/default/files/2022-09/RC\\_certifiee.pdf](https://www.metropole-rouen-normandie.fr/sites/default/files/2022-09/RC_certifiee.pdf)

- Les caractéristiques du futur espace public (tracé, profil en long, profil en travers, structure, signalisation...) et son état devront être satisfaisants au regard de la desserte et des types de circulation à assurer, et du respect des règlements applicables en matière d'accessibilité. Il en sera de même des différents équipements communs et ouvrages.
- Les aires de présentation pour la collecte des Ordures ménagères devront être intégralement situées dans le domaine privé
- Le mobilier et les matériaux devront avoir un niveau qualitatif au moins équivalent à ceux existants dans le quartier.
- La propreté des bacs et aires de présentation sera à la charge de l'aménageur et/ou futur bailleur, syndic
- Le mobilier type poubelle traditionnelle et de tri devra être en cohérence avec celui

implanté sur la VILLE DE ROUEN

- Le mobilier type banc devra être traité contre les tags

De manière générale :

- les emprises transférées en volume (comprises dans le périmètre du permis d'aménager ou des permis de construire subséquents) devront avoir pour limite de domanialité la protection de l'étanchéité. Ce principe prévaudra sur les cotes altimétriques qui seront précisées dans l'état descriptif des divisions en volume ;

- Tous les ouvrages à intégrer dans le domaine public, ainsi que les ouvrages et réseaux existants sur ou sous le domaine public, devront être réalisés suivant les règles de l'art, le CGCT Travaux et les normes applicables au jour du dépôt du permis de construire, ainsi que des autorisations administratives obtenues ;

- Le mobilier et les matériaux devront avoir un niveau qualitatif au moins équivalent à ceux existants dans le quartier et/ou être conforme à la charte adoptée par la métropole ou à défaut la commune ; L'ensemble des réseaux d'alimentation des constructions privés (après compteur) seront interdits sur le futur domaine public.

- Le projet devra comporter des aires de présentation des déchets ou les trottoirs devront être suffisamment larges pour permettre la présentation des bacs à la collecte sans entraver l'accessibilité des cheminements aux personnes à mobilité réduite.

- Les surplombs sur le domaine routier éventuellement autorisés par le(s) propriétaire(s) des espaces à rétrocéder devront être conformes aux exigences du règlement de voirie (notamment articles 23 et suivants) en ce qui concerne le domaine public routier métropolitain.

Les services de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et de la VILLE DE ROUEN seront associés dès la conception des biens à rétrocéder. Les études AVP portant sur les biens rétrocedés ont été transmises à la VILLE DE ROUEN et à la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et ont fait l'objet de leur validation en préalable au dépôt de permis d'aménager début juin 2022.

Les études PRO portant sur les biens rétrocedés définis dans la présente convention seront transmises à la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et à la VILLE DE ROUEN pour validation par les services compétents dans un délai de 8 semaines à compter de leur réception.

La METROPOLE et la VILLE peuvent formuler toute observation qu'elles jugeront utiles à faciliter le classement projeté des espaces dans le domaine public. Le lancement des consultations de travaux ne devra pas intervenir, avant l'accord formel de la Ville et de la METROPOLE.

Les éléments à transmettre au stade PRO sont les suivants :

- Coupe type des chaussées et trottoirs précisant les épaisseurs et matériaux préconisés
- Calcul de dimensionnement de la structure de chaussée (avec des détails des hypothèses de départ)
- Fiches techniques des matériaux composants la voirie
- Plan de signalisation horizontale et verticale
- Descriptif du matériel de signalisation verticale et horizontale
- Liste prévisionnelle des essences végétales
- Liste prévisionnelle du mobilier envisagé

### En ce qui concerne les espaces Paysagers

- Le respect du Fascicule 35, Vous voudrez bien trouver ce document en suivant ce lien : <https://www.lesentreprisesdupaysage.fr/fascicule-35/>
- Le respect des prescriptions techniques et recommandations à l'attention des aménageurs, Les aménageurs devront se référer aux documents de la collectivité : charte de l'arbre, plan paysage, plan de renaturation. Tout au long de la démarche d'étude, les aménageurs feront valider par les services les phases d'études (AVP, PRO, ...). Les aménageurs suivront les prescriptions formulées dans les avis techniques.
- Tous les aménagements devront se référer aux principes d'aménagement et de gestion liés à la renaturation de la Ville :
  - Assurer un retour de l'équilibre des sols,
  - Permettre la création de corridors écologiques qui impacteront favorablement la faune et la flore,
  - Retrouver une interaction entre les espèces, élément essentiel dans l'équilibre des écosystèmes,
  - Rééquilibrer le rapport minéral / végétal dans l'espace public,
  - Lutter contre les îlots de chaleur,
  - Permettre à la Ville de Rouen d'entrer dans une nouvelle ère, celle de la Ville nourricière grâce au développement de l'agriculture urbaine,
  - Créer un projet de société viable en milieu urbain,
  - Accompagner les citoyens et les gestionnaires de la Ville dans une mutation culturelle afin de reconsidérer notre rapport à la Nature,
  - Réduire les pollutions et engager un combat en faveur de la santé,

### En ce qui concerne les zones potagères/vergers

La démarche devra être accompagnée par une association qui pilotera l'installation et la gestion d'un jardin partagé. Au préalable, une étude des sols démontrera l'absence de polluants.

En ce qui concerne l'aire de jeux Se référer au fascicule 35. Vous voudrez bien trouver ce document en suivant ce lien : <https://www.lesentreprisesdupaysage.fr/fascicule-35/>

## **ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS**

---

### **5.1 – DE L'AMENAGEUR**

L'aménageur s'engage :

- À remettre gratuitement, à la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, les biens suivants :

Les voiries et ouvrages de réseaux tels que réseaux d'eau, électricité, télécom, trottoirs, points d'apport volontaires etc, situés sous la voirie rétrocédée dans le domaine public de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 1, y compris les venelles et espaces verts associés.

- À remettre gratuitement, à la VILLE DE ROUEN, les biens suivants :

Le parc.

- À respecter les conditions de conception et de réalisation des travaux mentionnées à l'article 4.3, ainsi que dans les avis des services métropolitains et de la Ville de Rouen sur le permis de construire et ses éventuels modificatifs,
- À exécuter les ouvrages conformément aux prescriptions techniques des services métropolitains et de la Ville de Rouen et au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Métropole Rouen Normandie en vigueur au jour du dépôt du permis de construire,
- À associer le représentant de la Métropole ROUEN NORMANDIE et de la VILLE DE ROUEN aux réunions de chantier et transmettre à la METROPOLE et à la Ville de Rouen l'ensemble des comptes rendus de chantier,
- À autoriser le représentant de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et de la VILLE DE ROUEN à visiter le chantier après en avoir fait la demande auprès du maître d'ouvrage 8 jours avant sa visite ; et effectuer les contrôles qu'il jugera nécessaires à toute étape du chantier et à faire part de ses remarques éventuelles au maître d'ouvrage concernant les biens rétrocedés,
- A procéder à la réception des travaux en ayant préalablement invité la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et la VILLE DE ROUEN à y assister
- À transmettre à réception du chantier l'ensemble des documents relatifs aux réseaux aériens et souterrains et aux espaces verts figurant sur la liste en annexe (plans de récolement en particulier). Les plans topographiques de récolement devront notamment comporter les altimétries après travaux, des étanchéités se trouvant sous voirie,
- À procéder ou faire procéder à l'enregistrement au guichet unique des réseaux conformément aux obligations des articles R 554-1 et suivants du Code de l'Environnement,
- À fournir un dossier des ouvrages exécutés (DOE) précisant les caractéristiques des matériaux et mobiliers mis en œuvre et leurs conditions d'entretien,
- À faire réaliser des essais de plaque tous les 25 m et d'en fournir les résultats,
- À faire réaliser les essais, contrôles et passages caméras des différents réseaux et d'en remettre les résultats à la Métropole, dès réception
- À informer les acquéreurs, du futur statut public des espaces verts, Parc, venelles jardinées, des voiries, et ouvrages de réseaux tels que réseaux d'eau, électricité, télécom, trottoirs, points d'apport volontaires etc, situés sous la voirie rétrocedée dans le domaine public de la METROPOLE, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 3, lors de la commercialisation des lots.

## **5.2 – DE LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

La METROPOLE ROUEN NORMANDIE accepte le transfert de propriété et s'engage à incorporer dans le domaine public métropolitain les voiries, et ouvrages de réseaux tels que réseaux d'eau, électricité, télécom, trottoirs, points d'apport volontaires etc, situés sous la voirie rétrocedée dans



le domaine public de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, et dont l'emprise figure sur le plan en annexes 1 et 3, après chaque tranche de travaux d'aménagements achevée et réceptionnée définitivement par les services concessionnaires.

Le transfert de propriété des ouvrages pourra intervenir en une ou en plusieurs phases, en fonction des deux tranches de livraisons des aménagements prévues par le permis d'aménager.

En tout état de cause, le transfert de propriété pourra être différé, voire refusé, dans le cas du non-respect des prescriptions édictées par la METROPOLE ROUEN NORMANDIE ou de la non-conformité des ouvrages et équipements à rétrocéder. Ces réserves seront consignées dans le procès-verbal de réception contradictoire qui mentionnera le délai dans lequel l'Aménageur fera procéder à leur levée. Dans ce cas, la remise de l'ouvrage peut être reportée après la levée des réserves.

Afin de satisfaire aux conditions de transfert, les services de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE devront être associés à la réalisation des travaux pendant toute la durée de l'opération et pourront émettre des observations uniquement à l'Aménageur.

Aussi, le transfert de propriété des équipements susvisés au profit de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et leur classement dans le domaine public routier sera autorisé, préalablement par délibération du Bureau Métropolitain en amont de l'acte notarié, et ce conformément à l'article L.141-3 du code de la Voirie Routière.

A compter du transfert de propriété, la METROPOLE ROUEN NORMANDIE sera tenue d'assurer la garde et l'entretien des ouvrages rétrocedés.

### **5.3 – DE La VILLE DE ROUEN**

La VILLE DE ROUEN accepte le transfert de propriété et s'engage à incorporer dans le domaine public communal le parc, et les espaces verts associés dans le domaine public communal, et dont l'emprise figure sur le plan en annexe 1, après chaque tranche de travaux de construction achevée et réceptionnés définitivement par les services concessionnaires cités en annexes.

Le transfert de propriété des ouvrages pourra intervenir en une ou en plusieurs phases, en fonction des deux tranches de livraisons des aménagements prévues par le permis d'aménager.

En tout état de cause, le transfert de propriété pourra être différé, voire refusé, dans le cas du non-respect des prescriptions édictées par la VILLE DE ROUEN ou de la non-conformité des ouvrages et équipements à rétrocéder. Ces réserves seront consignées dans le procès-verbal de réception contradictoire qui mentionnera le délai dans lequel l'Aménageur fera procéder à leur levée. Dans ce cas, la remise de l'ouvrage peut être reportée après la levée des réserves.

Afin de satisfaire aux conditions de transfert, les services de la VILLE DE ROUEN devront être associés à la réalisation des travaux pendant toute la durée de l'opération et pourront émettre des observations uniquement à l'Aménageur.

Aussi, le transfert de propriété des équipements susvisés au profit de la VILLE DE ROUEN et leur classement dans le domaine public communal sera autorisé, préalablement par délibération du Conseil municipal en amont de l'acte notarié.

A compter du transfert de propriété, la VILLE DE ROUEN sera tenue d'assurer la garde et l'entretien des ouvrages rétrocedés.

## **ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION**

La convention de transfert fera l'objet d'une signature par l'ensemble des PARTIES et prendra effet à compter de la délivrance du permis d'aménager.

La présente convention sera annexée à la délibération du Bureau Métropolitain qui autorisera le transfert de propriété et le classement dans le domaine public des emprises relevant de la compétence de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et de la délibération du conseil municipal de la VILLE DE ROUEN qui autorisera le transfert de propriété et le classement dans le domaine public des emprises relevant de la compétence de la VILLE DE ROUEN.

Elle prendra fin à compter de la signature du ou des actes notariés qui constateront le transfert de propriété des biens précédemment désignés par l'Aménageur au profit de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et de la VILLE DE ROUEN.

La présente convention sera caduque en cas d'abandon de l'opération par l'Aménageur et ce pour quel que motif que ce soit.

## **ARTICLE 7 – RESPONSABILITES - ASSURANCES**

L'Aménageur assure le respect par les entrepreneurs de leurs obligations de parfait achèvement tel que prévu au cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés de travaux.

La responsabilité de l'Aménageur reste engagée pendant l'année de garantie de parfait achèvement et elle assume seul les responsabilités de maître d'ouvrage qui lui incombent au regard de la convention et jusqu'aux actes notariés constatant les transferts de propriété au profit de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE et de la VILLE DE ROUEN.

Les parties s'engagent à mettre en œuvre, dans les six mois à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité (DAACT ou DACCT partielles) des ouvrages publics, et sous réserves du respect des dispositions prévues par l'article 11 du règlement de voirie, toutes les formalités nécessaires pour la signature de l'acte notarié.

L'Aménageur devra être titulaire d'une police d'assurance de responsabilité générale couvrant toutes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à propos de tous les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non pouvant survenir jusqu'au transfert de propriété.

## **ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION – RESILIATION**

Toute modification de la présente convention doit être approuvée dans les mêmes termes et les mêmes formes par les PARTIES et faire l'objet d'une notification. Un avenant à la présente convention peut notamment être envisagée pour préciser la question des transferts partiels ainsi que des transferts des venelles comprises dans les futures divisions en volumes dont les

caractéristiques techniques et juridiques ne sont pas encore connues à ce jour.

La convention peut être résiliée, soit d'un commun accord, soit en cas de non-respect de ses clauses par l'une des PARTIES, deux mois après une mise en demeure demeurée infructueuse par lettre recommandée avec avis de réception, sous réserve des dispositions de l'article 9 ci-après.

## **ARTICLE 9 – REGLEMENTS DES DIFFERENDS – LITIGES**

Les PARTIES s'obligent à déployer tous les efforts pour résoudre à l'amiable tout différend et/ou contestation qui surviendrait à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, de ses suites et conséquences.

Les PARTIES épuiseront donc toutes les solutions amiables afin de prévenir tout litige.

Enfin, tout litige qui n'aura pas pu se résoudre à l'amiable sera soumis au Tribunal Administratif de Rouen

## **ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention et ses conséquences, les PARTIES font élection de domicile en leur siège respectif.

## **ARTICLE 11 – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

Sont annexés à la présente convention :

- Annexe 1 : Plan de rétrocession des espaces publics
- Annexe 2 : Plan indicatif des phases de travaux
- Annexe 3 : Plan de composition des espaces paysagers rétrocédés par tranches prévisionnelles de travaux

---

**Fait à Rouen, en 3 exemplaires originaux :**

**Pour l'Aménageur  
Monsieur XXXXX**

**Le :**

**Pour la METROPOLE ROUEN NORMANDIE  
Monsieur Benoit ANQUETIN**

**Le :**

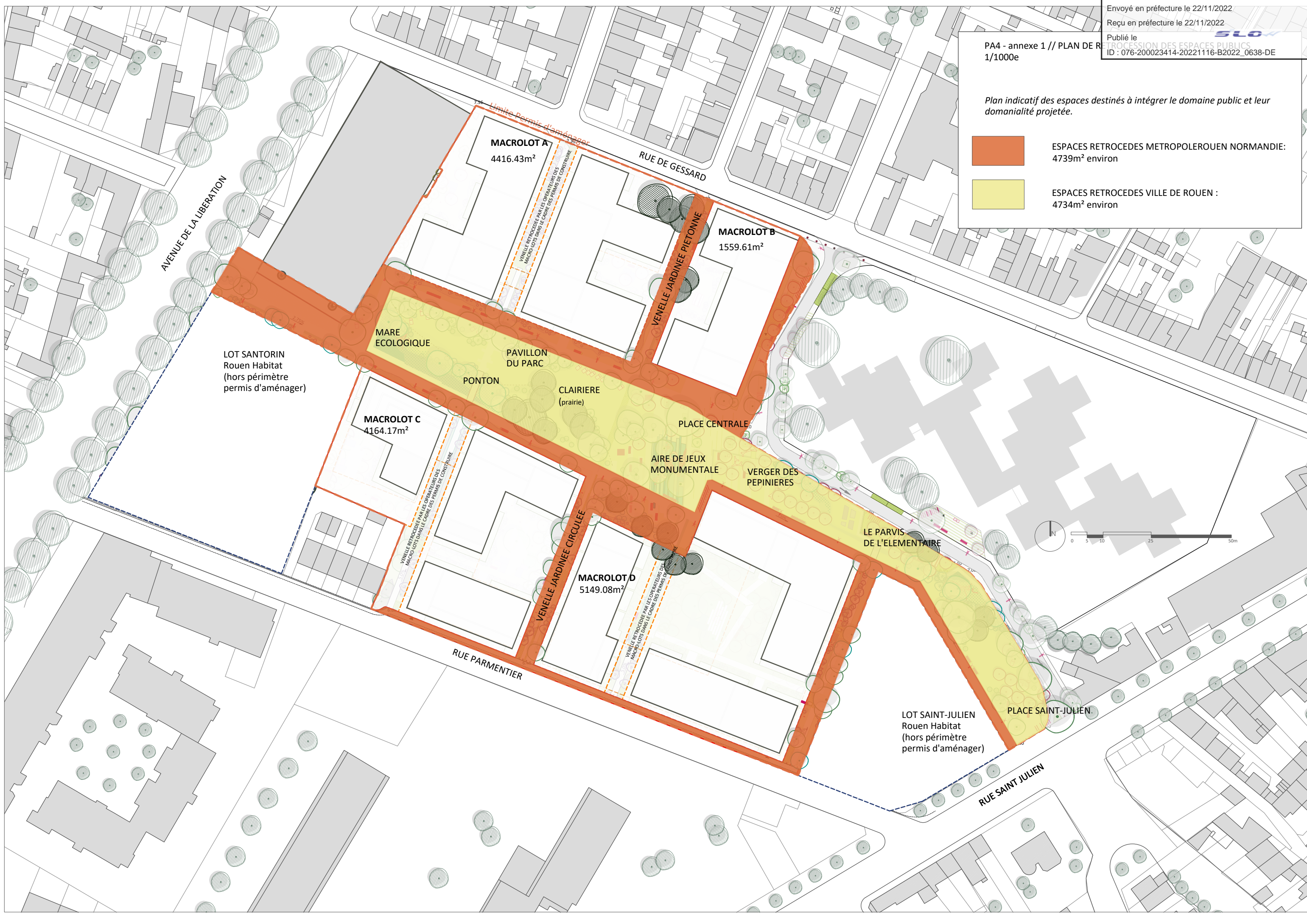
**Pour la VILLE DE ROUEN  
Madame Fatima EL KHILI**

**Le :**

PA4 - annexe 1 // PLAN DE R  
 1/1000e

Plan indicatif des espaces destinés à intégrer le domaine public et leur domanialité projetée.

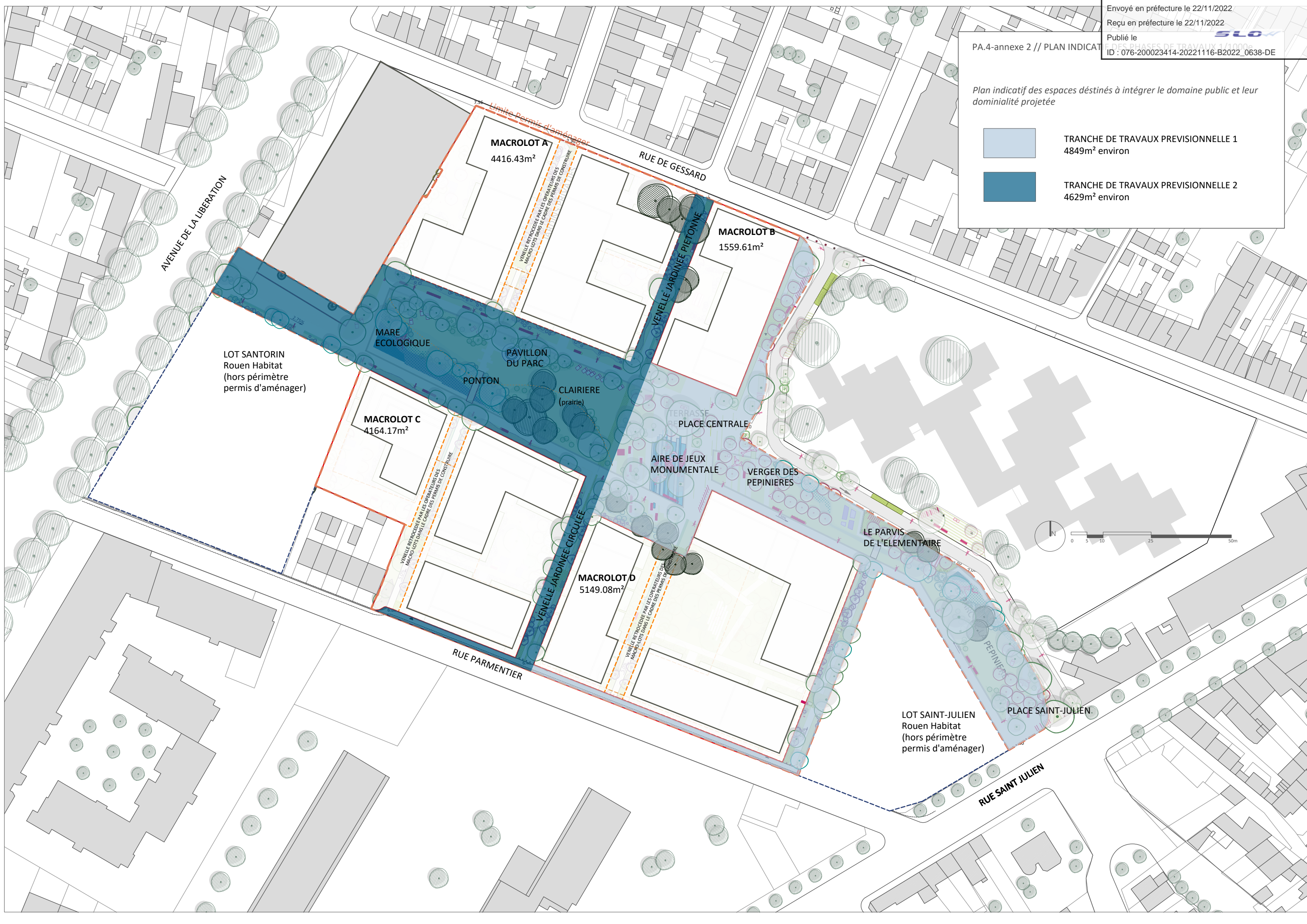
- ESPACES RETROCEDES METROPOLEROUEN NORMANDIE: 4739m<sup>2</sup> environ
- ESPACES RETROCEDES VILLE DE ROUEN : 4734m<sup>2</sup> environ



PA.4-annexe 2 // PLAN INDICATIF DES PHASES DE TRAVAUX

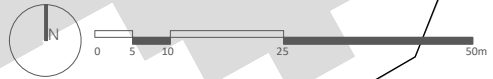
Plan indicatif des espaces destinés à intégrer le domaine public et leur dominiabilité projetée

	TRANCHE DE TRAVAUX PREVISIONNELLE 1 4849m <sup>2</sup> environ
	TRANCHE DE TRAVAUX PREVISIONNELLE 2 4629m <sup>2</sup> environ







LOT SANTORIN  
 Rouen Habitat  
 (hors périmètre permis d'aménager)

LOT SAINT-JULIEN  
 Rouen Habitat  
 (hors périmètre permis d'aménager)



Plan indicatif des espaces destinés à intégrer le domaine public et leur dominiabilité projetée

- TRANCHE 1 DES TRAVAUX**
-  ESPACES RETROCEDES METROPOLE ROUEN NORMANDIE: 2115m<sup>2</sup> environ
  -  ESPACES RETROCEDES VILLE DE ROUEN : 2733m<sup>2</sup> environ
- TRANCHE 2 DES TRAVAUX**
-  ESPACES RETROCEDES METROPOLE ROUEN NORMANDIE: 2625m<sup>2</sup> environ
  -  ESPACES RETROCEDES VILLE DE ROUEN : 2001m<sup>2</sup> environ

