

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 7 NOVEMBRE 2022

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

8 PROJET URBAIN « LE JARDIN DES PEPINIERES » : SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE, ROUEN HABITAT ET LES SOCIETES COGEDIM-VIRGIL

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL (représenté par Mme Caroline DUTARTE pendant la durée de son absence de 20 h 40 à 22 h 12), Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVOY, M. Kader CHEKHEMANI, Mme Marie-Andrée MALLEVILLE, M. Manuel LABBE, M. Sileymane SOW (à partir de 18 h 33), Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY, M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, M. Frédéric MARCHAND (à partir de 20 h 25), Mme Sarah VAUZELLE, M. Nicolas ZUILI, Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR, Mme Elizabeth LABAYE, M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Jean DE BEIR, Mme Françoise LESCONNAC, M. Kader FEHIM, M. Christophe DUBOC, Mme Claire GUEVILLE, Mme Sophie CARPENTIER, M. Stéphane MARTOT, Mme Marie DESBORDES (représentée par M. Matthieu de MONTCHALIN jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 40), Mme Christine de CINTRE, M. Abdelkrim MARCHANI, M. Thibaut DROUET, Mme Zohra AMIMI, M. Nicolas LEVARAY, M. Adrien NAIZET, M. Valentin RASSE-LAMBRECQ, Mme Louisa MAMERI, M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE, M. Bruno DEVAUX (à partir de 18 h 50), Mme Hayet ZERGUI, M. Pierre-Antoine PRIMONT (représenté par M. Bruno DEVAUX après son départ de la séance à 22 h 50), Mme Marine CARON, Mme Marie BERRUBE (représentée par M. Pierre-Antoine PRIMONT jusqu'à son arrivée en séance à 19 h 54 puis représentée par Mme Marine CARON après son départ de la séance à 22 h 50), Mme Félicie RENON, M. Jean-Pierre TREDET, Conseillers Municipaux.

REPRESENTES : Mme Laura SLIMANI (représentée par M. Jean-Michel BEREGOVOY), Mme Fatima EL KHILI (représentée par M. Stéphane MARTOT), Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY), M. Yves SORET (représenté par M. Abdelkrim MARCHANI), Mme Blandine DI FALCO (représentée par Mme Christine de CINTRE), M. Pierre-Yves ROLLAND (représenté par M. Nicolas LEVARAY), M. Cyrille MOREAU (représenté par M. Frédéric MARCHAND à partir de 20 h 25), Mme Marie FOUQUET (représentée par M. Mohamed BERBRA), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par M. Manuel LABBE), Mme Marie ATINAULT (représentée par M. Nicolas ZUILI), Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU (représentée par M. Jean DE BEIR), Mme Enora CHOPARD (représentée par Mme Françoise LESCONNAC), M. Samuel de GENTIL-BAICHIS (représenté par M. Christophe DUBOC), M. Guillaume CHAROULET (représenté par M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE).

VILLE DE ROUEN
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 7 NOVEMBRE 2022
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

8 PROJET URBAIN « LE JARDIN DES PEPINIÈRES » : SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE, ROUEN HABITAT ET LES SOCIETES COGEDIM-VIRGIL

MESDAMES, MESSIEURS,

A l'issue de la consultation lancée par l'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) Rouen Habitat pour la cession foncière avec charges du site dit « Pépinières » situé dans le quartier Saint-Clément, les sociétés de promotion immobilière COGEDIM et VIRGIL ont été retenues en juin 2021 et sont signataires avec l'O.P.H. d'une promesse unilatérale de vente correspondant à une emprise édifiée de 2,5 ha.

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 PEPINIÈRES », entre la Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie (M.R.N.), l'O.P.H. Rouen Habitat et COGEDIM-VIRGIL.

Ce projet urbain a fait l'objet d'une démarche volontaire de concertation préalable, du 3 mars au 3 mai 2022, ayant permis de présenter le projet aux habitants et d'enrichir sa conception. Il est par ailleurs soumis à une procédure d'évaluation environnementale au regard de la décision préfectorale du 8 avril 2022.

Au regard des engagements des parties prenantes et des modalités de mise en œuvre prévues à cette convention, une première étape s'est concrétisée par le dépôt, le 3 juin, d'un permis d'aménager par les sociétés COGEDIM et VIRGIL. Cette demande a été complétée courant juillet du dépôt de pièces complémentaires et du permis de démolir des immeubles situés dans le périmètre de projet. A ces premières autorisations d'urbanisme en cours d'instruction, succédera le dépôt des futurs permis de construire.

Le permis d'aménager prévoit le développement d'environ 39 000 m² de surface de plancher à vocation résidentielle (600 logements en accession libre et à coût maîtrisé) et d'un programme complémentaire d'activités de l'ordre de 1 000 m² de surface de plancher pour l'occupation des rez-de-chaussée.

En bordure immédiate du permis d'aménager, Rouen Habitat prévoit également le dépôt, courant 2023, d'autorisations d'urbanisme sur les emprises foncières résultant des déconstructions de l'immeuble Pépinières J et de l'ancien immeuble d'entreprises SANTORIN, portées par l'E.P.F. Normandie. L'O.P.H. y réalisera deux immeubles de logements sociaux correspondant à une surface plancher de 12.261 m² (175 logements), ainsi que la réalisation de 450 m² de surface de plancher d'activités.

Le projet d'ensemble « Jardin des Pépinières » représente ainsi une surface de plancher prévisionnelle de l'ordre de 52.711 m², dont 775 logements.

Compte-tenu des incidences prévisibles de ces programmes immobiliers sur les besoins en équipements publics dans le quartier, il a été jugé opportun de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (P.U.P.). Issu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, ce dispositif est un outil de financement des équipements publics rendus nécessaires par une opération d'aménagement ou de construction privée.

La convention de P.U.P. s'inscrit dans le champ des articles L.332-11-3-L.332-11-4 du code de l'urbanisme et a pour objet de déterminer les équipements publics concernés et la part du coût de chacun de ces équipements qui sera prise en charge par les constructeurs en application des principes de causalité et de proportionnalité posés par l'article L.332-11-3 sus visé. Elle vient concrétiser les engagements réciproques des différents maîtres d'ouvrages en faveur de la cohérence du projet d'ensemble.

Avec l'accord de la Métropole Rouen Normandie, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, le P.U.P. permet de signer une convention avec les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser et la fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération donnant lieu à participation. La convention prévoit que les contributions financières au titre du P.U.P. sont versées directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics identifiés. A cet égard, la Ville de Rouen est également signataire et bénéficiaire du présent P.U.P.

Dans le cadre du contrat P.U.P. à conclure avec l'aménageur COGEDIM-VIRGIL et l'O.P.H. Rouen Habitat ayant qualité de constructeur, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie s'engagent à réaliser les équipements publics suivants, pour un coût total estimé à 3.069.010 € H.T., hors frais d'études :

- la M.R.N. s'engage à réaliser en maîtrise d'ouvrage les travaux de réaménagement de l'allée des Pépinières pour un montant estimé à 315.810 € H.T., en vue de l'intégration du projet dans son environnement immédiat et d'améliorer le traitement paysager et les fonctionnalités de cette voie (amélioration de la liaison et de la desserte de l'école, continuité des liaisons douces du quartier, desserte pour la sécurité incendie etc.).

- la Ville de Rouen s'engage à réaliser en maîtrise d'ouvrage les travaux d'adaptation/agrandissement du groupe scolaire « Pépinières » (chiffrage correspondant à une extension de 5 classes), pour un montant estimé à 2.753.200 € H.T. en vue d'accueillir les effectifs d'élèves induits par le projet Jardin des Pépinières sur le temps scolaire et périscolaire, soit l'équivalent de 4 classes imputables à l'opération immobilière (estimation de 95 enfants/an à accueillir).

Parties intégrantes du projet urbain, ces interventions sur les équipements publics, sont jugées incontournables à la satisfaction des besoins identifiés et à la cohérence d'ensemble.

Considérant que les équipements publics projetés ont des capacités qui excèdent les besoins estimés de l'opération réalisée par l'Aménageur et le Bailleur, il y a lieu d'appliquer des règles de proportionnalités pour établir leur contribution au financement.

Compte-tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers des constructions, l'aménageur COGEDIM-VIRGIL accepte de participer financièrement :

- au réaménagement de l'allée des Pépinières pour un montant de 157.905 €, soit 50 % du coût des travaux ;
- à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières (extension du groupe scolaire et création d'une offre périscolaire) pour un montant de 1.145.613 €, soit environ 42 % du coût estimé des travaux.

Compte-tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers de ses constructions, l'O.P.H. Rouen Habitat accepte de participer financièrement :

- à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières (extension du groupe scolaire et création d'une offre périscolaire) pour un montant de 520.733 €, soit environ 19 % du coût estimé des travaux.

En conséquence :

- le montant de la participation totale à la charge de COGEDIM-VIRGIL s'élève à : 1.303 518 €.
- le montant de la participation totale à la charge de ROUEN HABITAT s'élève à : 520 733 €.

Dans le périmètre du P.U.P., les constructions seront exonérées de la taxe d'aménagement pour une période de 10 ans.

En contrepartie des participations financières et en lien avec la nécessaire réalisation de ces équipements publics, la M.R.N. et la Ville de Rouen s'engagent sur un calendrier de réalisation. La Ville de Rouen s'engage ainsi à réaliser les travaux d'extension de l'école dans les quatre ans suivant la livraison de la première tranche des travaux, attendue actuellement à horizon 2026. La M.R.N. s'engage à réaliser le réaménagement de l'allée des Pépinières dans les cinq années consécutives à la livraison de la première tranche.

Le projet de convention entre la Ville, la Métropole et les opérateurs, annexé à la présente délibération, précise notamment :

- le périmètre de l'opération,
- le programme des équipements publics à réaliser par la Métropole et la Ville de Rouen, et leurs coûts prévisionnels,
- les délais de réalisation des équipements publics,
- la quote-part du coût mis à la charge de chaque constructeur et le montant de la participation financière,
- les modalités de paiement de la participation.
- la durée d'exonération de la taxe d'aménagement,

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir approuver cette convention de projet urbain partenarial.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur le rapport de Mme Fatima EL KHILI, Adjointe,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 332-11-3 et L 332-11-4, et R.332-25-1 à R.332-25-3,
- La délibération du Conseil Métropolitain du 12 octobre 2015 fixant les modalités de la taxe d'aménagement sur le territoire métropolitain,
- Le Plan local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13 février 2020,
- La convention de développement du projet « Jardin des Pépinières » signée le 4 novembre 2021 entre l'O.P.H. Rouen Habitat, COGEDIM, VIRGIL, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie,
- L'arrêté municipal du 18 mai 2022 tirant le bilan de la concertation préalable autour du projet d'ensemble,
- Le projet de convention de projet urbain partenarial (P.U.P.) accompagnant le projet d'ensemble, dont le plan du périmètre est joint en annexe.

CONSIDERANT :

- Qu'une promesse unilatérale de vente a été signée le 4 novembre 2021 entre l'O.P.H. Rouen Habitat et les sociétés COGEDIM et VIRGIL, avec pour condition suspensive l'obtention du permis d'aménager et des permis de construire purgés de tout recours,
- Que les sociétés de promotion immobilière COGEDIM et VIRGIL assureront l'aménagement puis la réalisation des opérations immobilières dans le cadre du permis d'aménager déposé le 3 juin 2022 et des différentes autorisations nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- Que le projet, représentant un total de 775 logements et une surface de plancher prévue de 52.711 m², conduit d'une part à un accroissement prévisible des effectifs scolaires, et d'autre part à la nécessité de revoir l'aménagement de l'allée des Pépinières,

- Que le P.U.P. permet de contribuer au financement des équipements publics à due proportion des besoins des habitants et usagers induits par le projet,
- Que la Ville de Rouen a souhaité intégrer, dès le stade de la convention de développement, la question du devenir du groupe scolaire des Pépinières-St Julien situé aux abords immédiats du site, et qu'elle a souhaité s'engager en faveur de l'adaptation de l'offre d'accueil des élèves du quartier,
- Que le réaménagement de l'allée des Pépinières, appartenant au domaine public métropolitain et rendu nécessaire par le projet « Jardin des Pépinières », ne peut être réalisé que sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Rouen Normandie,
- Que les comités techniques et comités de pilotage qui se sont réunis en application de la convention de développement ont permis de définir en amont du dépôt des demandes d'autorisations les conditions de cohérence du projet d'ensemble, parmi lesquelles la mobilisation de l'outil du Projet Urbain Partenarial (P.U.P.),
- Que la confirmation du souhait de mettre en place ce P.U.P. a été notifiée à l'O.P.H. Rouen Habitat et à COGEDIM-VIRGIL par courriers en date du 23 mars 2022 et a donné lieu à plusieurs réunions entre mai et juillet 2022,
- Que les sociétés COGEDIM et VIRGIL et l'O.P.H. Rouen Habitat ont donné leur accord pour contribuer financièrement au titre du PUP et bénéficier en contrepartie de l'exonération de la taxe d'aménagement,
- Que la Métropole Rouen Normandie, seule compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et collectivité de rattachement de l'O.P.H. Rouen Habitat, doit donner son accord à la mise en place de cette convention P.U.P.,
- Qu'il convient de valider la convention de P.U.P. avant la délivrance du permis d'aménager en cours d'instruction.

APRES EN AVOIR DELIBERE :

- 1.- approuve la convention de projet Urbain Partenarial (P.U.P.) relative au projet « Jardin des Pépinières » à signer avec la Métropole Rouen Normandie, l'aménageur COGEDIM-VIRGIL et l'O.P.H. Rouen Habitat,
- 2.- approuve le programme des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants et usagers et relevant de la compétence communale;
- 3.- précise que compte tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers des constructions, l'aménageur COGEDIM-VIRGIL accepte de participer financièrement, au titre du P.U.P. :
 . à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières pour un montant de 1.145.613 € à verser à la Ville de Rouen, soit environ 42 % du coût estimé des travaux.
- 4.- précise que compte tenu des besoins établis des futurs habitants et usagers de ses constructions, l'O.P.H. Rouen Habitat accepte de participer financièrement, au titre du P.U.P. :
 . à l'adaptation et agrandissement du groupe scolaire Pépinières pour un montant de 520.733 € à verser à la Ville de Rouen, soit environ 19 % du coût estimé des travaux ;
- 5.- précise que la recette sera imputée au Chapitre 13 du budget principal de la Ville de Rouen,
- 6.- autorise M. le Maire ou l'élu.e délégué.e à signer cette convention,

7.- autorise M. le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires, à engager toutes les démarches et à signer tous les documents à intervenir pour sa mise en œuvre.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Rouen, en l'Hôtel de Ville, les jour, mois et an susdits.

p. extrait conforme,
Le Maire de Rouen,

suivent les signatures,



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.