



VILLE DE ROUEN
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2022
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

13 SECTEUR OUEST - MODIFICATION DU PERIMETRE D'ETUDE INSTAURE PAR LA DELIBERATION DU 17 DECEMBRE 2020 ET AUGMENTATION DE L'ENVELOPPE « QUARTIERS OUEST » DU PROGRAMME D'ACTION FONCIERE DE LA VILLE DE ROUEN

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVOY, Mme Laura SLIMANI, M. Kader CHEKHEMANI (à partir de 18 h 30), Mme Marie-Andrée MALLEVILLE, M. Manuel LABBE (jusqu'à son départ de la séance à 22 h 05), M. Sileymane SOW, Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY, M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, M. Frédéric MARCHAND (représenté par M. Pierre-Yves ROLLAND après son départ de la séance à 0 h 40), Mme Sarah VAUZELLE (représentée par M. Adrien NAIZET après son départ de la séance à 23 h 30), M. Nicolas ZULI, Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR (représentée par Mme Caroline DUTARTE après son départ de la séance à 23 h 25), Mme Elizabeth LABAYE, M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Yves SORET, M. Kader FEHIM, M. Pierre-Yves ROLLAND, M. Christophe DUBOC, Mme Sophie CARPENTIER, M. Cyrille MOREAU (à partir de 18 h 30 et représenté par Mme Laura SLIMANI après son départ de la séance à 22 h 55), M. Stéphane MARTOT, Mme Marie FOUQUET (représentée par M. Mohamed BERBRA après son départ de la séance à 23 h 45), Mme Marie DESBORDES, Mme Christine de CINTRE, M. Abdelkrim MARCHANI (représenté par Mme Zohra AMIMI après son départ de la séance à 23 h 55), M. Thibaut DROUET, Mme Zohra AMIMI, Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU (représentée par M. Samuel de GENTIL-BAICHIS après son départ de la séance à 23 h), M. Nicolas LEVARAY (à partir de 18 h 30 et représenté par M. Christophe DUBOC après son départ de la séance à 23 h 30), M. Adrien NAIZET, Mme Enora CHOPARD, M. Samuel de GENTIL-BAICHIS, M. Valentin RASSE-LAMBRECQ, Mme Louisa MAMERI (représentée par Mme Amèle MANSOURI après son départ de la séance à 0 h 30), M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE, M. Bruno DEVAUX (à partir de 19 h 30), Mme Hayet ZERGUI, M. Pierre-Antoine SPRIMONT, M. Guillaume CHAROULET (représenté par M. Pierre-Antoine SPRIMONT jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 45), Mme Marine CARON, Mme Marie BERRUBE, Mme Félicie RENON, M. Jean-Pierre TREDET (jusqu'à son départ de la séance à 22 h 05), Conseillers Municipaux.

REPRESENTES : Mme Fatima EL KHILI (représentée par M. Jean-Michel BEREGOVOY), Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY), M. Jean DE BÉIR (représenté par M. Stéphane MARTOT), Mme Françoise LESCONNEC (représentée par Mme Enora CHOPARD), Mme Blandine DI FALCO (représentée par Mme Marie FOUQUET jusqu'à 23 h 45 puis par Mme Marie-Andrée MALLEVILLE), Mme Claire GUEVILLE (représentée par M. Jean-Pierre TREDET jusqu'à 22 h 05), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par M. Manuel LABBE jusqu'à 22 h 05), Mme Marie ATINAULT (représentée par M. Nicolas ZULI).

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2022

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

13 SECTEUR OUEST - MODIFICATION DU PERIMETRE D'ETUDE INSTAURE PAR LA DELIBERATION DU 17 DECEMBRE 2020 ET AUGMENTATION DE L'ENVELOPPE « QUARTIERS OUEST » DU PROGRAMME D'ACTION FONCIERE DE LA VILLE DE ROUEN

MESDAMES, MESSIEURS,

Les quartiers Ouest de Rouen, hier considérés comme industrialo-portuaires et dédiés au commerce de l'automobile, ont vu se développer à partir du début des années 2000 des opérations d'aménagement engagées par les collectivités et les acteurs privés - quais de Seine, pôle d'échanges, Palais des Sports, Centre commercial des Docks, Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) Luciline - qui ont amorcé leur transformation. Ces quartiers positionnés en entrée de ville et sur un secteur attractif en continuité du centre historique, sont devenus aptes au développement d'un quartier d'habitation.

Cette transformation a suscité l'intérêt des opérateurs immobiliers, et aujourd'hui, à travers la réorganisation des grandes parcelles dédiées au secteur automobile, elle entraîne une mutation accélérée de grands fonciers, la multiplication des projets immobiliers et la mise sur le marché d'une offre importante de logements neufs.

En dehors du périmètre de la Z.A.C. Luciline, la dynamique à l'œuvre dans les quartiers Ouest se traduit par une urbanisation sans cohérence d'ensemble, une programmation et une qualité urbaine, architecturale et paysagère qui ne sont pas à la hauteur des enjeux et dans des conditions qui ne permettent pas de répondre aux besoins d'équipements et d'aménités qu'elle génère.

En 2020, les élus ont jugé nécessaire d'étudier plus finement le devenir de ces quartiers.

Le 17 décembre 2020, conformément à L'article L.424-1 du code de l'urbanisme, une délibération a été votée pour instaurer un périmètre d'étude permettant, en considération d'une opération d'aménagement, de sursoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme portant sur des travaux ou constructions de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération, et cela pour une durée de dix ans.

L'objectif étant de mieux préciser le PLUI et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) dédiés aux quartiers Ouest pour :

- assurer un redécoupage des grands parcellaires,
- localiser les équipements scolaires, sportifs, culturels et d'aménités (parc ou jardins de proximité par exemple),
- assurer la mixité des fonctions urbaines (habitat, tertiaire, commerces, loisirs) et poursuivre l'accompagnement de la restructuration du secteur automobile,

- lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur, contribuer à la renaturation des espaces publics et favoriser un maillage écologique par une réelle interaction entre les espaces publics et les espaces privés (jardins, cœurs d'îlots, surfaces créées pour répondre à la règle du coefficient de biotope),
- prendre en compte les risques d'inondation dans une anticipation au regard du dérèglement climatique ;
- diversifier l'offre de logements et mettre en adéquation cette offre avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) ;
- caler finement les futurs alignements de façon à créer des gabarits adaptés à l'ambiance urbaine recherchée.

Le 11 juin 2021, une étude sur le devenir des quartiers Ouest a été confiée au cabinet Emulsion mandataire, avec pour objectif la « définition de la programmation en matière de logement, d'équipements et services publics, notamment scolaires, sportifs et culturels, en matière d'activités économiques, notamment commerciales, et d'espaces publics et de nature, qui sera traduite en un plan guide permettant à la collectivité d'adapter le document d'urbanisme et de planifier les équipements et aménagements publics nécessaires ».

L'étude aboutie a été présentée en comité de pilotage le 28 juin 2022. L'une des conclusions proposées par le prestataire Emulsion et actée par les élus a été qu'il était nécessaire d'étendre le périmètre Nord et Est, afin d'englober des secteurs à enjeux exclus du périmètre initial :

- petites parcelles de maisons qui peuvent être regroupées pour former une seule grande parcelle (rue Mustel, rue Constantine, etc.),
- parcelles de grande dimension positionnées de manière stratégique (parcelle La Poste, parcelle traversante Martin-Frères/Girardin, rue Pré de la Bataille, etc.),
- parcelles d'où émergent des sources naturelles (Saint-Filleul, Framboisier, Dubuc, etc.) combinant des enjeux patrimoniaux (édicules historiques) et d'utilisation des eaux claires pour le projet à venir.

C'est pourquoi il est proposé d'étendre de 8,9 ha (+12,3 %) le périmètre d'étude des quartiers Ouest instauré par la délibération du 17 décembre 2020, pour atteindre une surface actualisée de 72,5 ha, telle que définie par le plan annexé à la présente délibération. Le nouveau périmètre proposé est délimité par le boulevard Ferdinand de Lesseps, la rue Nansen, la rue Micheline Ostermeyer, la voie TEOR, la rue du Renard, la rue Stanislas Girardin, la rue de Tanger, la rue de Constantine, la rue Dumont d'Urville, la rue René Dragon et le quai de Boisguilbert.

Il ressort également du projet arrêté lors du Comité de Pilotage de fin juin 2022 que le recours à une maîtrise foncière publique d'ampleur est requis pour garantir un développement urbain harmonieux et équilibré. Une enveloppe de 2 M€ est actuellement affectée au périmètre d'intervention portant sur les quartiers Ouest inscrit au Programme d'Action Foncière (P.A.F.) des Quartiers Ouest. Au vu de la taille des entités foncières qui constituent ces quartiers, il convient de se doter d'une enveloppe suffisante dès la phase de veille foncière engagée en partenariat avec l'E.P.F. Normande. Il est donc proposé d'augmenter le montant de cette enveloppe, actuellement de 2 M€, à hauteur de 10 M€.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir approuver la modification du Périmètre d'étude des Quartiers Ouest, de solliciter l'augmentation de l'enveloppe de l'opération « Quartiers Ouest » du P.A.F., à hauteur de 10 M€, modifier ledit P.A.F. en conséquence, et autoriser la signature de l'avenant au P.A.F. à intervenir entre la Ville de Rouen et l'E.P.F. Normandio.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de Mme EL KHILI, Adjointe,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29, et L.2241-1,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-1 et L.424-1 3,

- Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 13/02/2020,
- Le Programme d'action foncière signé le 18 octobre 2021 entre la Ville de Rouen et l'E.P.F. Normandie,
- La délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2020 prenant en considération le projet d'aménagement des quartiers Ouest et instaurant un périmètre d'études sur les quartiers Ouest, selon le secteur décrit et cartographié en annexe de cette délibération,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 30 septembre 2022.

CONSIDERANT :

- Que l'évolution rapide des quartiers Ouest, cumulée aux réorganisations en cours au sein des activités du secteur automobile qui y sont très présentes, entraînent aujourd'hui une mutation accélérée de grands fonciers et la multiplication des projets immobiliers,
- Que les dispositions actuelles du P.L.U. ne suffisent pas à accompagner de manière satisfaisante les mutations en cours,
- Qu'un périmètre d'étude a été instauré sur les quartiers Ouest par une délibération du 17 décembre 2020,
- Que la poursuite du développement des quartiers Ouest de Rouen doit s'appuyer sur le plan guide établi entre juillet 2021 et juillet 2022 par le prestataire Emulsion,
- Que l'étude confiée au prestataire Emulsion fait également apparaître la nécessité d'étendre le périmètre d'étude initial à certaines parcelles à enjeu,
- Qu'au vu des enjeux fonciers sur les Quartiers Ouest de Rouen, résultant de l'étude urbaine commanditée par la Ville, il convient de porter l'autorisation de programme de l'opération « 924 626 – Quartiers Ouest » du P.A.F. à 10 M€ au lieu de 2 M€ actuellement,
- Que le Conseil d'Administration de l'E.P.F. Normandie qui se réunira le 30 septembre 2022 doit approuver cette augmentation de l'enveloppe globale prise en charge sur ladite opération.

APRES EN AVOIR DELIBERE :

- 1.- prend acte du plan guide pour le devenir des quartiers ouest et de la nécessité d'étendre le périmètre d'étude à de nouveaux îlots,
- 2.- modifie en conséquence le périmètre d'études des quartiers Ouest, conformément au plan joint en annexe,
- 3.- précise que la présente délibération vient compléter la délibération du 17 décembre 2020 instaurant le périmètre d'étude des quartiers ouest,
- 4.- précise que le périmètre d'étude modifié fera l'objet de mesures de publicités, conformément à l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme et figurera en annexe du P.L.U., en application de l'article R.151-52 13° du même Code.
- 5.- décide de solliciter l'augmentation de l'enveloppe de l'opération « Quartiers Ouest » du P.A.F. de la Ville, à hauteur de 10 M€ et de modifier ledit P.A.F. en conséquence,

6.- modifie ledit P.A.F. en conséquence, la présente délibération et la délibération du Conseil d'Administration de l'E.P.F. Normandie susvisée valant conjointement avenant au P.A.F.

M. le Maire indique que M. Pierre-Antoine SPRIMONT ne participe pas au vote.

La délibération est adoptée.

(43 voix pour : groupe Fier.e.s de Rouen,
groupe Rouen l'écologie en actes – EELV-Génération.s-Citoyen.nes,
élue non-inscrite)

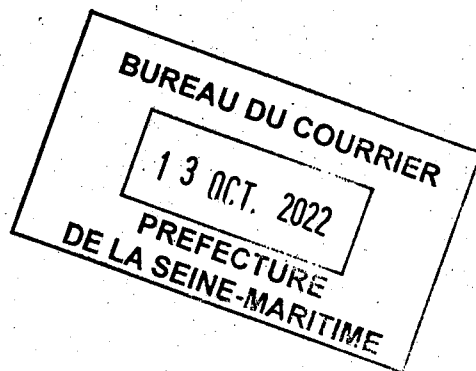
(4 voix contre : groupe Au cœur de Rouen)

(3 abstentions : . groupe Ensemble pour Rouen)

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.

BUREAU IN CHARGE

11111

DEPARTMENT OF THE ARMY
ENGINEERING CENTER