



*REQUALIFICATION DE LA
PLACE DES CHARTREUX*

Protocole d'accord

A ROUEN ET PETIT-QUEVILLY (76)

SOMMAIRE

Annexes :

- 1. Délibération de la CREA sur le protocole d'accord**
- 2. Délibération de la ville de Rouen sur le protocole d'accord**
- 3. Délibération de la ville de Petit-Quevilly sur le protocole d'accord**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Communauté de l'agglomération Rouen – Elbeuf – Austreberthe (CREA),

Enregistrée sous le numéro SIREN FR27200023414,

Dont le domicile est situé en son siège, 14 bis avenue Pasteur à Rouen (76 000),

Représentée par son Président en exercice, Monsieur LAURENT FABIUS, dûment habilité par une délibération en date du 12 décembre 2011 ci-annexée (*Annexe n°1*),

D'UNE PART,

ET :

La commune de ROUEN,

Enregistrée sous le numéro SIREN 217605401

Dont le domicile est situé en son Hôtel de Ville, Place du Général de Gaulle, à Rouen (76 000),

Représentée par son Maire en exercice, Madame Valérie FOURNEYRON, dûment habilitée par une délibération en date du 2 décembre 2011 ci-annexée (*Annexe n°2*),

D'AUTRE PART,

ET :

La commune de PETIT-QUEVILLY,

Enregistrée sous le numéro SIREN 217 604 982,

Dont le domicile est situé en son Hôtel de Ville, Place Henri Barbusse, à Petit-Quevilly (76 140),

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Frédéric SANCHEZ, dûment habilité par une délibération en date du 16 décembre 2011 ci-annexée (*Annexe n°3*),

D'AUTRE PART.

Annule et remplace le précédent projet de protocole d'accord (approuvé par le conseil municipal de la Ville de Petit-Quevilly le 8 octobre 2009 et approuvé par le conseil municipal de la Ville de Rouen le 25 septembre 2009)

PREAMBULE

La Place des Chartreux est située pour partie sur le territoire communal de Rouen et pour partie sur celui de Petit-Quevilly.

Traversée par l'axe routier « avenue de la Libération - boulevard du 11 Novembre » (ex RN 138 devenue RD 938), elle constitue une entrée d'agglomération importante qu'il convient de valoriser.

La priorité longtemps donnée à la circulation automobile de transit a cependant contribué à déstructurer fortement cet espace, pourtant géographiquement remarquable. Principal point haut de la rive sud, la place des Chartreux offre en effet un panorama intéressant sur le cœur historique de Rouen.

Le déplacement d'une part importante du flux de transit vers la voie rapide sud III et le démontage de l'autopont, effectué par les services de l'Etat durant l'été 2008, nous permettent désormais de repenser cet espace inhospitalier pour le non-automobiliste.

Dans ce but, et dans le prolongement de la réflexion engagée sur l'avenue de la Libération, la Communauté d'Agglomération Rouennaise (CAR), devenue CREA, a confié à l'agence SCE une étude de composition urbaine et paysagère pour la requalification et l'aménagement de l'espace constitué par la Place des Chartreux.

Au terme de cette démarche de réflexion, un aménagement d'ensemble a été validé par les Villes de Rouen et de Petit-Quevilly ainsi que par la CREA.

Un premier projet de protocole d'accord a eu pour objet d'arrêter les principes d'une mise en œuvre conjointe et concertée de ce schéma.

Un appel à promoteur a été conjointement mené par les Villes de Rouen et de Petit-Quevilly ainsi que par la CREA et a permis de sélectionner un promoteur.

Le présent protocole a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre conjointe de la requalification des espaces publics de la Place des Chartreux, menée par les Villes de Rouen et de Petit-Quevilly, susceptible de recevoir une participation financière de la CREA au titre de la charte des ETAR.

Par ailleurs, une convention de co-maîtrise d'ouvrage sera signée entre les deux villes permettant la réalisation des espaces publics sur les deux communes de Rouen et Petit-Quevilly avec un suivi assuré par la Ville de Petit-Quevilly.

1. Comité de pilotage et comité technique

Il est institué un comité de pilotage associant les communes de Rouen, de Petit-Quevilly et la CREA afin d'assurer la conduite des opérations d'aménagement de l'actuelle place des Chartreux.

Les signataires y sont représentés par :

- pour la CREA : le Président de la CREA,
- pour la ville de Rouen : le Maire de Rouen,
- pour la ville de Petit-Quevilly : le Maire de Petit-Quevilly.

Le comité de pilotage se réunira à raison d'une fois par an.

Il est institué un comité technique associant les communes de Rouen, de Petit-Quevilly, la CREA et le Département de la Seine Maritime afin d'assurer le suivi des opérations d'aménagement de l'actuelle place des Chartreux.

Le comité technique se réunira à raison d'une fois par trimestre.

2. Requalification de la Place des Chartreux

La place des Chartreux est aujourd'hui dédiée quasi exclusivement à la circulation automobile. L'objectif poursuivi par les partenaires du présent protocole consiste à faire de cet espace en cœur d'agglomération un lieu de vie à part entière mixant les différentes fonctions urbaines.

A cet effet, il est proposé d'y réaliser un quartier nouveau accueillant logements, services de proximité et, dans une moindre mesure, des locaux d'activité. Ce quartier nouveau constituera un trait d'union entre les communes de Rouen et de Petit-Quevilly.

De par sa conception, il s'inscrira par ailleurs dans la trame « verte » destinée à assurer une continuité de cheminement est-ouest entre le jardin des Plantes à Rouen et le Parc des Chartreux à Petit-Quevilly.

La requalification projetée a pour référence le cahier des charges – pièce n°1 de l'appel à promoteurs de juillet 2010, issu du schéma d'aménagement retenu, ayant servi de base à la consultation des promoteurs.

Le plan masse des constructions et des espaces publics fourni et actualisé par le groupement de promoteurs est annexé au présent protocole.

3. Principe d'aménagement

3.1 – Schéma d'aménagement

Plan trop volumineux

3.2 – Partie publique

3.2.1 Méthode

Sur la base de la charte des espaces publics de la ville de Rouen, de la charte des entrées et traversées d'agglomération de la CREA, du plan agglomélo de la CREA et du cahier des charges établi pour l'appel à promoteur, il sera procédé aux travaux de requalification et de création des espaces publics prévus en complémentarité avec le projet d'aménagement du promoteur.

Une convention de co-maîtrise d'ouvrage sera signée entre les deux villes permettant la réalisation des espaces publics sur les deux communes de Rouen et Petit-Quevilly avec un suivi assuré par la Ville de Petit-Quevilly

3.2.2 Programme

L'aménagement de l'espace des Chartreux s'appuie sur la recomposition de la trame viaire reconsidérée dans une logique de ville durable. Les données de cette recomposition sont les suivantes (à titre indicatif) :

Avenue de la Libération

Sa largeur sera uniformisée à environ 25 m. A terme, elle sera réaménagée en 2X1 voie pour les véhicules légers et devra permettre d'accueillir un TCSP ainsi que des pistes cyclables faisant partie du réseau structurant au titre du plan agglomélo vélo de la CREA et éventuellement du stationnement longitudinal. Pour la livraison des espaces publics et dans l'attente de la réalisation du TCSP, le traitement de l'avenue de la Libération sera prévu a minima de manière à conserver l'assiette viaire existante, à aménager des trottoirs suffisants et à prendre en compte les liaisons cyclables.

La rue Jean Macé en continuité avec la rue Saint Julien présentera une circulation à sens unique vers Petit-Quevilly. L'emprise totale de la voie sera d'environ 11 mètres.

La voie Ouest

Celle-ci sera maintenue à double sens. Son emprise totale sera de 13 mètres.

La rue Saint Julien (prolongement du boulevard Ch. de Gaulle et de la rue Saint Julien)

Cette voie sera en sens unique ou en double sens de circulation selon la faisabilité. L'emprise totale de 20 mètres devra comprendre également sur sa partie Nord (côté îlots constructibles) une voie de 3 mètres réservée aux transports en commun ainsi qu'une piste cyclable faisant partie du réseau d'armature complémentaire au titre du plan agglomélo vélo de la CREA.

Le carrefour urbain

L'intersection entre le boulevard du 11 novembre, le boulevard Charles De Gaulle, et la rue Saint Julien devra, d'une part, être aménagée en véritable carrefour urbain, et d'autre part bénéficier d'un traitement fort marquant à la fois le rôle de porte d'entrée du quartier des Chartreux et de l'hyper-centre.

Les placettes

Le schéma d'aménagement prévoit deux placettes situées de part et d'autre du carrefour Libération/De Gaulle (l'une à l'ouest d'une surface d'environ 700 m², et l'autre à l'est d'environ 200 m²). La placette située à l'ouest pourra éventuellement accueillir quelques places de stationnement. Elles devront participer au rôle d'entrée de villes.

Dans le cadre du projet retenu, il sera également réalisé une véritable place basse au carrefour Libération / Macé ainsi que des placettes aux extrémités de la Rue Jean Macé.

Le stationnement

La place des Chartreux comprend actuellement 90 places de stationnement public. Il s'agit de restituer une offre au moins équivalente dans le cadre du projet de requalification.

Mails plantés

L'aménagement d'une continuité verte est également prévu, reliant Petit-Quevilly et Rouen par un mail piétonnier traversant la place des Chartreux, se prolongeant vers la place d'arme de l'ancienne caserne Pélissier et passant par la rue Jean Macé prolongée via une nouvelle place aménagée.

Cette continuité est un élément structurant du projet de requalification puisqu'elle aura vocation à renforcer le réseau vert existant de la rive gauche, et se poursuivra entre les ilots A1 et A2.

Les arrêts de transport en commun

Des arrêts de bus seront à prévoir en concertation avec les services de la CREA.

Les autres contraintes à prendre en compte dans le projet sont identifiées dans le cahier des charges – pièce n°1 de l'appel à promoteurs de juillet 2010.

4. Financement

Cf. annexe financière

4.1 Contribution aux dépenses et recettes

☐ Dépenses

Les coûts de requalification et de création des espaces publics seront répartis comme suit :

- Participation des villes de Rouen et de Petit-Quevilly à hauteur respective des dépenses réelles (travaux, MOE, ingénierie et aléas normalement prévisibles) par territoire.
- Participation de la CREA au titre de la requalification des entrées d'agglomération par le biais d'un fond de concours pour des surcoûts qualitatifs à définir et conformément aux dispositions du CGCT et de la charte ETAR, à hauteur plafonnée de 1 150 000 euros, le montant exact sera défini ultérieurement. Elle sera répartie entre les villes en fonction des dépenses réelles (travaux, MOE, ingénierie et aléas) par territoire.
- Les aléas imprévisibles sur l'espace public faisant l'objet d'avenants seront réglés selon les proportions suivantes : 1/3 par la Ville de Rouen – 2/3 par la Ville de Petit-Quevilly.

Les coûts de requalification et de création des espaces publics comprennent en particulier les coûts travaux, la maîtrise d'œuvre et les autres prestataires nécessaires à l'opération, les aléas ainsi que les acquisitions foncières indispensables à la mise en œuvre du projet.

☐ Recettes

Les villes de Rouen et de Petit-Quevilly percevront individuellement leurs revenus fonciers sur cette opération. Les aléas sur les recettes seront mutualisés selon la proportion (1/3 Rouen, 2/3 Petit-Quevilly).

D'autres financements seront susceptibles d'être sollicités et obtenus dans le cadre du projet (exemples : participation du Département sur l'aménagement de l'Avenue de la Libération ou participation de la CREA sur les pistes cyclables).

☐ Déficit

Les villes seront solidairement responsables du déficit de l'opération et/ou des plus-values générées par le projet selon les proportions suivantes : 1/3 par la Ville de Rouen – 2/3 par la Ville de Petit-Quevilly.

4.2 Règlement financier :

L'encaissement des subventions et fonds de concours sera fait par chaque commune. Chaque commune présentera un dossier à cet effet.

Sur présentation des bordereaux d'entreprise, la Ville de Rouen procédera au règlement auprès de la commune de Petit-Quevilly des sommes correspondant à sa contribution aux dépenses. Les modalités de ces règlements seront détaillées dans la convention de co-maîtrise d'ouvrage à intervenir entre les deux communes. .

ANNEXE FINANCIERE PREVISIONNELLE

BILAN PREVISIONNEL D'OPERATION T.T.C.			
Ville de Rouen		Ville de Petit-Quevilly	
<u>Recettes</u>		<u>Recettes</u>	
Montant recettes foncières net vendeur	1.030.000€	Montant recettes foncières net vendeur	3.190.000€
TOTAL recettes	1.030.000€	TOTAL recettes	3.190.000€
<u>Dépenses</u>		<u>Dépenses</u>	
Acquisitions	0€	Acquisitions	770 000€
Part Ingénierie	10.000€	Part Ingénierie	20.000€
Travaux + MOE	1.710.000€	Travaux + MOE	3.580.000€
TOTAL dépenses	1.720.000€	TOTAL dépenses	4.370.000€
DEFICIT GLOBAL = 1.870.000€			
Participation maximale CREA = 1.150.000€ (net)			
Répartition au prorata des dépenses réelles (travaux, MOE, Ingénierie, aléas) par territoire			
Participation pour Rouen = 370.000€		Participation pour Petit-Quevilly = 780.000€	
DEFICIT RESTANT = 720.000€			
1/3		2/3	
Déficit restant pour Rouen = 240.000€		Déficit restant pour Petit-Quevilly = 480.000€	

5. Contraintes réglementaires - plannings

Les deux communes signataires s'engagent à procéder aux modifications et/ou révisions de leur document de planification en matière d'urbanisme réglementaire qui pourraient s'avérer nécessaires de manière à ne pas retarder les opérations de requalification et d'aménagement de la Place des Chartreux.

Les deux communes signataires s'engagent à procéder aux opérations d'acquisitions – échanges fonciers et de classements - déclassement qui pourraient s'avérer nécessaires de manière à ne pas retarder les opérations de requalification et d'aménagement de la Place des Chartreux.

6. Commercialisation des fonciers constructibles

Au terme de la négociation avec l'opérateur, chaque ville fera son affaire des actes de vente relatifs à ses fonciers. Chacune des communes percevra les recettes foncières afférentes aux parcelles dont elle a la maîtrise et pourvoira ainsi à la requalification et à la création des espaces publics de la Place.

7. Phasage et calendrier prévisionnels

- Validation du protocole par les trois signataires lors des conseils municipaux et conseil communautaire de décembre 2011
- Validation de la convention de co-maitrise d'ouvrage entre les villes de Rouen et de Petit-Quevilly lors des conseils municipaux de décembre 2011
- Désaffectation et déclassement de la voirie communale et des espaces verts lors du conseil de décembre 2011
- Signature des promesses de vente entre les villes de Rouen et de Petit-Quevilly et les promoteurs en janvier - février 2012
- Désignation de la maîtrise d'œuvre pour la requalification des espaces publics de la Place au 1^{er} semestre 2012
- Dépôt des permis de construire par les promoteurs au 2^{ème} semestre 2012

8. Fin du protocole

Le présent protocole prendra fin lorsque les trois conditions suivantes seront réunies :

- les constructions seront achevées (DAACT),
- les réseaux auront été réceptionnés par les concessionnaires,
- les espaces publics seront totalement classés dans le domaine public communal correspondant.