

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS  
GRAND'MARE, SAPINS ET GRAMMONT  
-  
NOUVEAU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE DE ROUEN  
-  
LOT2A | MARS 2026

*Réaménagement du site  
«Canadiens»  
Quartier Sapin*

*PA8 - Permis d'aménager  
Programme des travaux d'aménagement*

<b>Travaux de démolition réalisés en anticipation</b>	<b>3</b>
<b>Programmation îlots à bâtir</b>	<b>6</b>
<b>Travaux concessionnaires réalisés en interface</b>	<b>8</b>
<b>Principes de viabilisation et réseaux</b>	<b>11</b>
<b>Ordonnancement travaux général</b>	<b>21</b>
<b>Principe de phasage travaux général</b>	<b>24</b>



TRAVAUX DE  
**DÉMOLITION**  
réalisés en anticipation



 **DÉCONSTRUCTION  
DÉSAMIANTAGE**  
Lhotellier  
02 22 94 13 01  
www.lhotellier.fr

# Travaux de démolition réalisés en anticipation

## Prestations de démolition

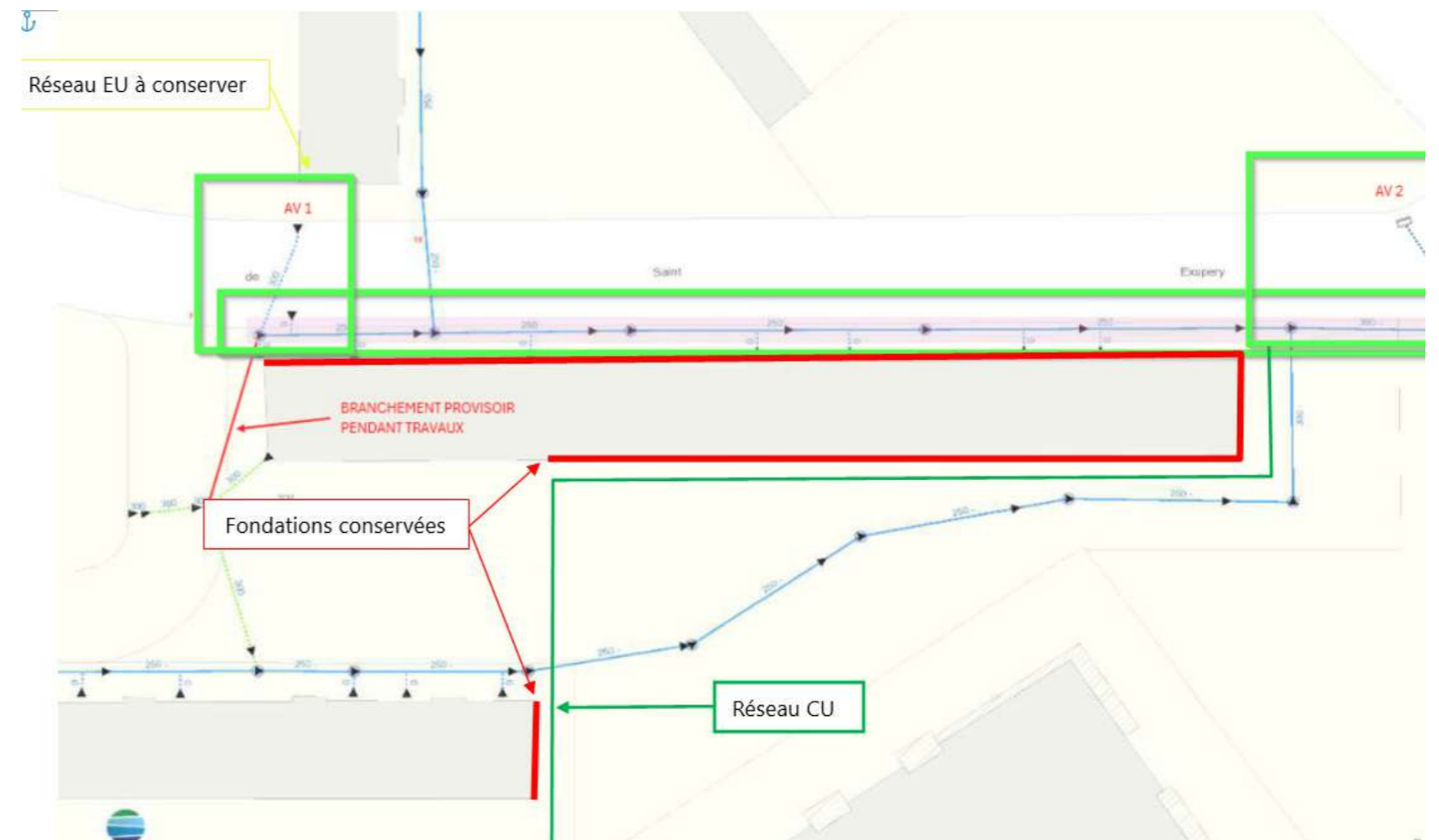
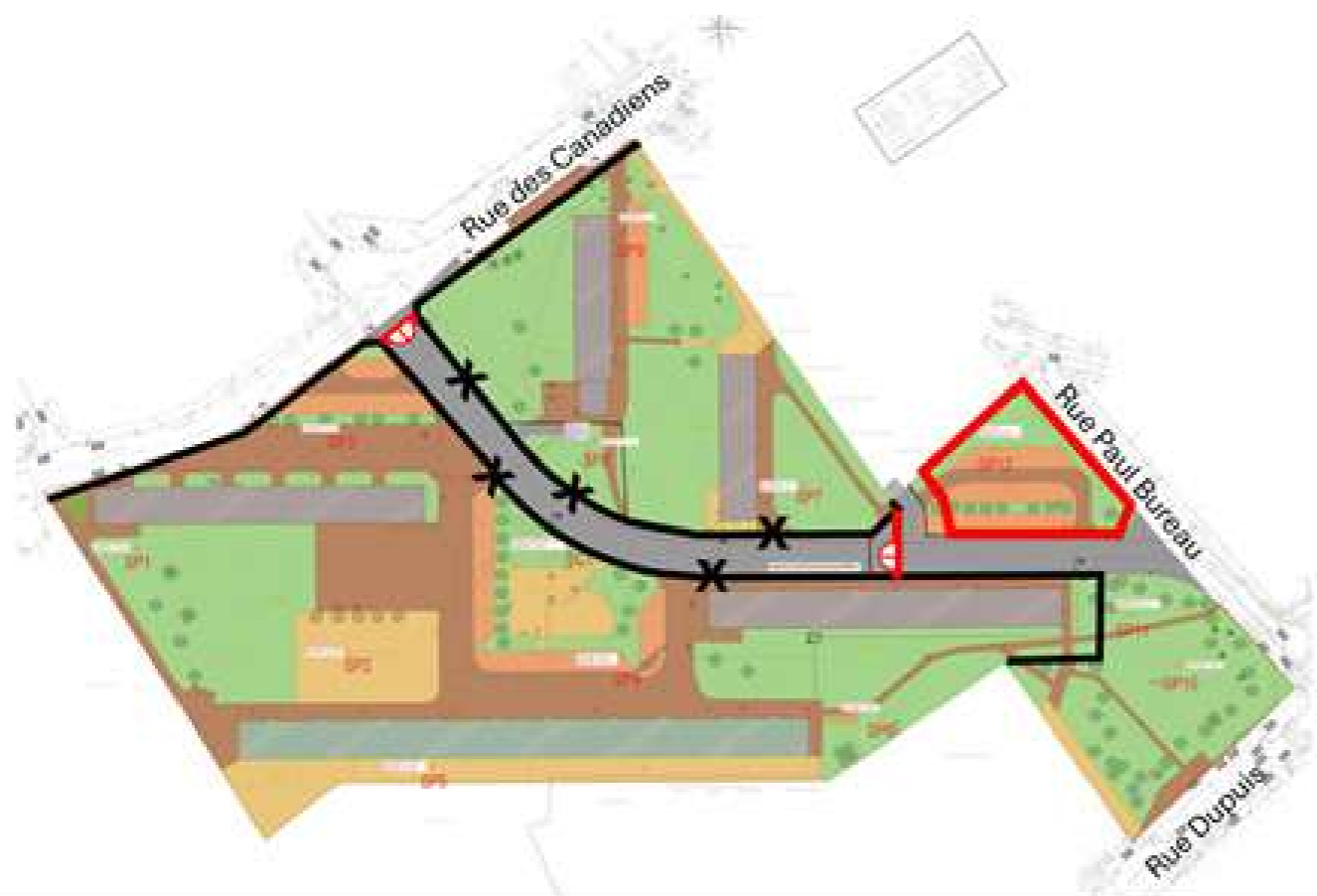
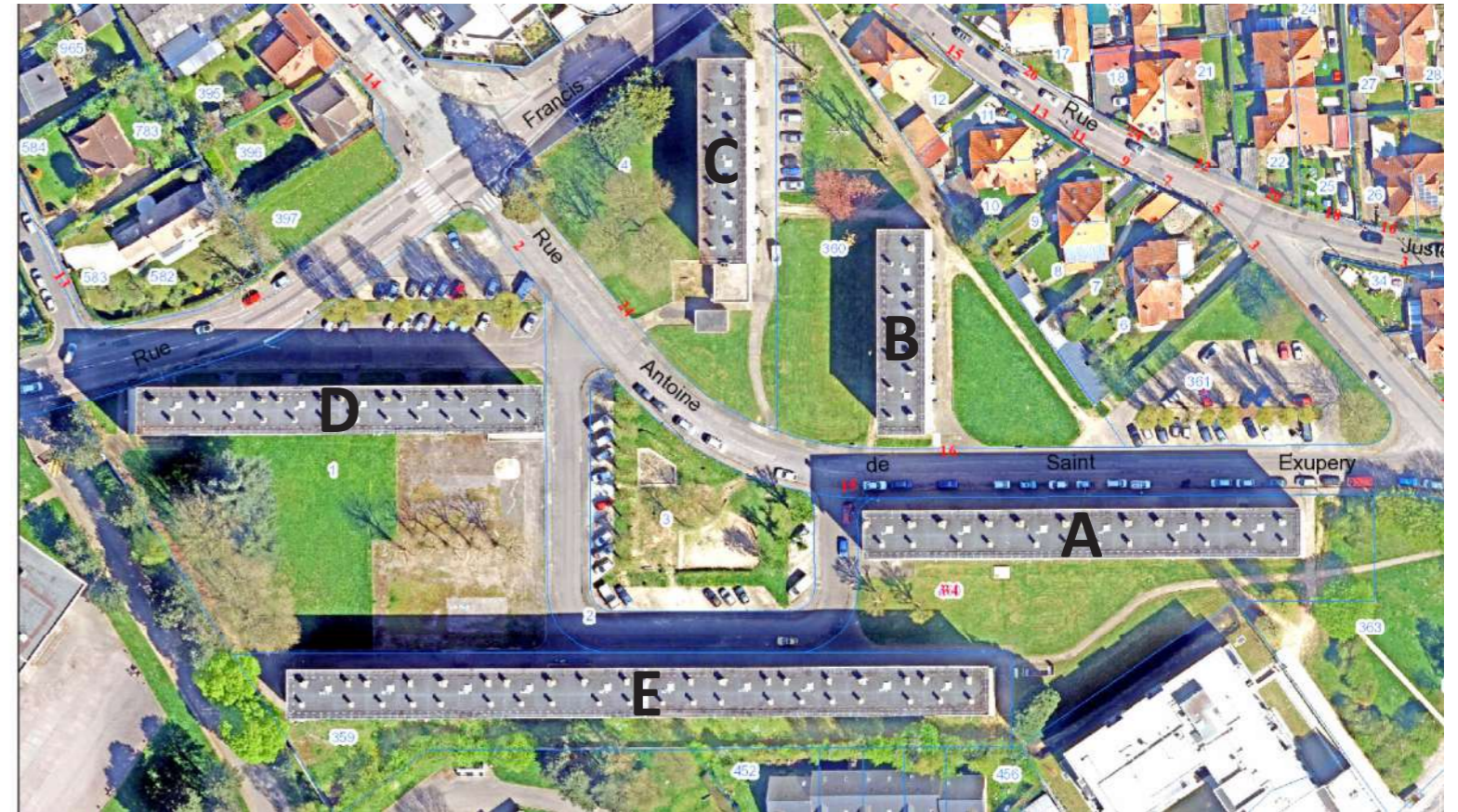
Préalablement aux travaux des espaces publics et aux constructions neuves, les immeubles ci-contre ont été démolis par Rouen Habitat. Ces travaux ont démarré en février 2024 pour une date de fin de travaux estimée à mi-novembre 2025.

Concernant les réseaux, les travaux prévoient dans les grandes lignes:

- la dépose des réseaux au sein des emprises privées;
- la conservation du poste transformateur et de l'armoire d'éclairage
- la conservation de certaines fondations afin de préserver provisoirement les réseaux existants en emprise publique (cf. image en base à droite)
- la démolition des émergents (regards, tampons des réseaux abandonnés, mobilier urbain, murets et délimitations béton...) en domaine privé

Ils comprennent également une remise en état du terrain (cf. plan existant après démolition) avec entre autres :

- Remblaiement des lots A,B,C,D en grave concassée 0/31.5;
- Remblaiement du lot E en terre végétale;
- Dépose des réseaux à l'exception
- Fermeture du site et de la rue Saint-Exupéry par barrières et portails laissés en place;



# Travaux de démolition réalisés en anticipation

## Études et prestations à réaliser après démolition

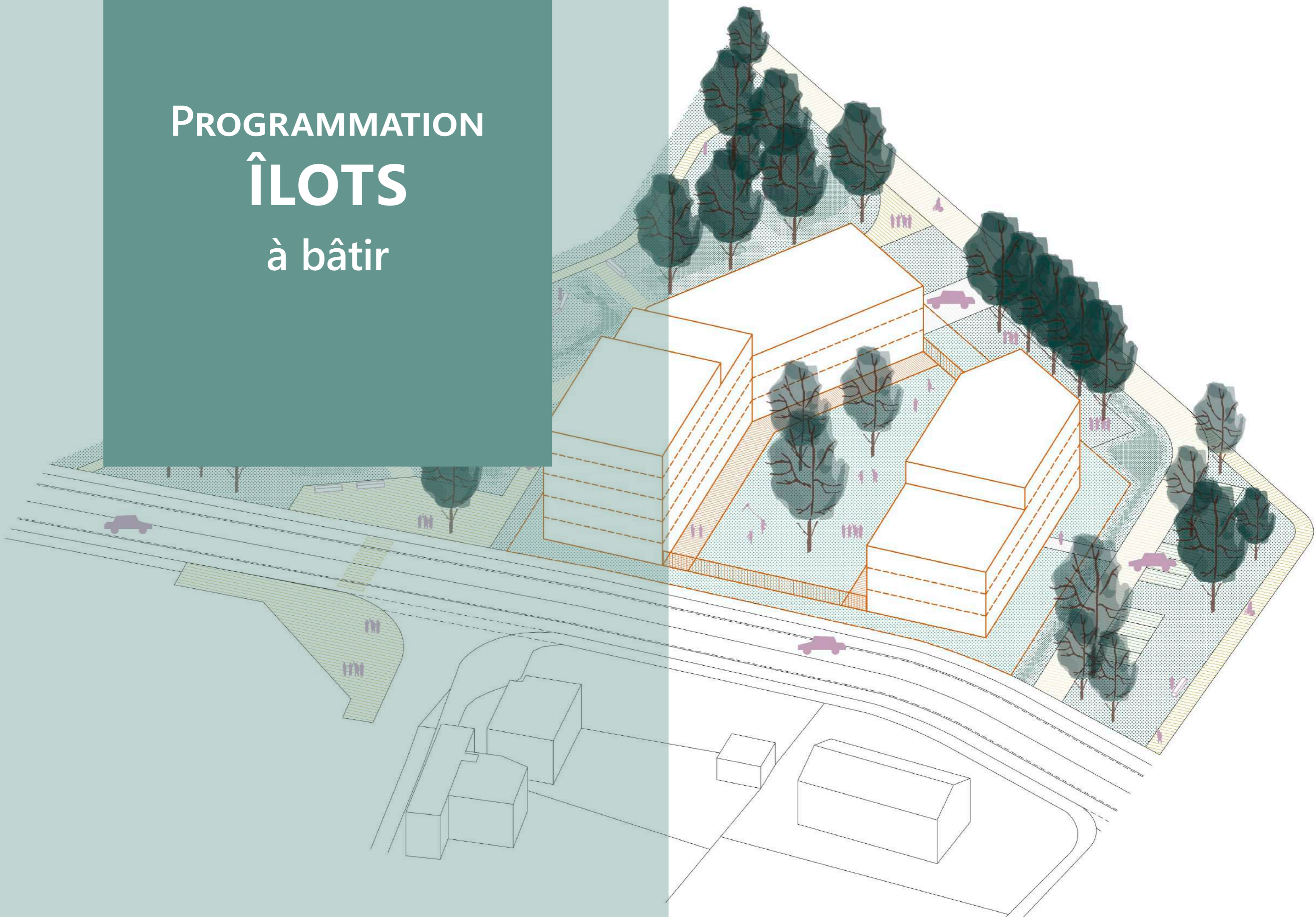
- Mise à jour plan topographique selon plan DOE démolition par le géomètre
- Investigations HAP rue Antoine de Saint-Exupéry
- Finalisation G2 AVP : novembre 2025
- Diagnostic pollution : novembre 2025
- Étude agropédologique : pertinence à confirmer avec la MRN qui dispose d'un marché
- IC réseaux (obligation MOA)



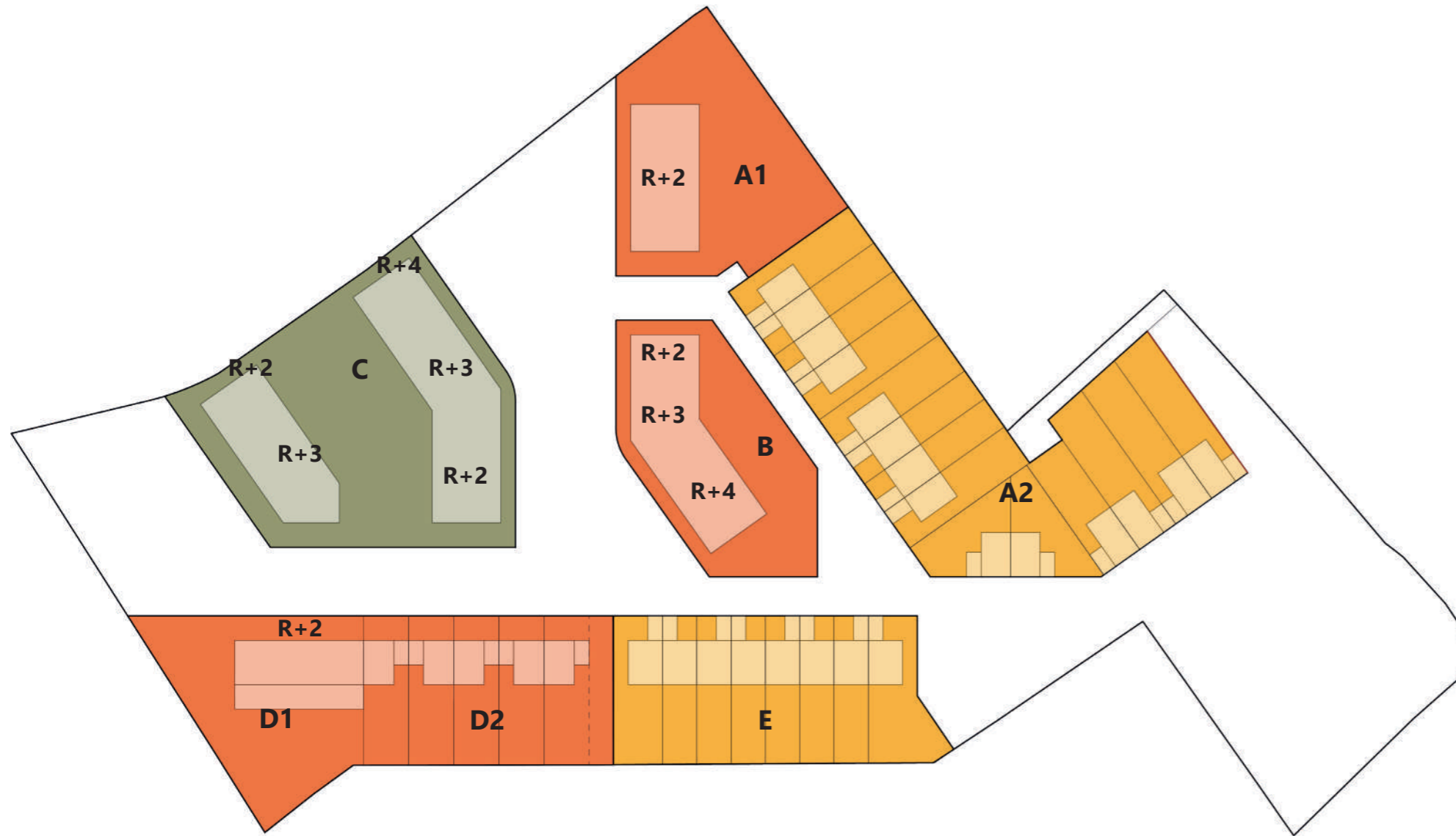
NOTA : la réalisation d'un référé préventif par les constructeurs ayant des interfaces avec les murs serait pertinente :



# PROGRAMMATION ÎLOTS à bâtir



# Programmation îlots à bâtir



**Accession libre**  
Construction selon commercialisation  
Collectifs : 40  
Individuels : 5

**Accession sociale (Logeo)**  
Construction selon commercialisation  
Individuels : 22

**LLS (Rouen Habitat)**  
Construction d'un seul tenant  
Collectifs PLUS : 30  
Individuels PLS : 8

NOTA : le nombre de logements avant travaux était de 280.

Surface îlots	m2	14708
Emprise au sol	m2	4978
Surface de plancher (env.)	m2	8107
SHAB (env.)	m2	7516
T1 - T2	13%	14
T3	23%	24
T4-T5	64%	67
Collectifs		78
Intermédiaires		0
Individuels		27
<b>Tot.</b>		<b>105</b>





TRAVAUX  
**CONCESSION-  
NAIRES**  
réalisés en interface



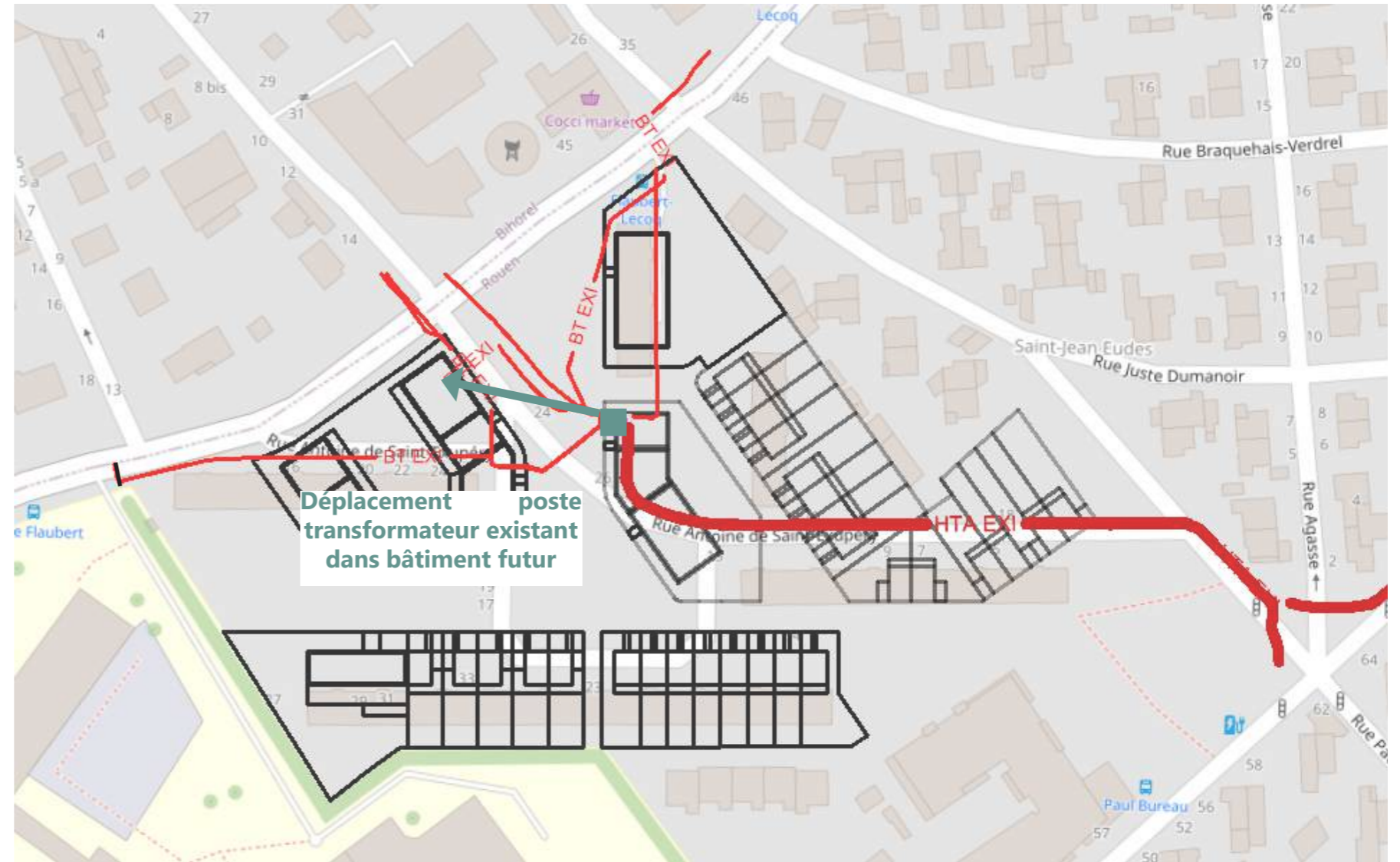
# Travaux concessionnaires réalisés en interface

## Déplacement du poste transformateur

### Résumé des échanges avec le concessionnaire

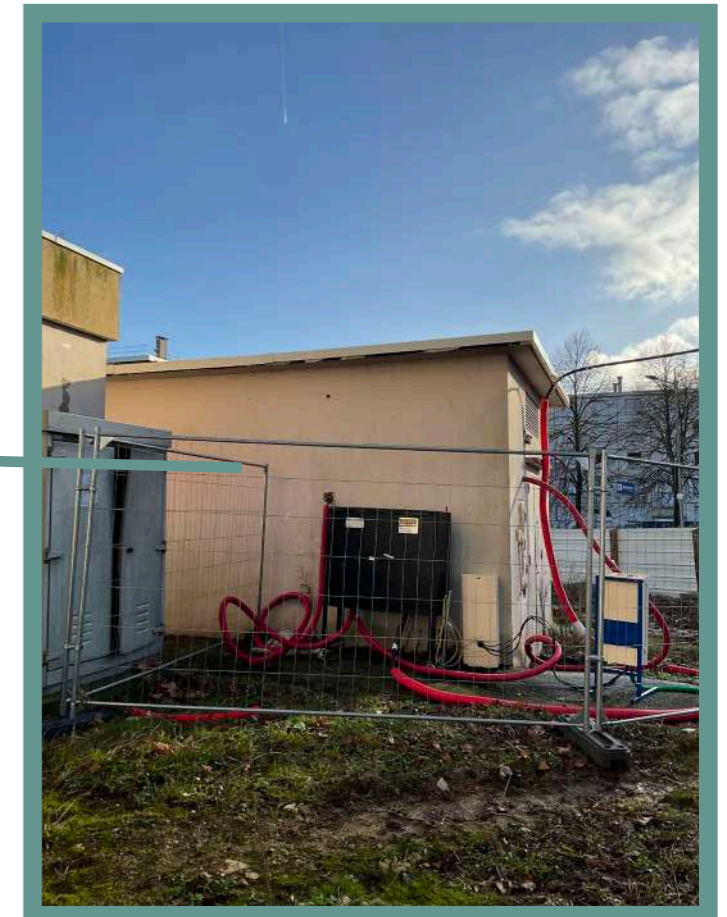
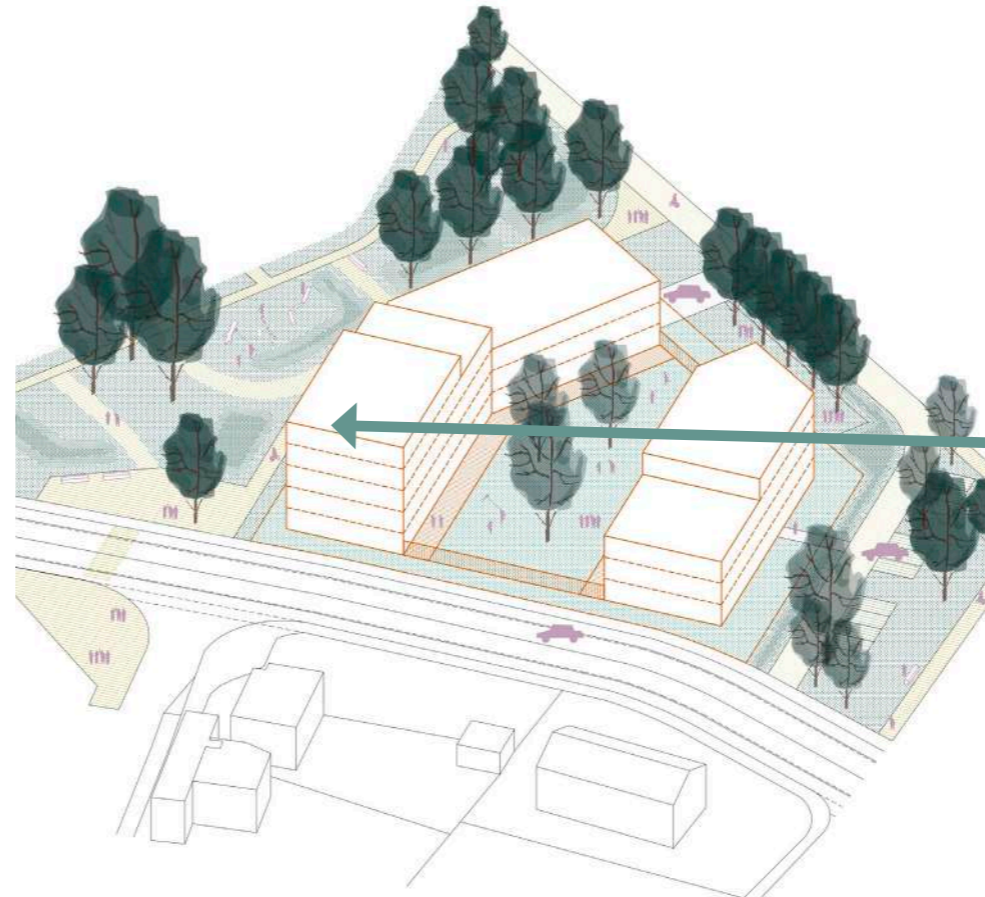
Suite à plusieurs échanges avec Enedis (cf. CR réunion), il a été convenu conjointement :

- de déplacer le poste transformateur existant dans le futur bâtiment de l'îlot C;
- La prise en charge financière par Enedis sous condition de dépôt d'un permis de construire par Rouen Habitat : **point dur planning**;
- L'accès au poste transformateur est facilité pour le concessionnaire de par la rue des Canadiens;
- L'intégration du poste au bâtiment contribue à la qualité paysagère du site;
- Enedis vérifiera sur la base des éléments de programmation (cf. page 7), la capacité de ce poste à alimenter le quartier et les constructions à venir;



### Limites de prestations

Dépose habillage (génie civil) poste transformateur existant amianté	20 000 € HT	100 % Ville de Rouen
Dépose câbles HTA sous emprises privées (et publiques à partir du moment où emprises privées concernées) : 2*150 ml	50 000 € HT	100 % Enedis
Pose câbles HTA sous emprises publiques	120 000 € HT	100 % Enedis
Déplacement du poste transformateur	60 000 € HT	100 % Ville de Rouen
Création habillage (optionnel)		
<b>Coût total</b> * Coût fourchette haute sans détail estimé avec Enedis le 15/04	<b>250 000 € HT</b>	<b>Reste à charge Ville : 80 000 € HT</b>



# Travaux concessionnaires réalisés en anticipation

## Dépose et non remplacement de l'armoire d'éclairage existante intégrée au poste transformateur

- L'armoire d'éclairage existante est intégrée à l'habillage du poste transformateur et doit être déposée. Cette intervention peut être réalisée indépendamment du déplacement du poste transformateur.

- Cette dernière alimente entre 8 et 10 luminaires (en vert sur le croquis ci-dessous).

- Les candélabres le long de la rue Saint-Exupéry doivent être déposés dans le cadre des travaux préparatoires des espaces publics car cette dernière est démolie et reconstruite plus au Sud.

- L'éclairage du site provisoire et à venir sera alimenté par des raccordements sur mâts existants et conservés :

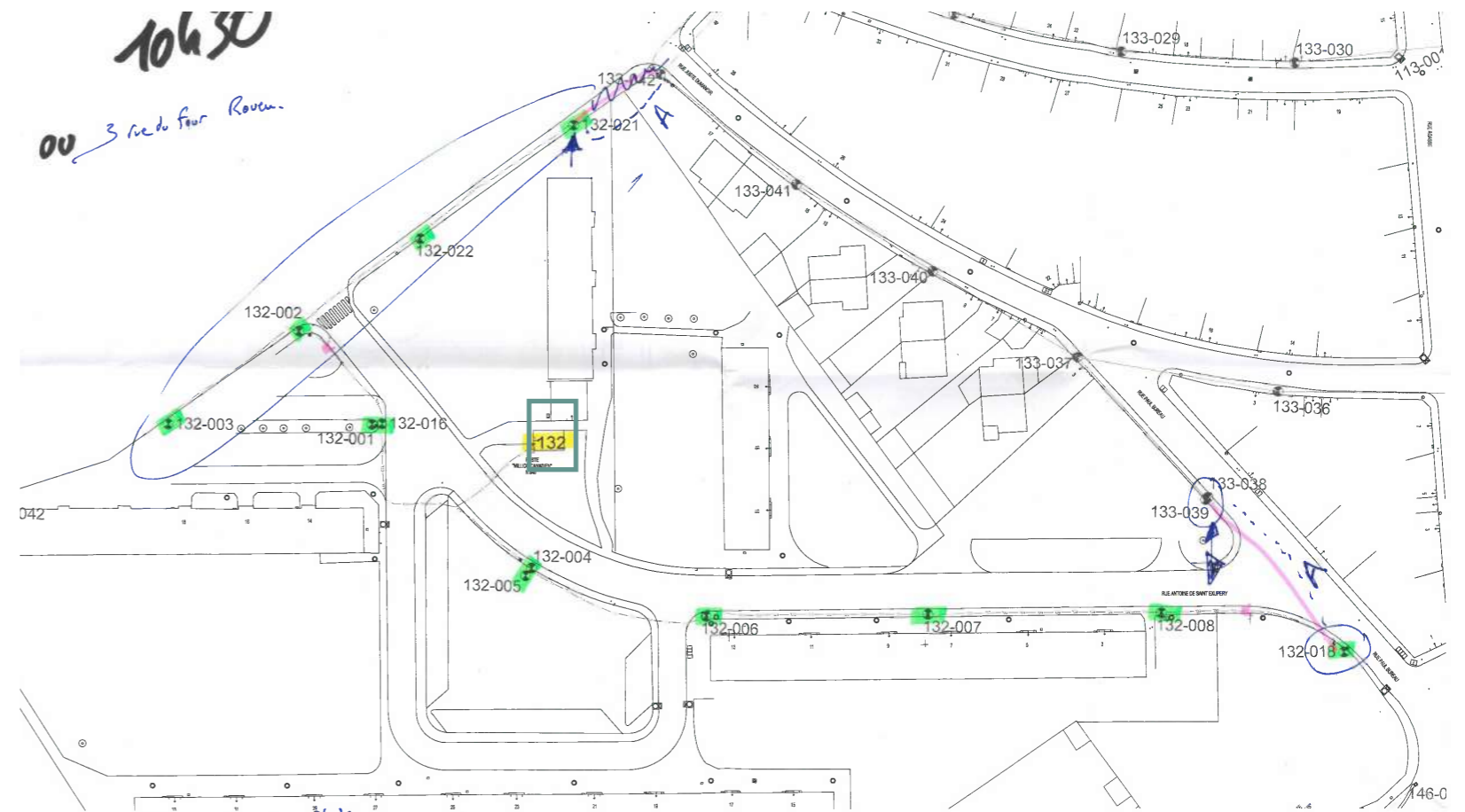
- Raccorder les mâts de la rue des Canadiens sur le dernier mât au nord (133-042)
- Raccorder les mâts de l'îlot Canadiens et le mât 132-018 sur le mât 133-038.

Pour cela, deux connexions aériennes (pointillés « A » sur le plan ci-dessous) devront être mises en œuvre pour assurer provisoirement les connexions. ENEDIS pourra ensuite supprimer le branchement de CITEOS.



## Limites de prestations

	Ville de Rouen	Concessionnaire
<b>Éclairage</b>		
<u>Travaux préparatoires</u>		
Dépose soignée du matériel d'éclairage (mâts + luminaires) et stockage sur site avant examen CITEOS puis évacuation	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Récupération des modules LED		CITEOS
Mise en œuvre de connexions aériennes pour éclairage provisoire		CITEOS
Fourniture, mise en œuvre et dépose éclairage provisoire	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Dépose et évacuation armoire éclairage		ENEDIS
Dépose et évacuation fourreaux et câbles déconnectés	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
<u>Éclairage neuf y compris jusqu'aux branchements aériens</u>		
Réalisation tranchées	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Fourniture et pose des fourreaux	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Fourniture, pose matériel éclairage et câblage	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	



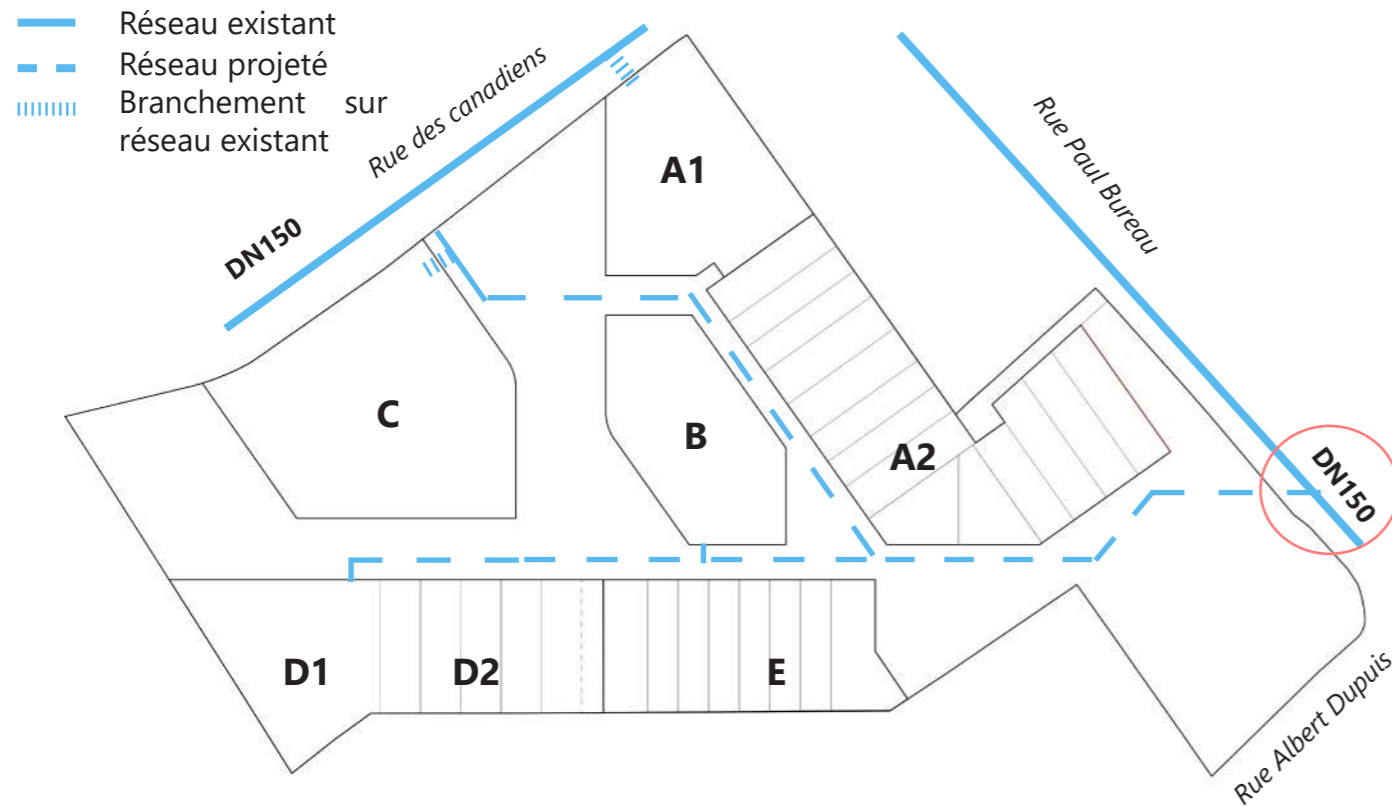
PRINCIPES DE  
**VIABILISATION**  
et réseaux



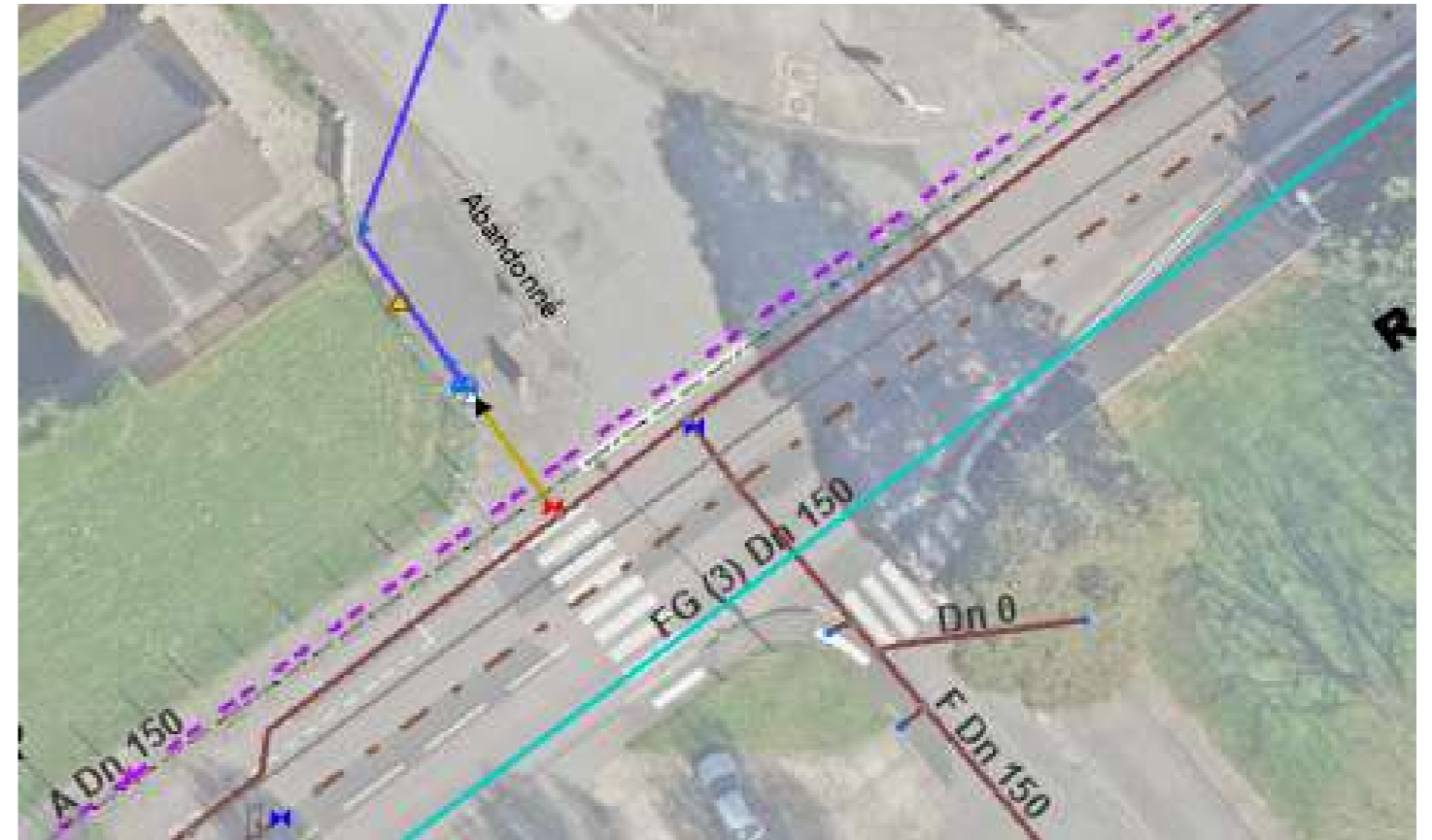
# Principes de viabilisation et réseaux

## Adduction eau potable

### Principe de viabilisation



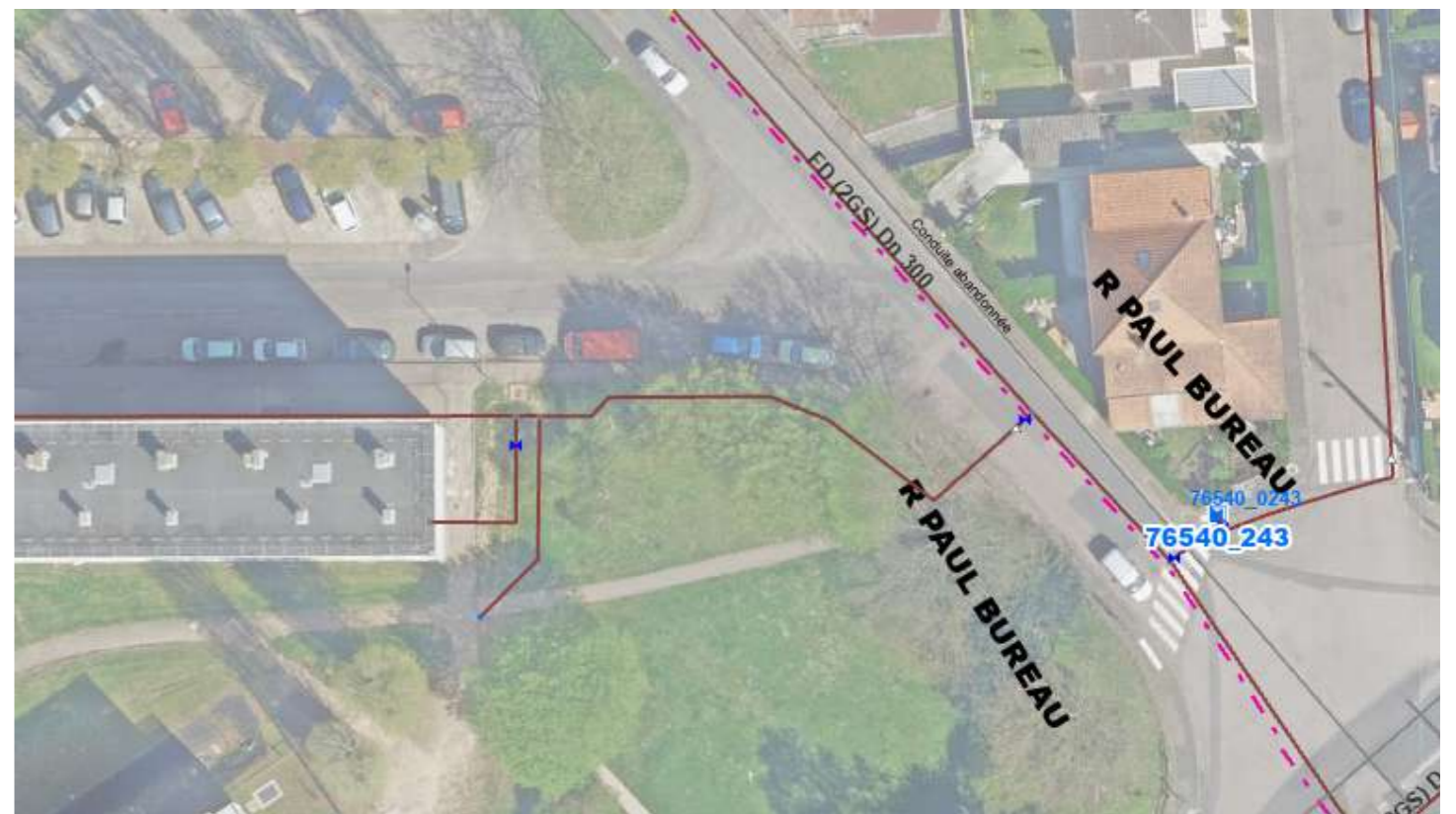
### Raccordement rue des Canadiens sur la conduite fonte 2GS de 200 mm



### Limites de prestations travaux (hors financement)

	Ville de Rouen	Concessionnaire
<b>AEP</b>		
Dépose réseau existant abandonné en fonte	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
<u>Branchement sur réseau existant</u>		
Fourniture et pose réseau jusqu'à la limite de propriété		MRN
Fourniture et pose bouche à clef		MRN
Fourniture et pose citerneau (à 60 cm de profondeur)		MRN
Fourniture et pose compteur		MRN
Piquage sur réseau existant		MRN
Mise en service		MRN
<u>Branchement sur réseau neuf</u>		
Fourniture et pose réseau jusqu'à la limite de propriété	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Fourniture et pose bouche à clef	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Fourniture et pose citerneau	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Fourniture et pose compteur		MRN
Piquage sur réseau neuf	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Mise en service		MRN

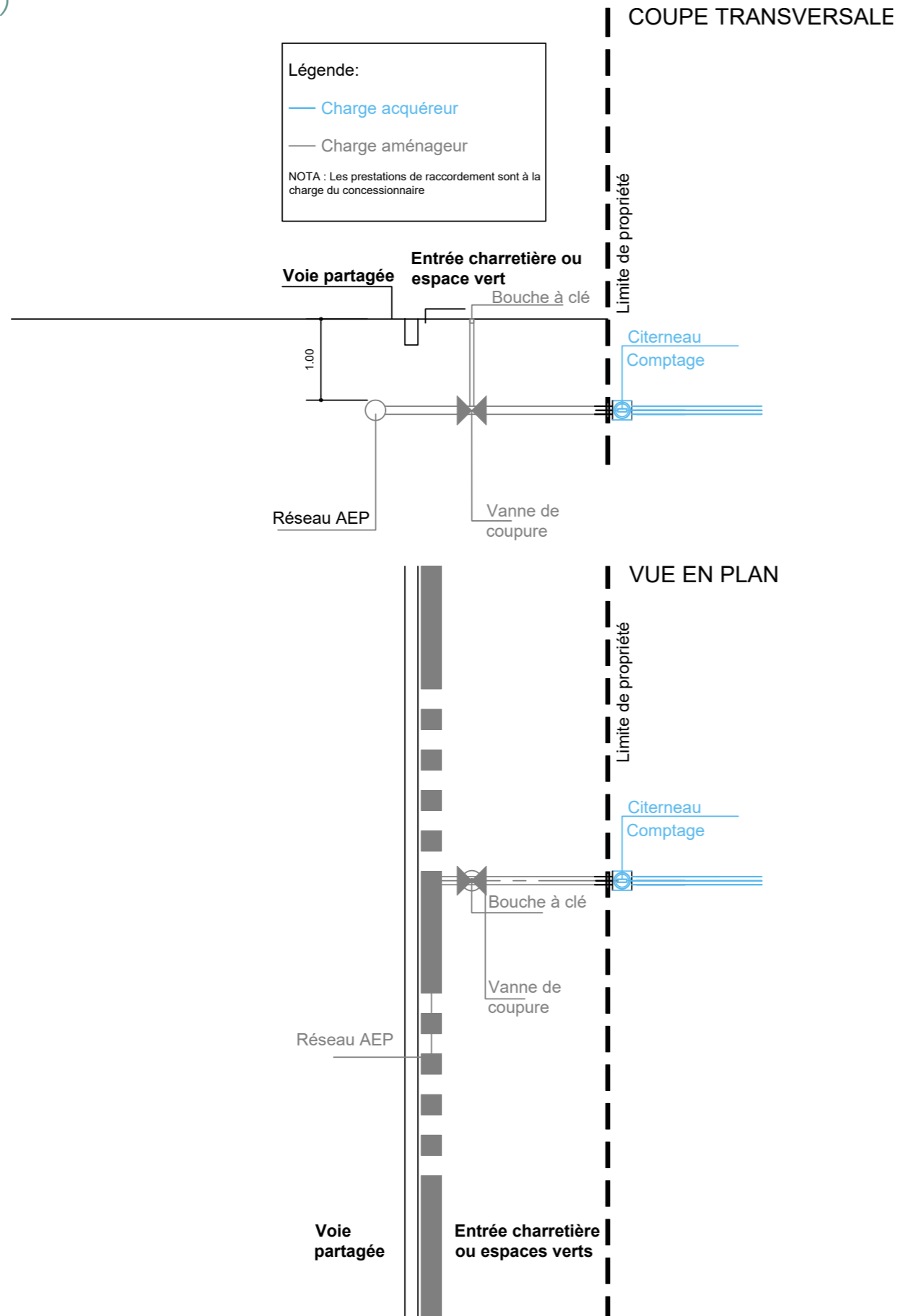
### Raccordement rue Paul Bureau sur la conduite fonte 2GS de 150 mm



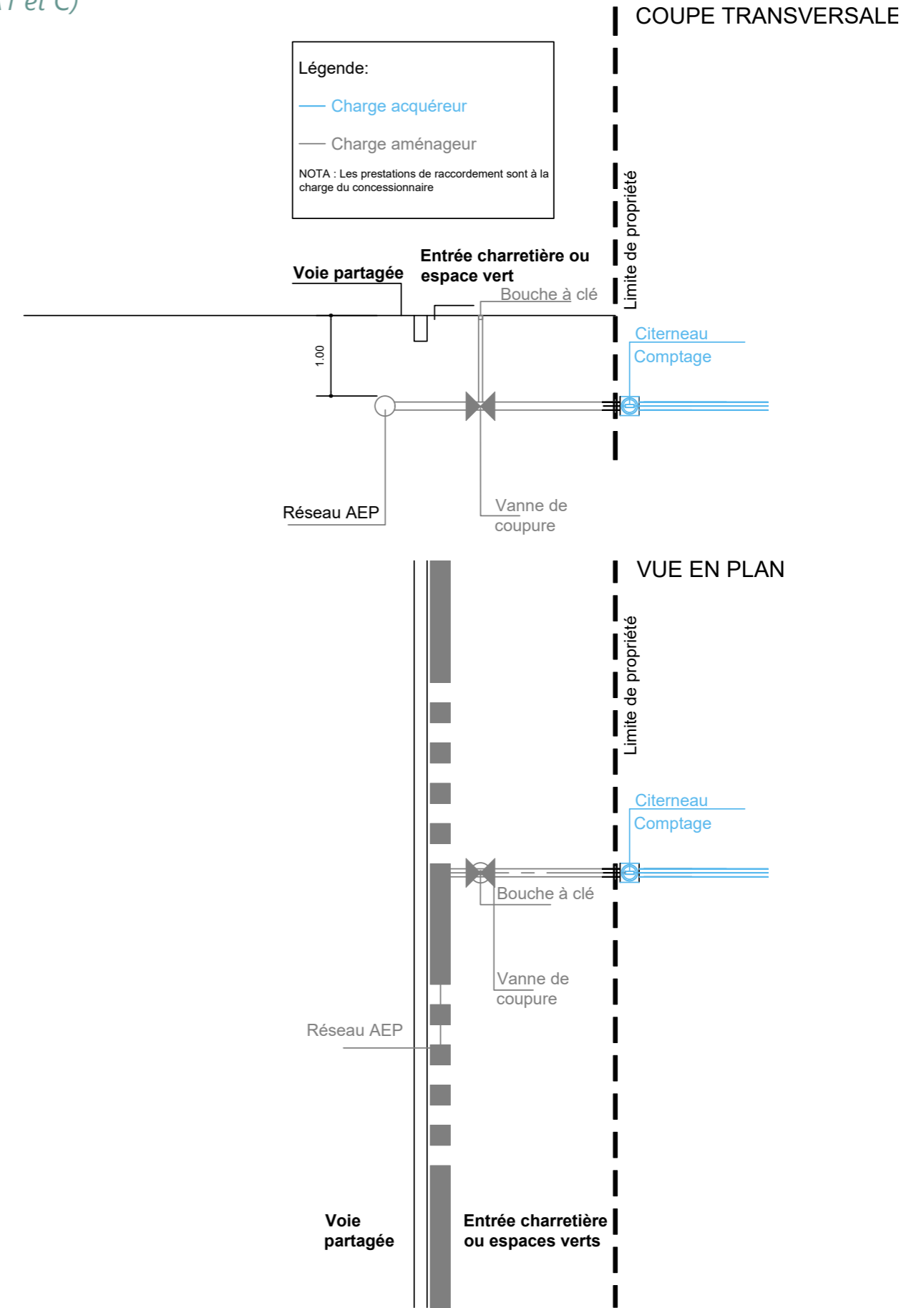
# Principes de viabilisation et réseaux

## Adduction eau potable

### Limite de prestations (Îlots A1 et C)



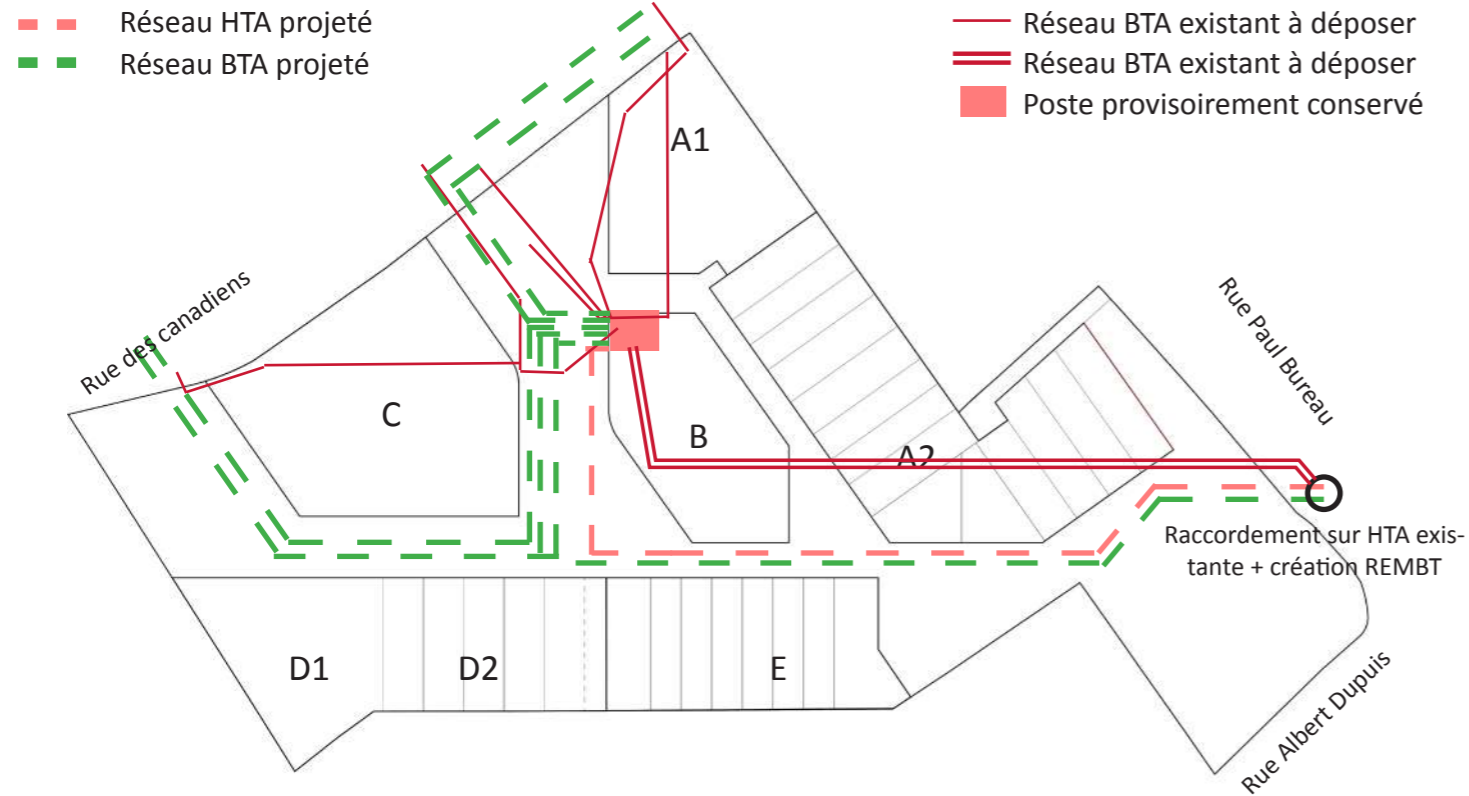
### Limite de prestations (hors îlots A1 et C)



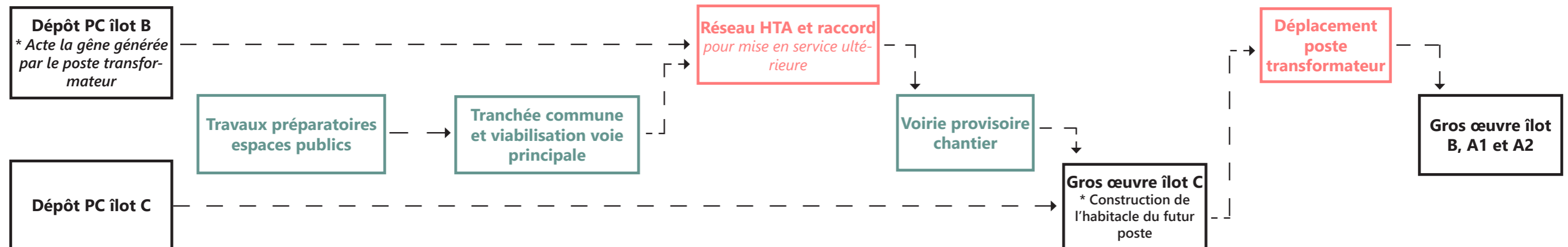
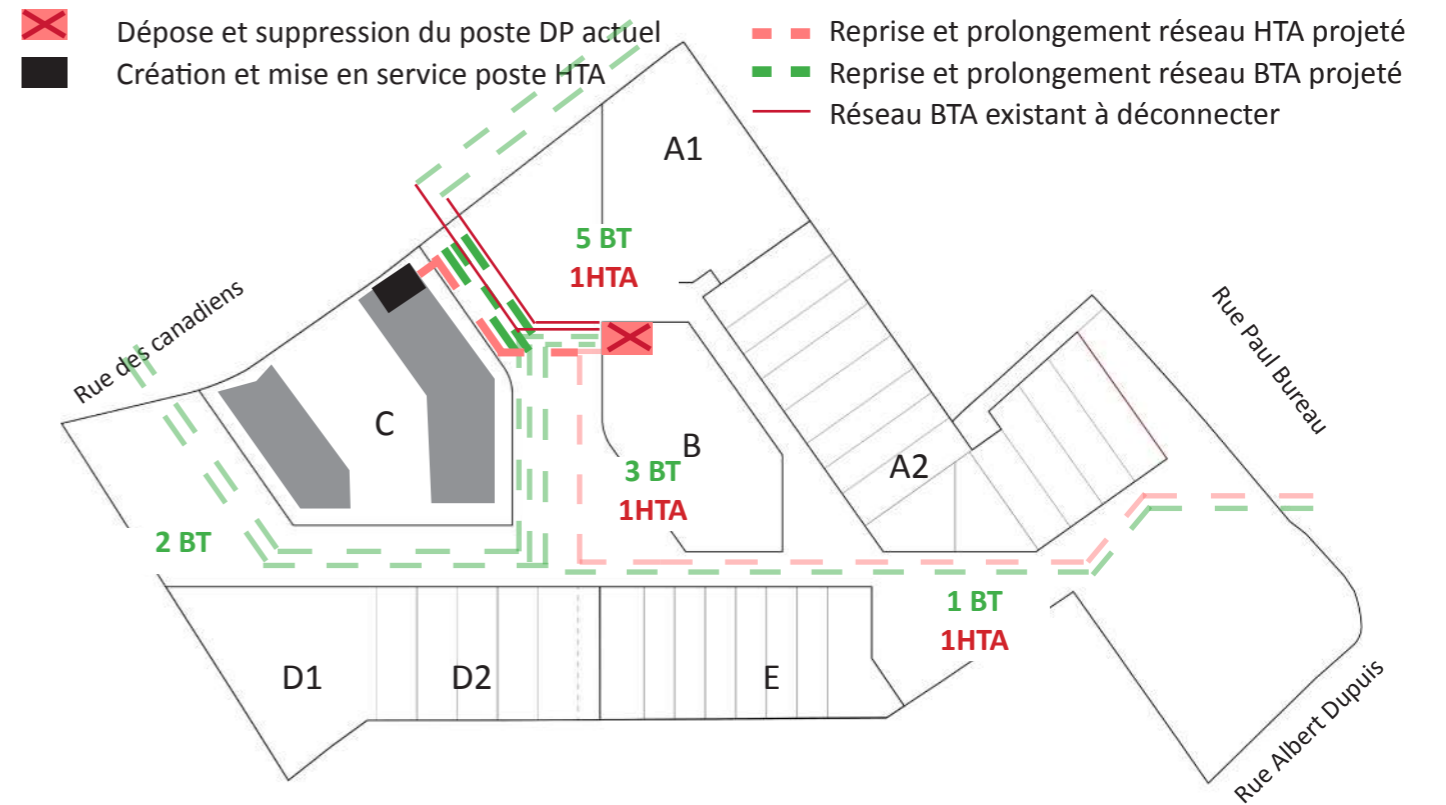
# Principes de viabilisation et réseaux

## Dévoisement HTA et BTA - Proposition MRN

### Phase 1 - Adaptation du réseau existant et sécurisation de l'alimentation initiale



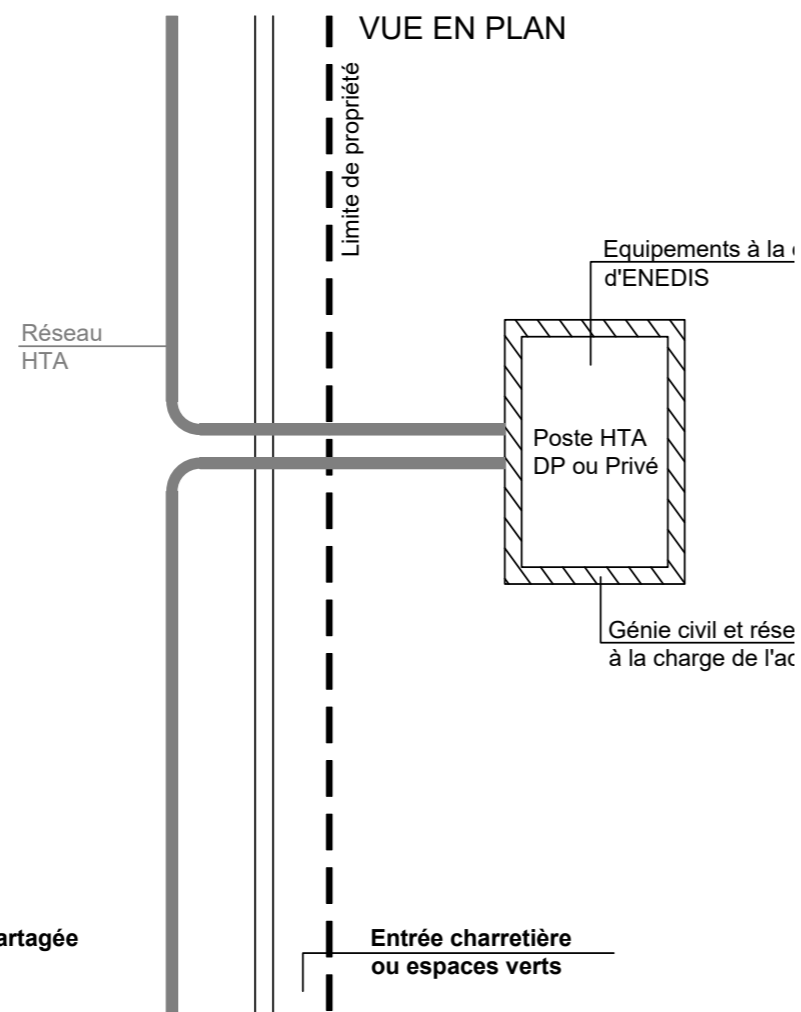
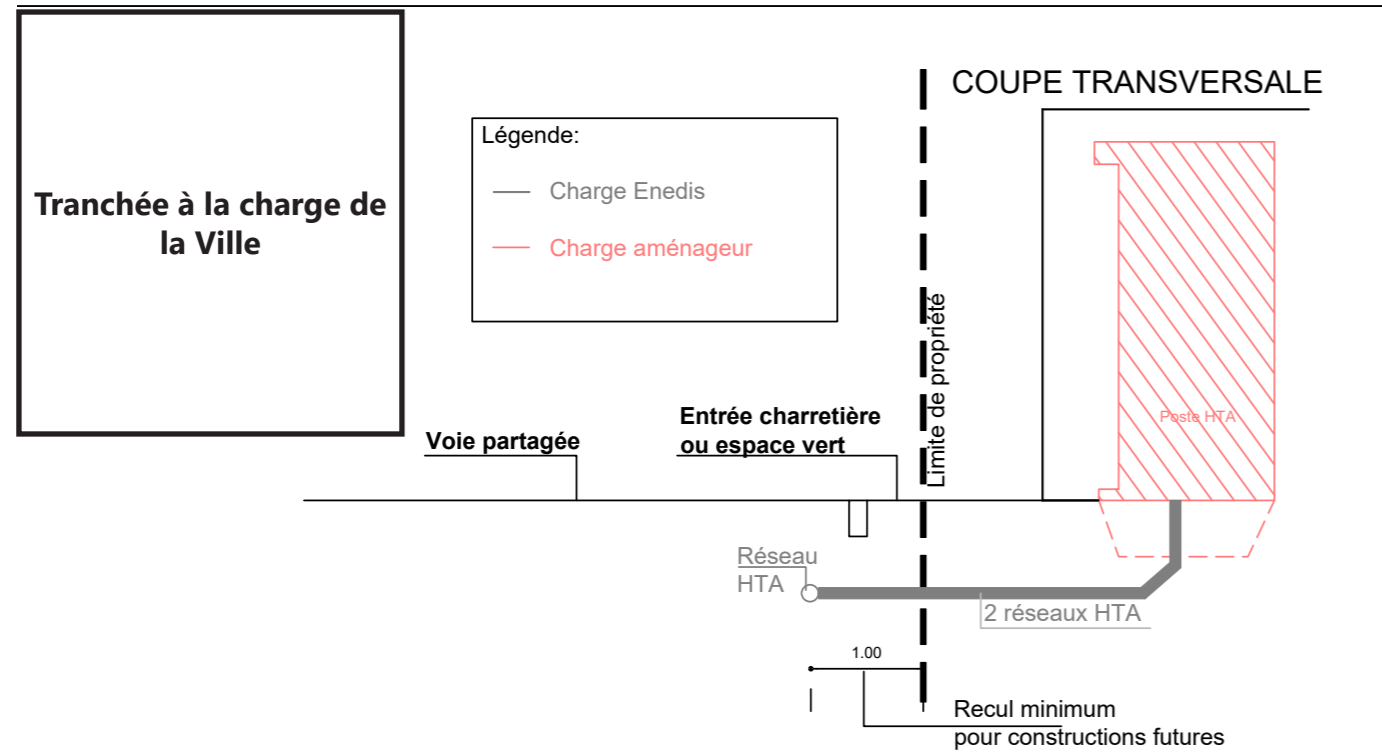
### Phase 2 - Création d'un poste HTA/BT dédié et configuration du réseau



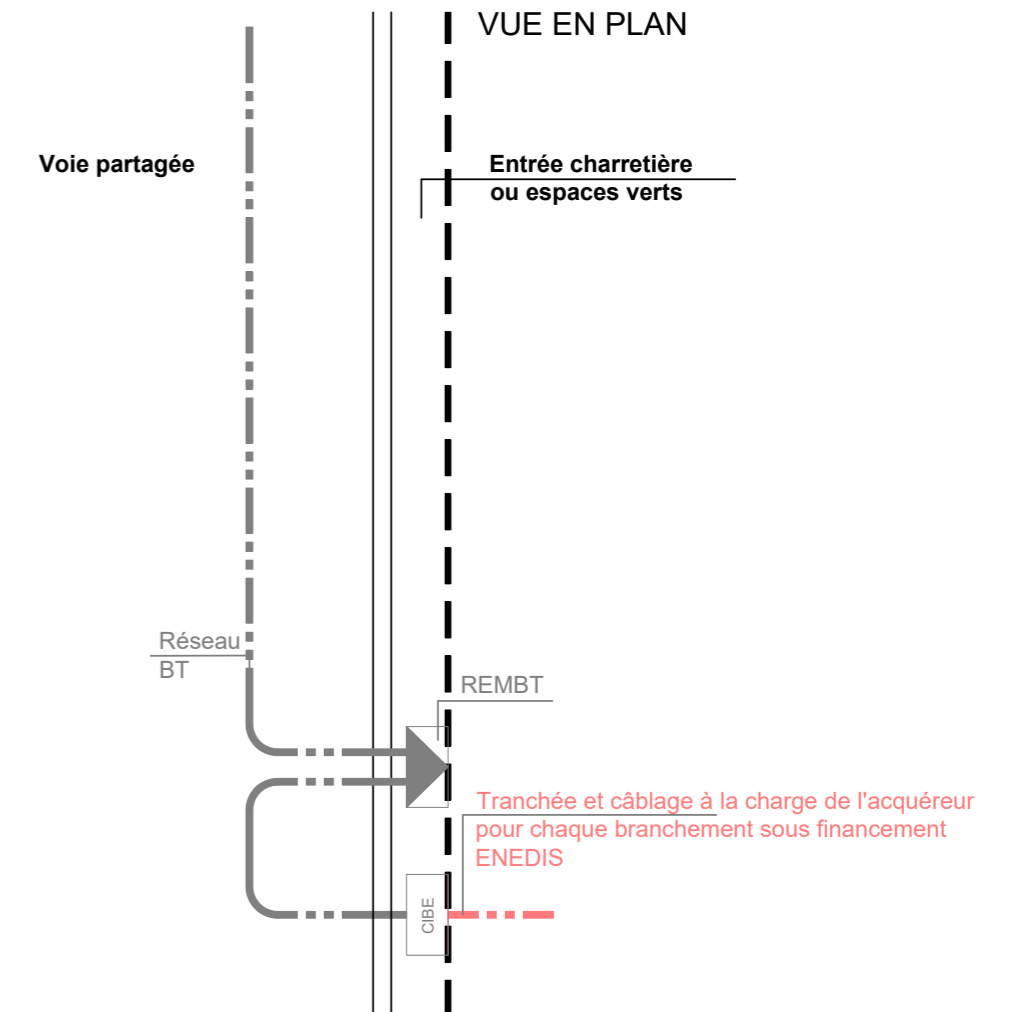
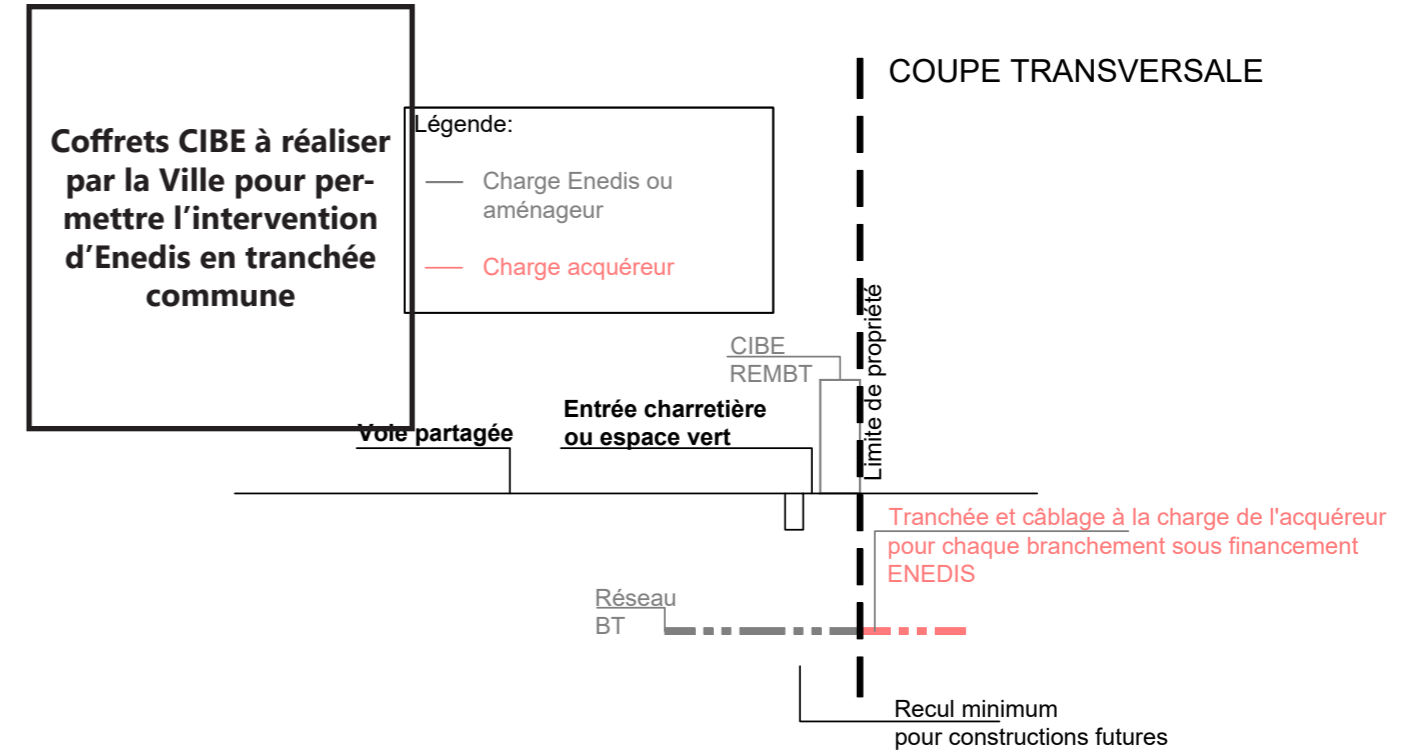
# Principes de viabilisation et réseaux

## HTA ET BTA

### Limites de prestations HTA



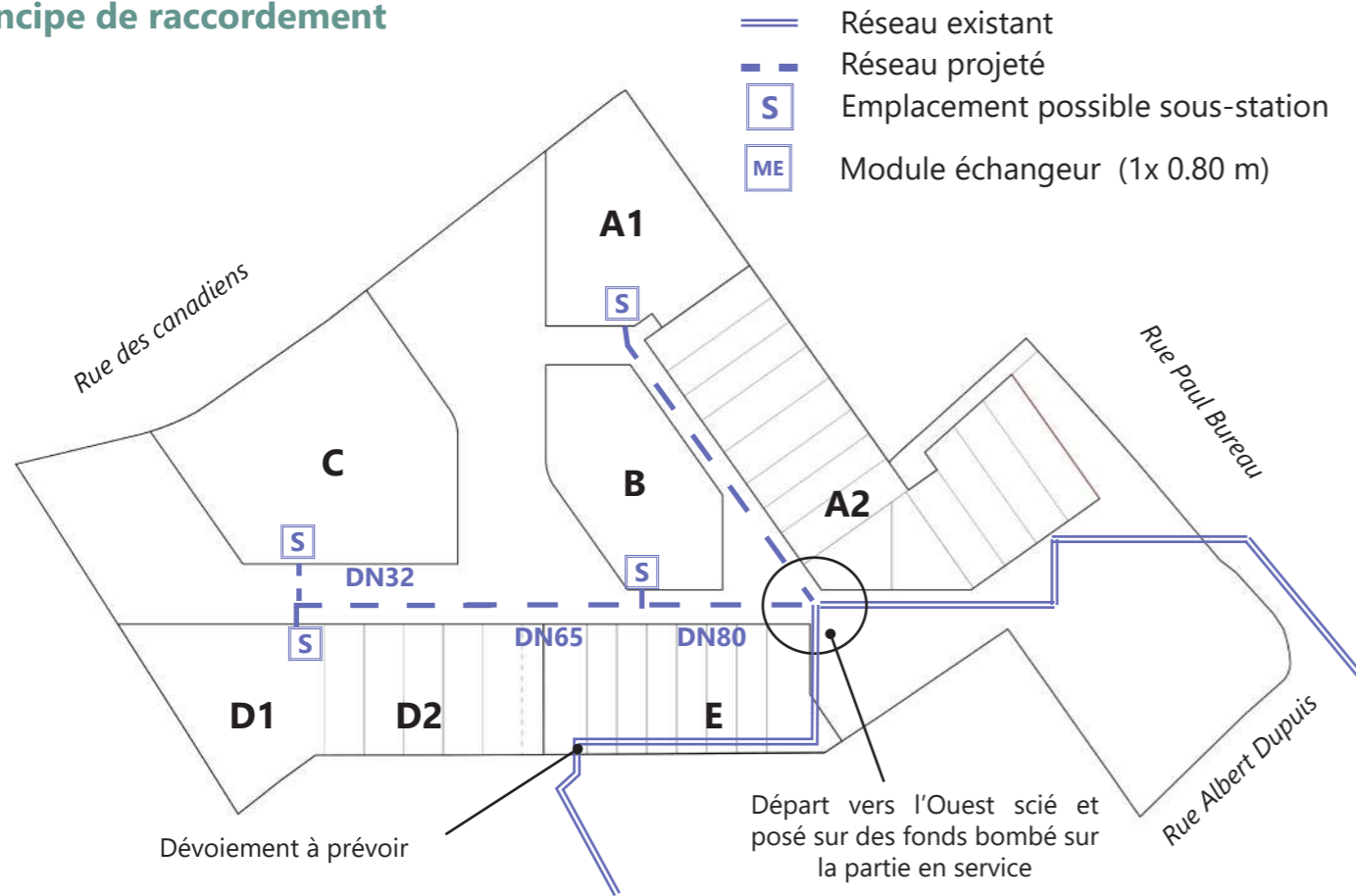
### Limites de prestations BTA



# Principes de viabilisation et réseaux

## Réseau de chaleur urbain

### Principe de raccordement



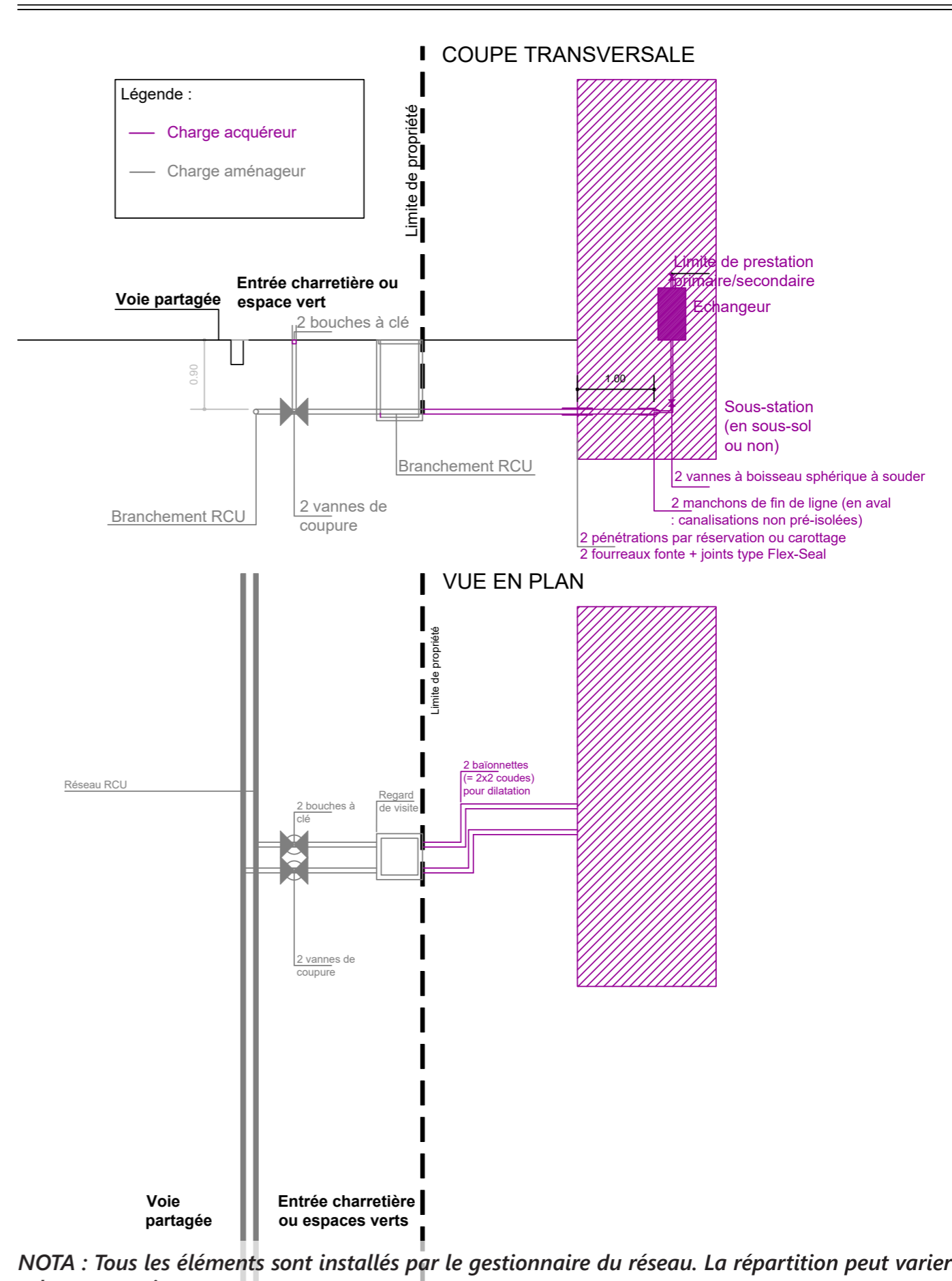
### Point à arbitrer MOA

#### Prise en charge financière

- Le réseau secondaire à l'intérieur de l'îlot est pris en charge par le constructeur.
- La fourniture, pose et raccordement du RCU est réalisé par le gestionnaire DALKIA.
- La prise en charge financière du réseau principal sous l'espace public est à déterminer entre la Ville de Rouen et la Métropole de Rouen.
- Une tranchée commune est intégrée au marché travaux du NPRU.

#### Préconisations DALKIA

- Des sous-stations avec ventilations naturelles préférentiellement sont à prévoir pour les immeubles.
- Pour le lot C qui comprendra deux immeubles avec bailleur unique, la création d'une sous-station commune est à privilégier.



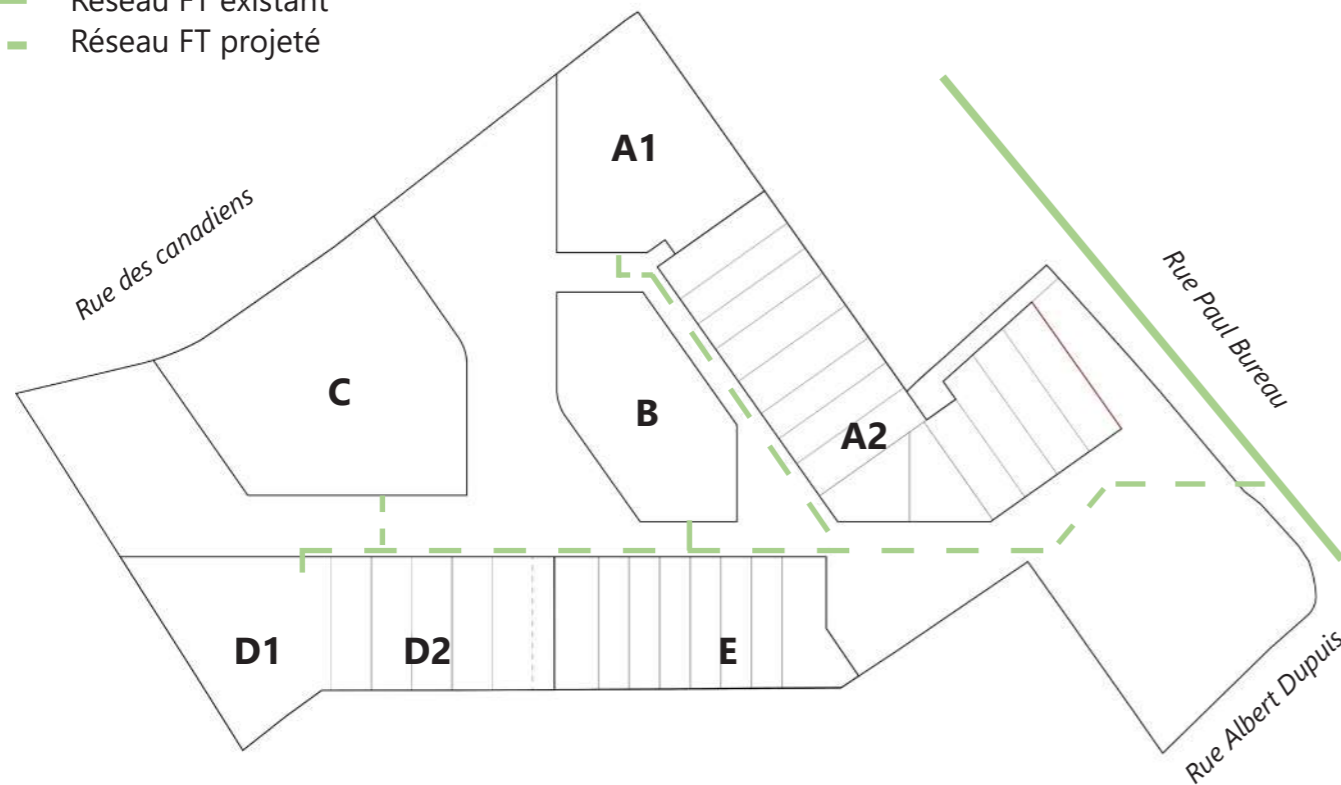
NOTA : Tous les éléments sont installés par le gestionnaire du réseau. La répartition peut varier selon convention.

# Principes de viabilisation et réseaux

## Télécom et fibre optique

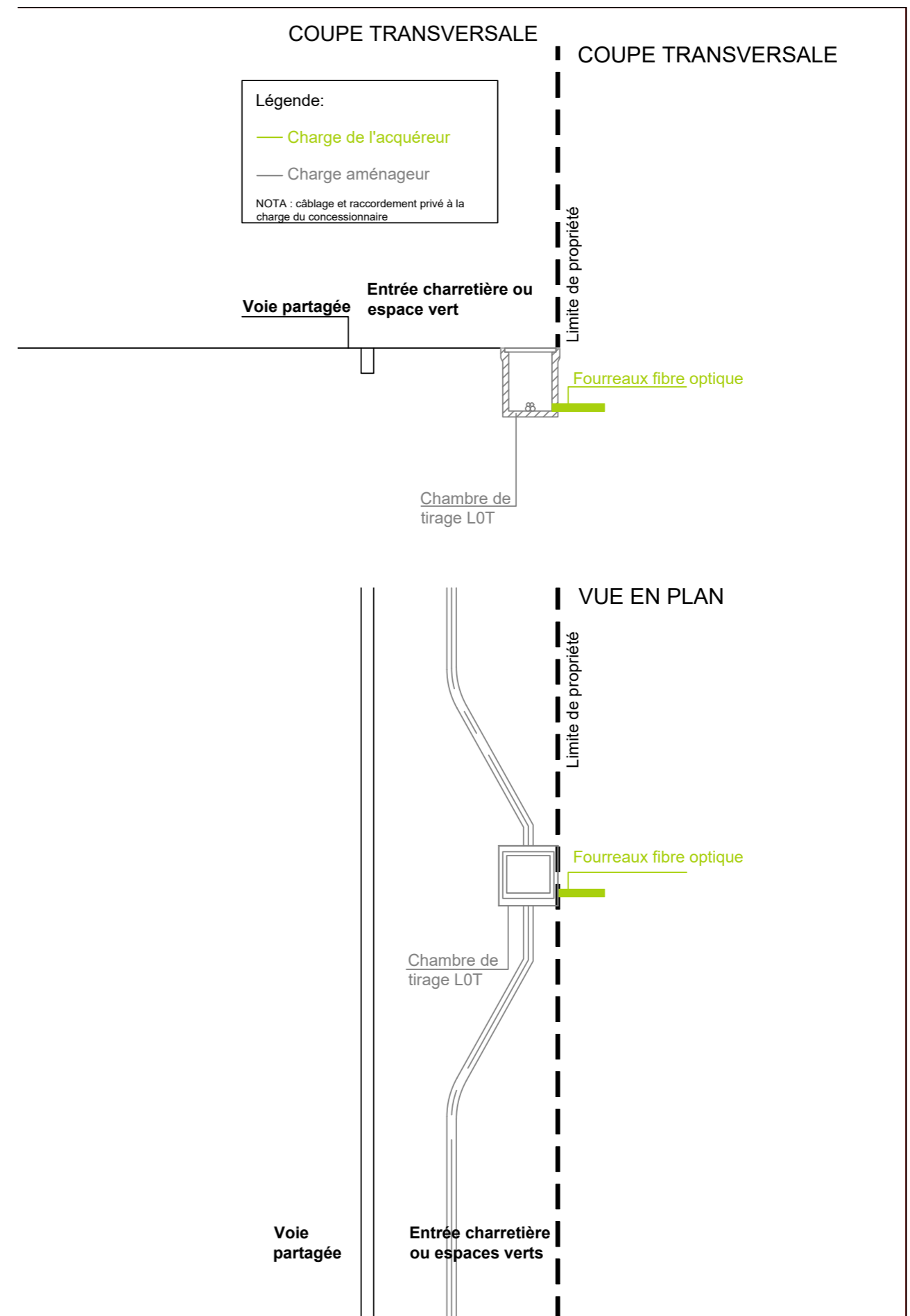
### Proposition de raccordement

- Réseau FT existant
- - - Réseau FT projeté



### Limites de prestations travaux (hors financement)

	Ville de Rouen	Concessionnaire
<b>Télécom et fibre optique</b>		
Tranchées	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Fourniture et pose fourreaux	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Fourniture cadres et trappes neufs	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Pose chambres et tampons neufs		Orange
Câblage		Orange

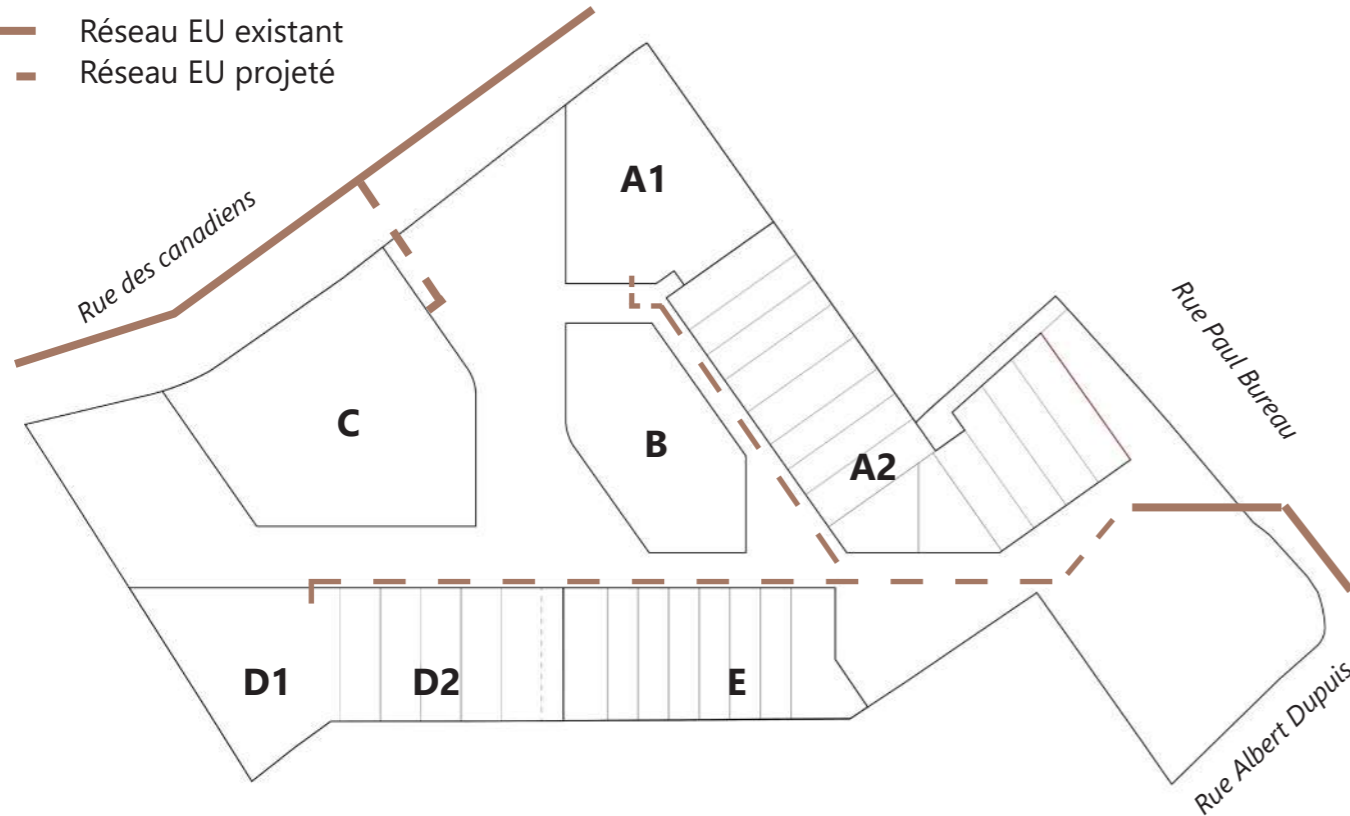


# Principes de viabilisation et réseaux

## Assainissement EU

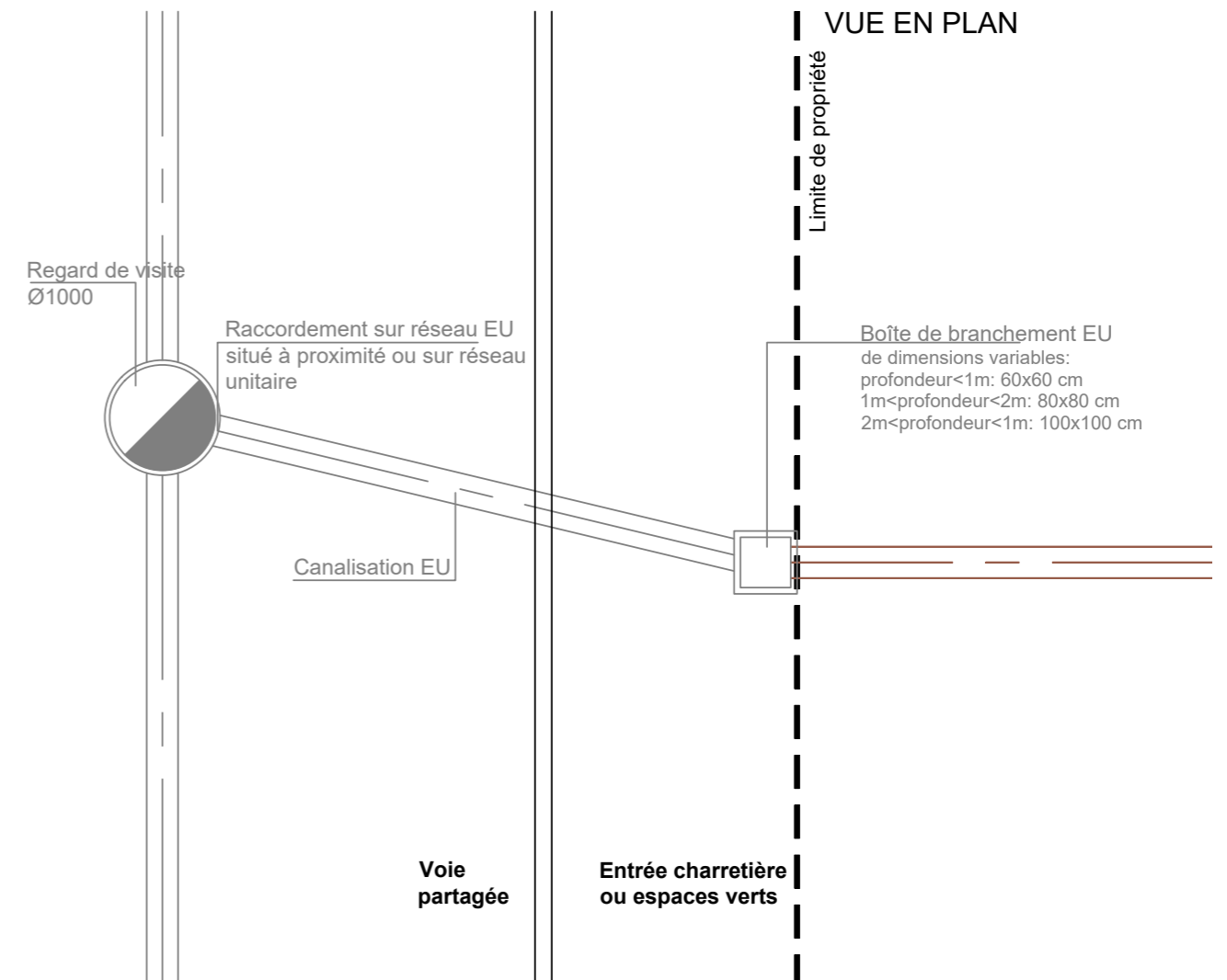
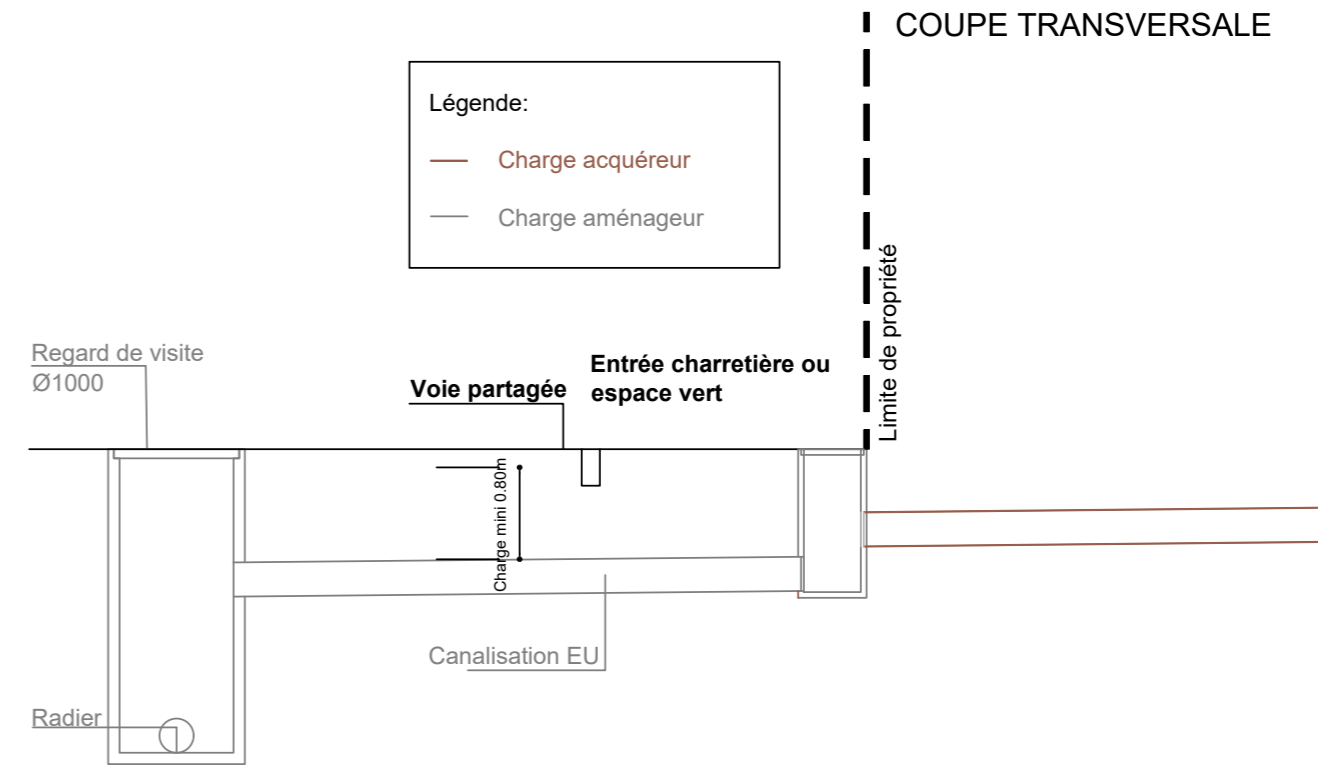
### Proposition de raccordement

- Réseau EU existant
- - - Réseau EU projeté



### Limites de prestations travaux (hors financement)

	Ville de Rouen	Concessionnaire
<b>Eaux usées</b>		
Dépose réseau existant	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Piquage sur réseau existant		MRN
Fourniture et pose réseau neuf jusqu'à la limite de propriété	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Fourniture et pose boîte de branchement EU	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Fourniture et pose regard de visite	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	
Contrôle et essais	Lot 2 "Assainissement eaux usées et adduction eau potable"	

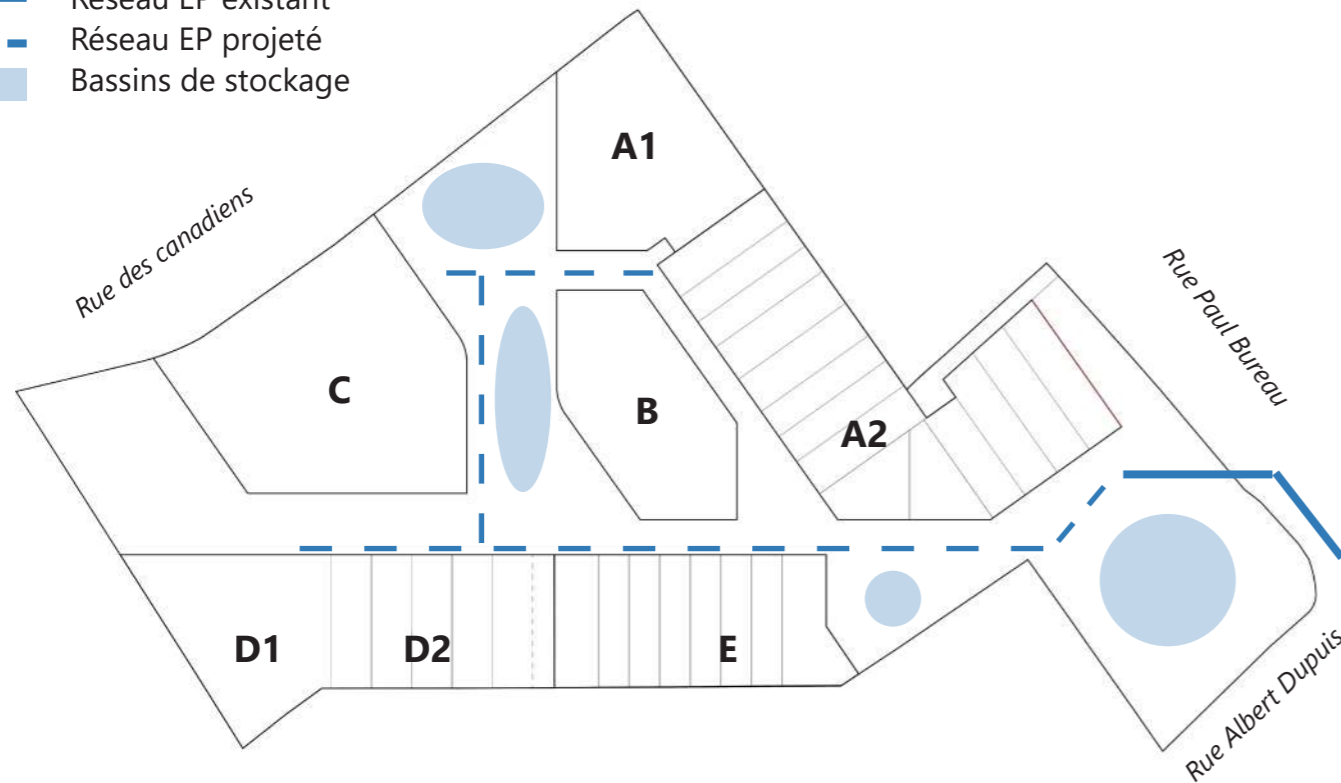


# Principes de viabilisation et réseaux

## Assainissement EP

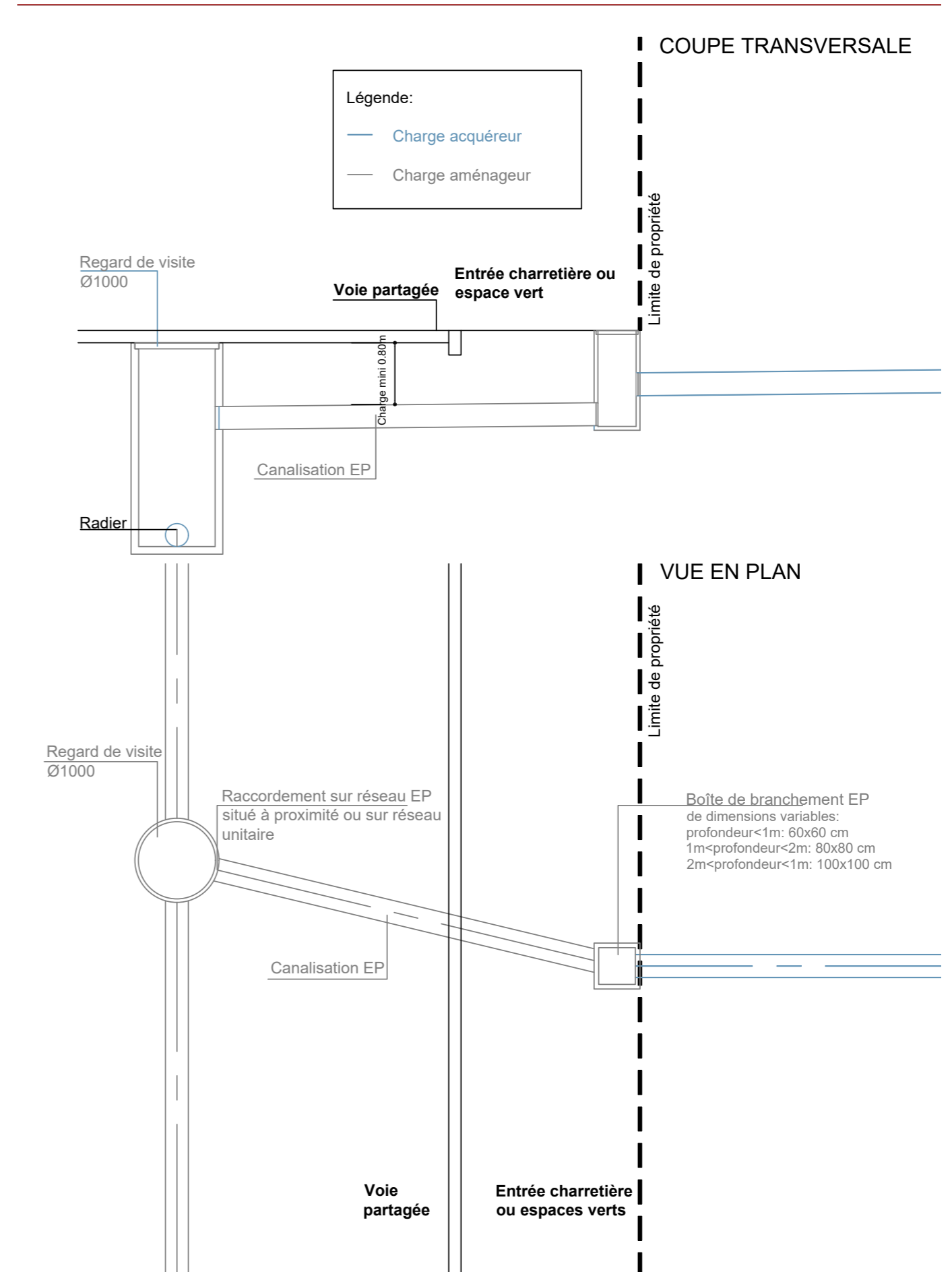
### Proposition de raccordement

- Réseau EP existant
- - - Réseau EP projeté
- Bassins de stockage



### Limites de prestations travaux (hors financement)

	Ville de Rouen	Concessionnaire
<b>Eaux pluviales</b>		
Dépose réseau existant	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Piquage sur réseau existant		MRN
Fourniture et pose réseau neuf jusqu'à la limite de propriété	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Fourniture et pose boîte de branchement EP	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Fourniture et pose regard de visite	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	
Contrôle et essais	Lot 1 "Voirie et réseaux divers"	



ORDONNANCEMENT  
**TRAVAUX**  
général



# Ordonnement des travaux

## Rappel du phasage de commercialisation proposé par Adéquation et retenu par la Ville en 2024

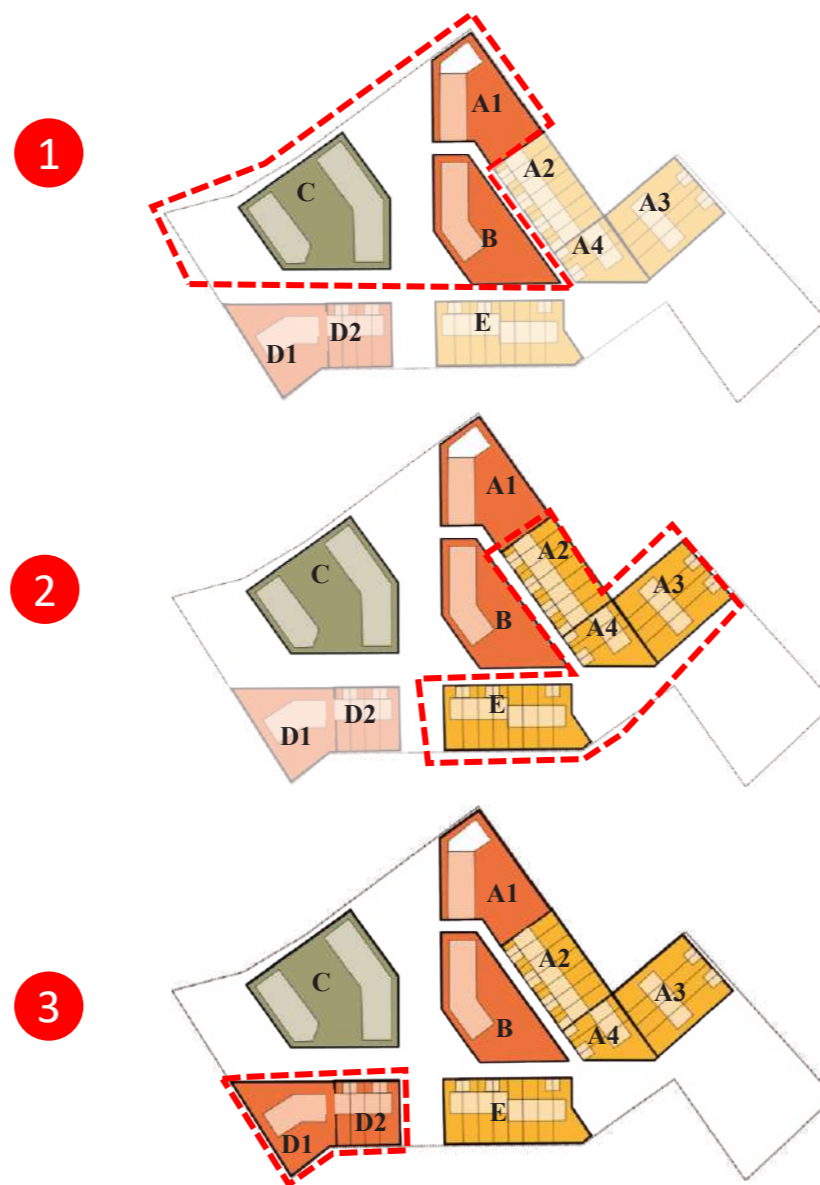
Le phasage travaux à suivre reprend les principes du phasage de commercialisation étudié par Adéquation et Ville en œuvre en septembre 2024.

Nous avons nuancé l'ordre des constructions en fonction des accès chantier mais aussi en fonction des évolutions du projet (répartition accession libre et accession aidée).



4. Positionnement et montage

### Scénarii alternatifs et préconisations sur le phasage de la commercialisation



#### Scenario 3

Tranche	Total nb lgts	Accession libre	Accession aidée	LLS
1	68	30	-	38
2	22	-	22	-
3	12	12	-	-
Somme	102	42	22	38

#### Conditions de réussite et recommandations :

- Mêmes remarques sur les lots A1, B et D1 en termes de formes bâties (mitoyenneté, hauteur)
- Un allotissement et une répartition des produits résidentiels facilitant la mise en œuvre.
- Ainsi sur le lot C Rouen Habitat se concentre sur une seule opération (30 LLS en reconstitution sans accession sociale ou PLS supplémentaire) sous la forme d'une résidence soignée et résidentialisée dans cette logique vitrine du quartier.
- Les produits en accession social sont concentrés en accroche sud-est du quartier et regroupés de sorte à être développés au cours d'une même phase par Logéo.
- En matière de phasage :
  - La première phase vise à amorcer la transformation du quartier avec les bâtiments en accroche de la rue des Canadiens
  - La deuxième phase concernera l'accession aidée, avec la commercialisation simultanée de parcelles contiguës. Ces logements s'intégreront au tissu urbain résidentiel individuel déjà existant.
  - La troisième phase portera sur l'accession libre, comprenant des logements individuels et intermédiaires. Ces logements offriront des surfaces moyennes plus généreuses que celles disponibles en accession libre dans les lots A1 et B. Bien que situés à proximité du lycée, leur commercialisation bénéficiera d'un quartier déjà structuré.

# Ordonnancement des travaux

## Hypothèses générales

### Organisation des travaux des espaces publics

Il est proposé d'allotir le marché travaux de la façon suivante :

- Lot 1 : Voirie et réseaux divers comprenant :
  - Démolition, terrassements, signalisation
  - Tranchée commune tous réseaux
  - Assainissement eaux pluviales
  - Eclairage
  - Télécom
  - Basse tension
- Lot 2 : Assainissement eaux usées et adduction eau potable (hors tranchée)
- Lot 3 : Espaces verts et mobilier

NOTA : selon typologie des mobiliers, ces derniers pourront être réalisés par le lot 1. Ce point sera défini en PRO.

Les travaux suivants seront réalisés par les concessionnaires exploitants en coordination avec les titulaires des lots ci-dessus :

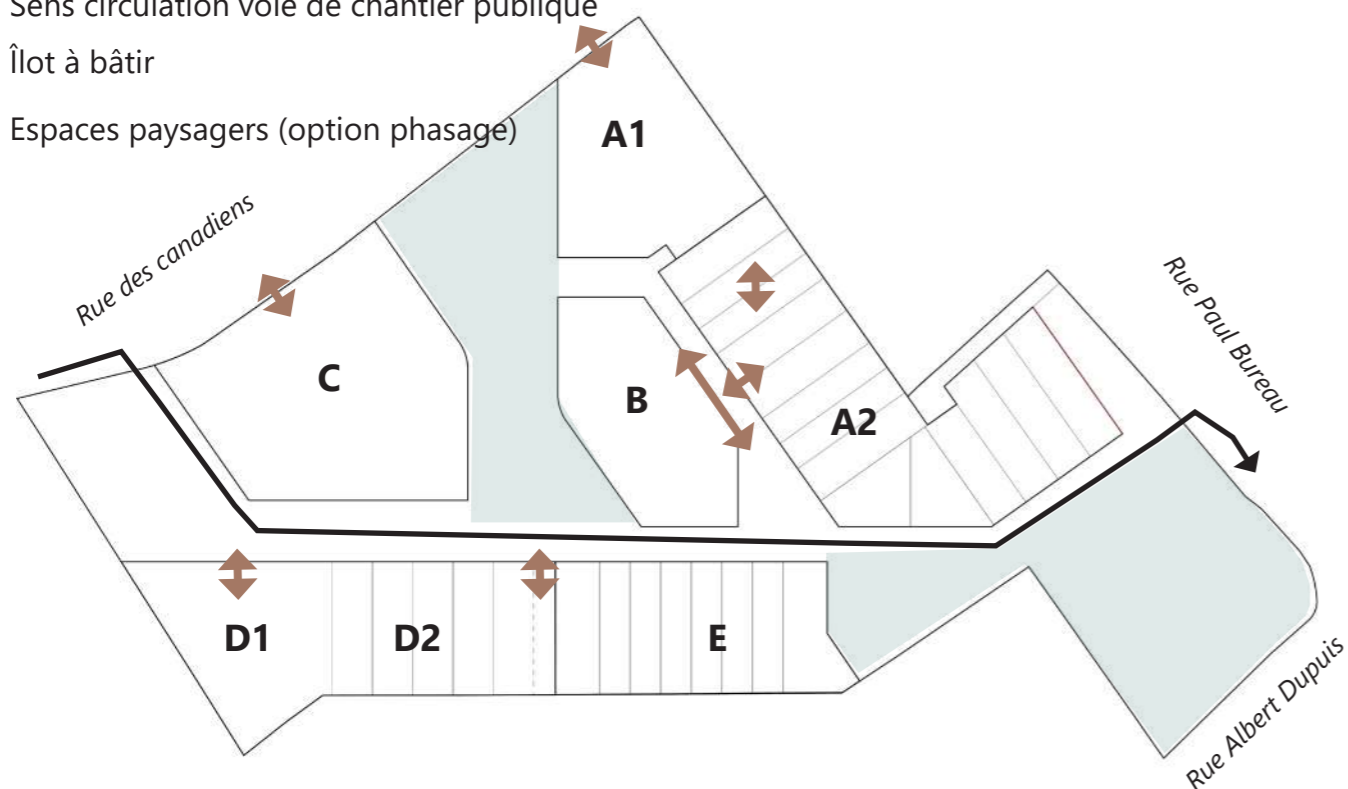
- Mise en œuvre des connexions aériennes pour éclairage provisoire : CITEOS
- Dépose armoire éclairage : Enedis
- Déploiement du RCU : Dalkia
- Déploiement de la HTA : Enedis
- Raccordement des branchements AEP privés sur réseaux existants : MRN

### Accès chantier et espaces paysagers

→ Sens circulation voie de chantier publique

↔ Îlot à bâtir

■ Espaces paysagers (option phasage)



Afin d'offrir de la souplesse aux délais de constructions des bâtiments qui dépendent parfois de leur commercialisation, les travaux des espaces publics seront réalisés et chiffrés selon deux grandes phases travaux :

- Phase 1 : Viabilisation des lots à bâtir et gestion des eaux
  - Nettoyage terrain dont îlots à bâtir et dépose réseaux
  - Viabilisation réseaux
  - Terrassements bassins de gestion des eaux
  - Réalisation voiries provisoires
  - Mise en place éclairage provisoire
- Phase 2 : Réalisation des espaces paysagers et finitions (coût estimatif : 1 410 000€)
  - Réalisation voies douces définitives
  - Pose mobiliers
  - Plantations

Notification prévisionnelle des travaux : Novembre 2026

Démarrage des travaux : janvier 2027

### Ordre d'avancement des constructions

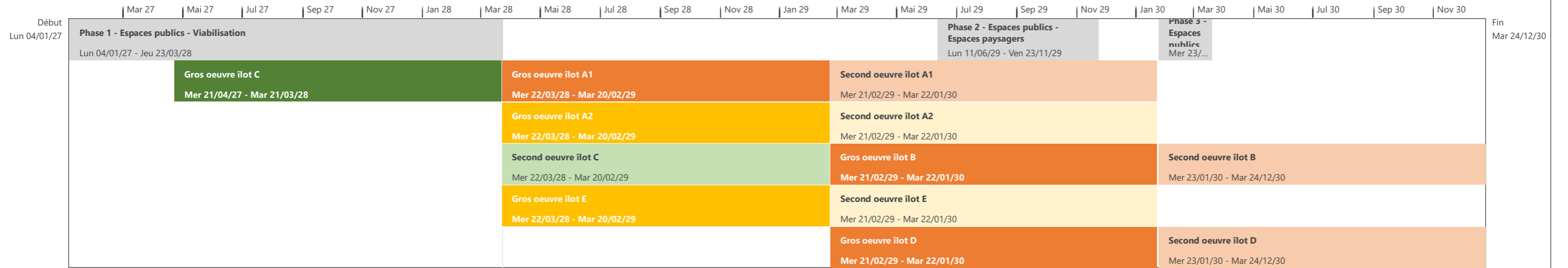
→ Sens circulation



PRINCIPE DE PHASAGE  
**TRAVAUX**  
général



# VOIR AVEC MOA ET PROMOTEURS PLANNING







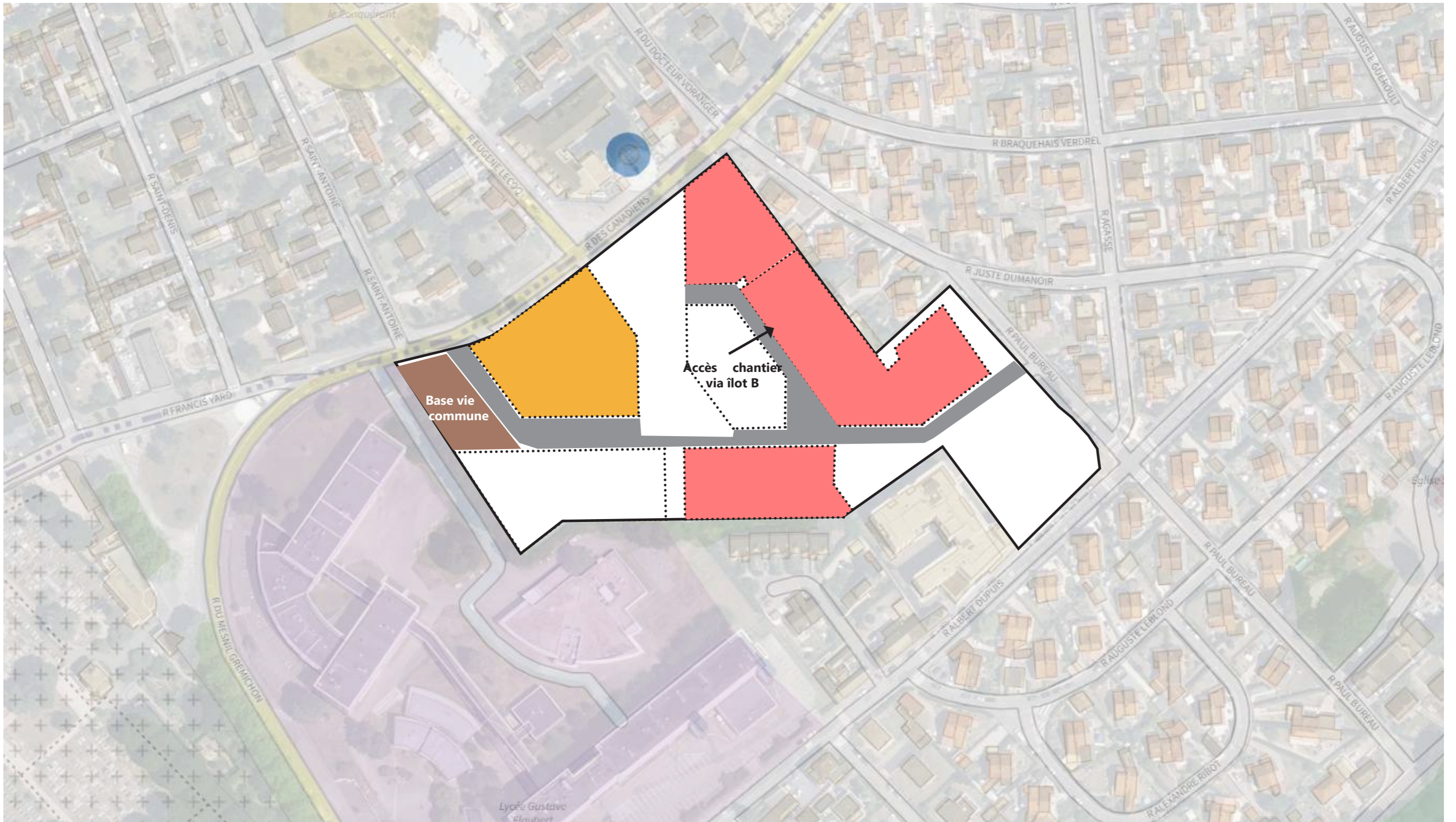
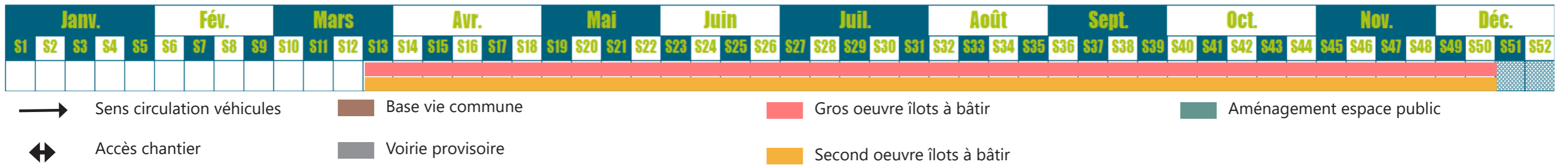




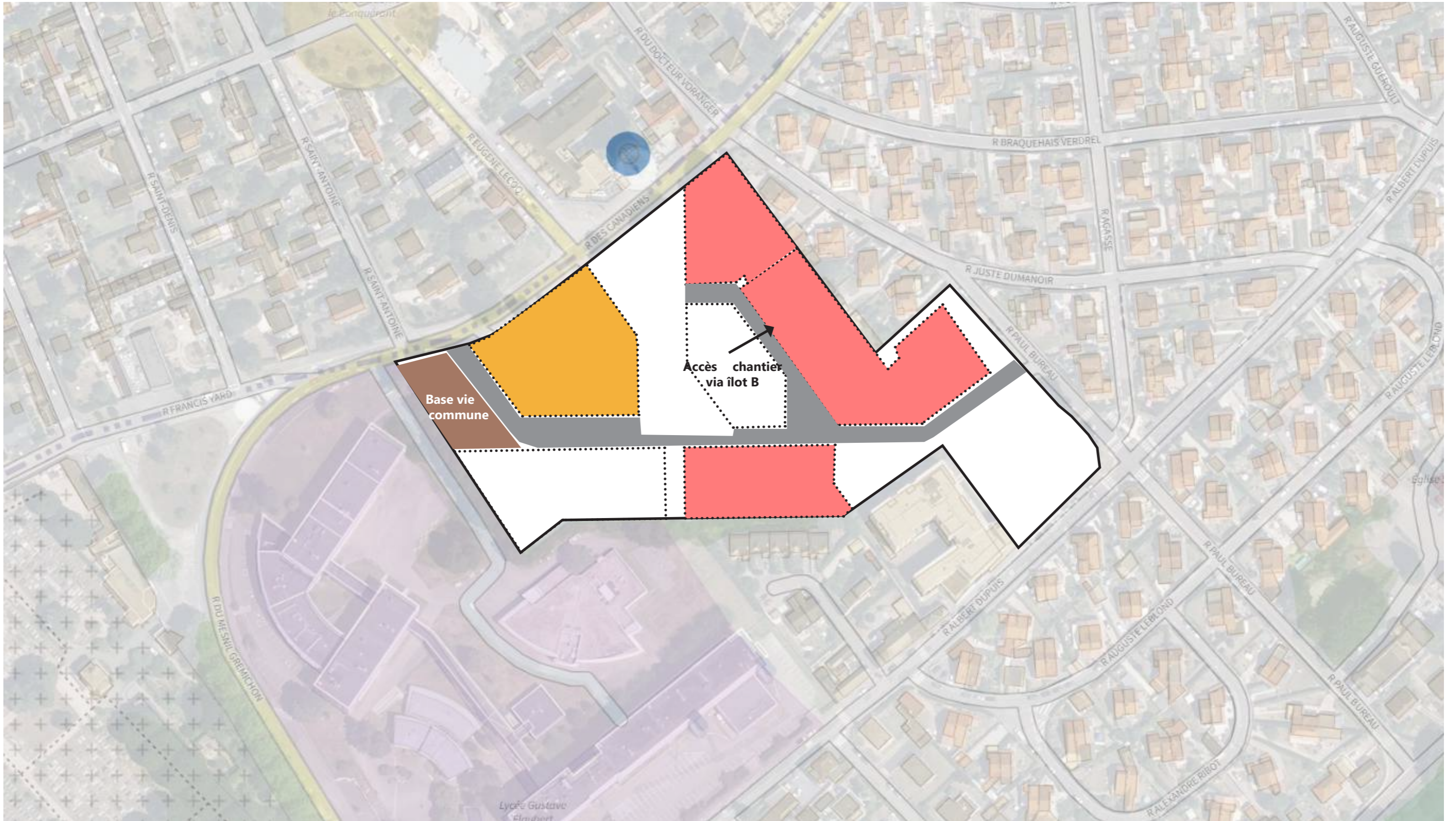
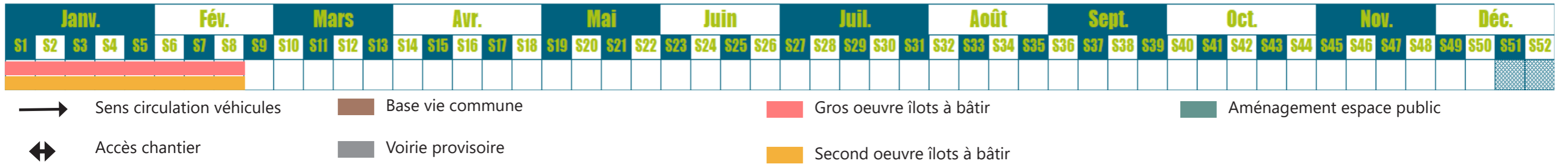




# 2028



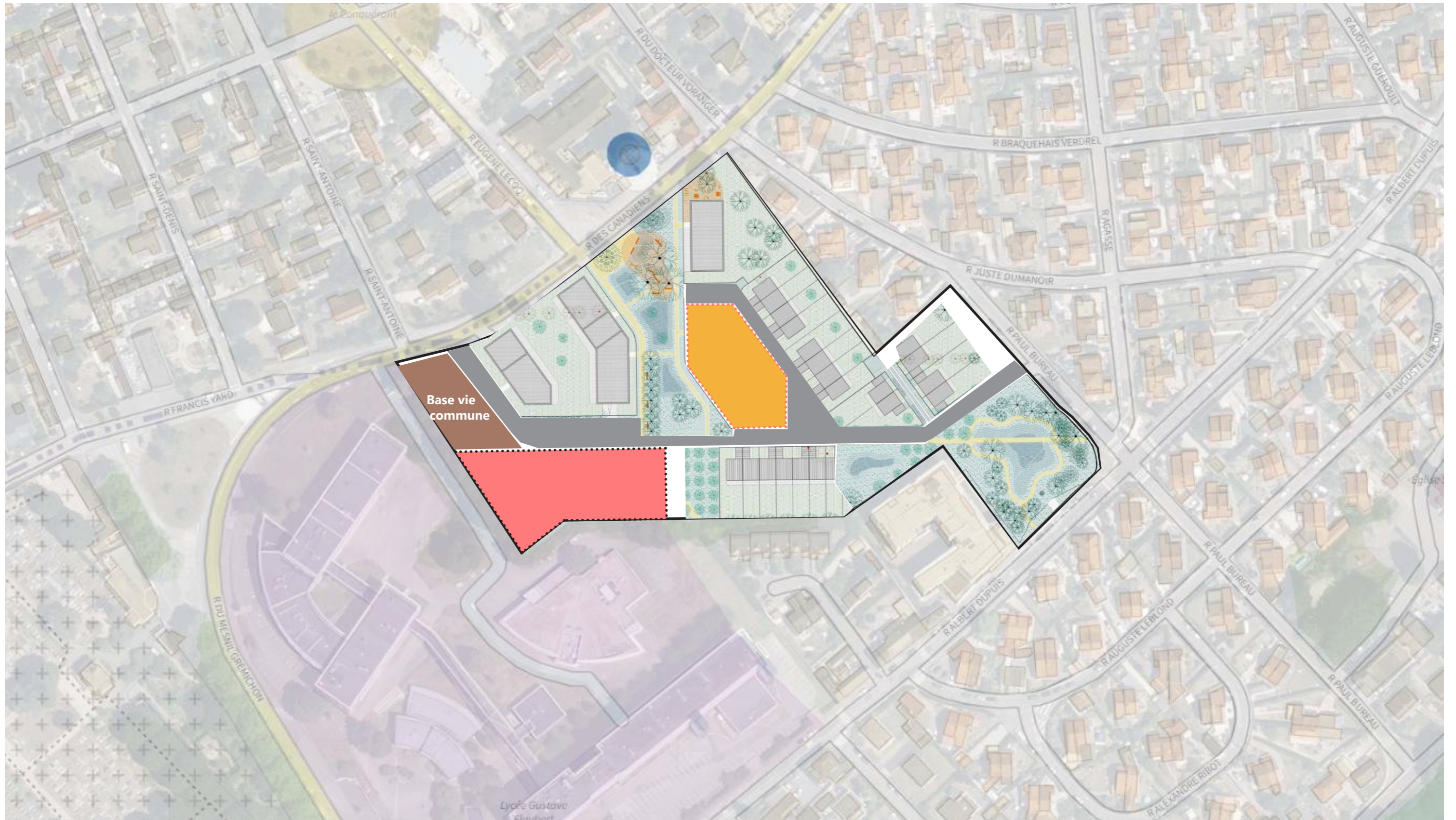
# 2029





Janv.					Fév.				Mars					Avr.				Mai				Juin				Juil.				Août				Sept.				Oct.				Nov.				Déc.					
\$1	\$2	\$3	\$4	\$5	\$6	\$7	\$8	\$9	\$10	\$11	\$12	\$13	\$14	\$15	\$16	\$17	\$18	\$19	\$20	\$21	\$22	\$23	\$24	\$25	\$26	\$27	\$28	\$29	\$30	\$31	\$32	\$33	\$34	\$35	\$36	\$37	\$38	\$39	\$40	\$41	\$42	\$43	\$44	\$45	\$46	\$47	\$48	\$49	\$50	\$51	\$52

- Sens circulation véhicules
- ↔ Accès chantier
- Base vie commune
- Voirie provisoire
- Aménagement espace public
- Second oeuvre îlots à bâtir





## Gestion des contraintes