

# ANNEXE B2 : LIMITES DE PRESTATIONS ET PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA REMISE EN ETAT DU SITE

La présente annexe a pour but de fixer les limites de prestations entre :

- L'opération de démolition de l'immeuble ROUSSEAU et des locaux attenants sous maîtrise d'ouvrage de Rouen Habitat ;
- Le projet de réaménagement des futurs espaces publics de la ZAC Centralité Châtelet sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Rouen Normandie Aménagement (RNA) dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Ville de Rouen.

## I. Présentation du programme d'intervention

### 1.1. Coordination de projets et des acteurs

La démolition porte sur un périmètre composé de plusieurs parcelles incluant des propriétés publiques dont certaines sous portage foncier de l'EPFN ou ayant vocation à être rachetées en lien avec la maîtrise foncière de la ZAC. La démolition précède les aménagements de la future ZAC.

Le permis de démolir correspondant (n°76540 23 600024) a été délivré par la ville de Rouen en date du 09 février 2024. L'arrêté du permis de démolir fait état de :

- Prescriptions de services en visa à strictement respecter.
- Précisions à apporter quant à la remise en état du site nécessaire.

Suite à l'achèvement du programme de démolition qui sera mené par Rouen Habitat, le foncier correspondant appartenant à Rouen Habitat, l'EPFN et la Métropole Rouen Normandie sera alors cédé à la SPL Rouen Normandie Aménagement qui procédera à l'aménagement des espaces publics nécessaire ci-dessous rappelé.

### 1.2. Projet d'aménagement des espaces publics



Ech (A3) : 1/1 500e  
0 15 30 45 m

atelieruelle SOGETI - TRANSITEC

ESQUISSE - RENDU V3



ROUEN - CENTRALITÉ CHÂTELET - 07 DÉCEMBRE 2023

2/21

Le projet prévoit la restructuration complète de l'entrée de quartier avec la démolition et la reconstruction phasée du centre commercial, qui s'accompagne d'une recomposition des espaces publics. Le schéma général de l'ESQ des espaces publics correspond au plan donné ci-dessous.

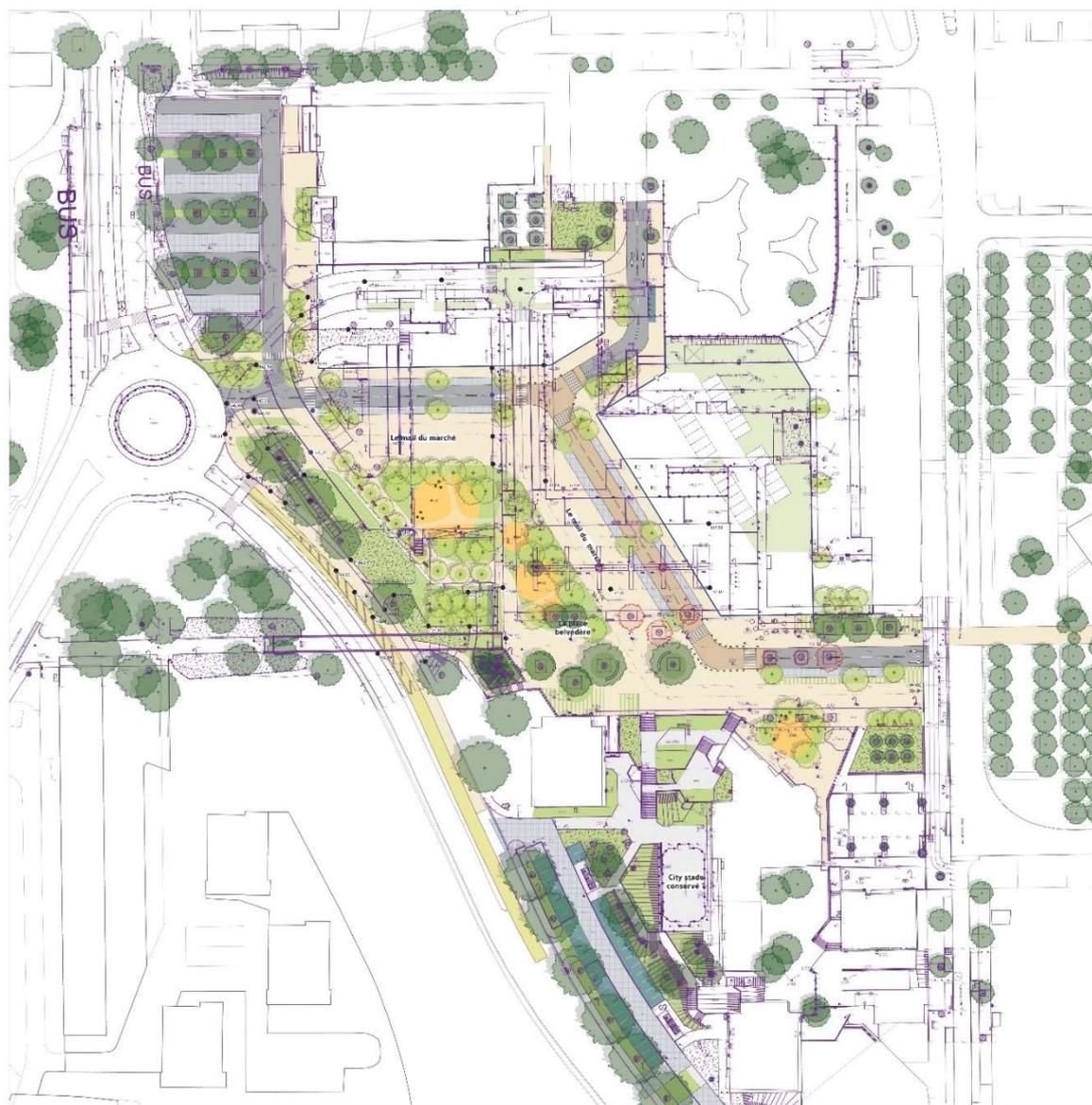
Les futurs espaces publics s'articuleront autour :

- D'une nouvelle rue (« zone 30 ») avec deux plateaux surélevés et du stationnement longitudinal ;
- D'un grand mail piéton intégré dans une place jardin accueillant différents usages en partie haute : marché, promenade, jeux, espaces de repos...

Deux bâtiments seront par ailleurs édifiés en vue d'accueillir la nouvelle offre de commerces et de services.

### 1.3 Projet d'aménagement des espaces publics appliqué à l'emprise de démolition

L'emprise de la démolition de l'immeuble Rousseau accueillera ainsi à terme plusieurs natures d'opérations : nouvelle voirie de desserte de l'entrée de quartier, future parcelle constructible et espaces publics/espaces verts, selon le plan de superposition ci-après de l'ESQ des espaces publics avec l'existant.



## 1.4 Présentation synthétique des travaux envisagés dans le cadre de la démolition

Le projet de démolition prévoit les prestations suivantes :

- Démolition des superstructures du bâtiment dans leur intégralité ;
- Purge des fondations et éléments enterrés y compris le niveau R -2
- Arase des fondations à -50cm/TN le long des trottoirs ou autres équipements sensibles.
- Remblaiement du secteur entre les deux extrémités du terrain naturel existant sur la base de prescriptions ci-après mentionnées.

### Précisions

Rouen Habitat intégrera un lot remblai sur la base d'un cahier des charges établi conjointement avec la Ville et l'Aménageur, en veillant pour le bailleur à ce que cela puisse entrer dans l'enveloppe prise en charge. Les remblais seront réalisés dans le cadre d'un lot spécifique attribué à une entreprise VRD présentant les qualifications mini FNTP 2321 et 231. Les contrôles seront à réaliser par une entreprise externe. Des essais à la plaque et pénétromètre seront à réaliser à chaque étape de remblaiement. Des options seront prévues, afin de permettre un choix au moment de l'attribution du marché de démolition au regard du chiffrage et de l'enveloppe financière selon les termes de la convention entre la Ville et Rouen Habitat

Le détail de remblaiement à réaliser est ci-après annexé (Document « Projection de déblais envisagés lors des travaux de démolition de l'Immeuble ROUSSEAU » établi par Sogeti en date du 04/04/2024).

Le maître d'ouvrage de l'aménagement se réserve le droit de faire appel à un contrôleur extérieur au chantier. Rouen Habitat s'engage à lui autoriser l'accès au chantier et le rendre destinataire des CR chantier. Un avis défavorable de ce dernier pourra entraîner une suspension du chantier de démolition.

## II. Limites d'interventions.

### 2.1 Périmètre d'intervention : Plan d'installation de Chantier (PIC)

Le pétitionnaire devra se mettre en lien avec les autorités compétentes s'agissant de l'organisation de son chantier et l'emprise nécessaire sur les espaces publics. Il est cependant d'ores et déjà à noter le maintien nécessaire des circulations sur la partie rue de la Place Alfred de Musset pendant l'intégralité du chantier ainsi que le maintien de la bande de stationnement pour garantir la stabilité des sols et des réseaux sous la chaussée circulée.

L'accès au chantier sera également strictement organisé depuis le rond-point Guillaume Apollinaire.

### 2.2 Etapes préalables à la démolition

Les travaux de déconstruction devront être précédés des prestations suivantes :

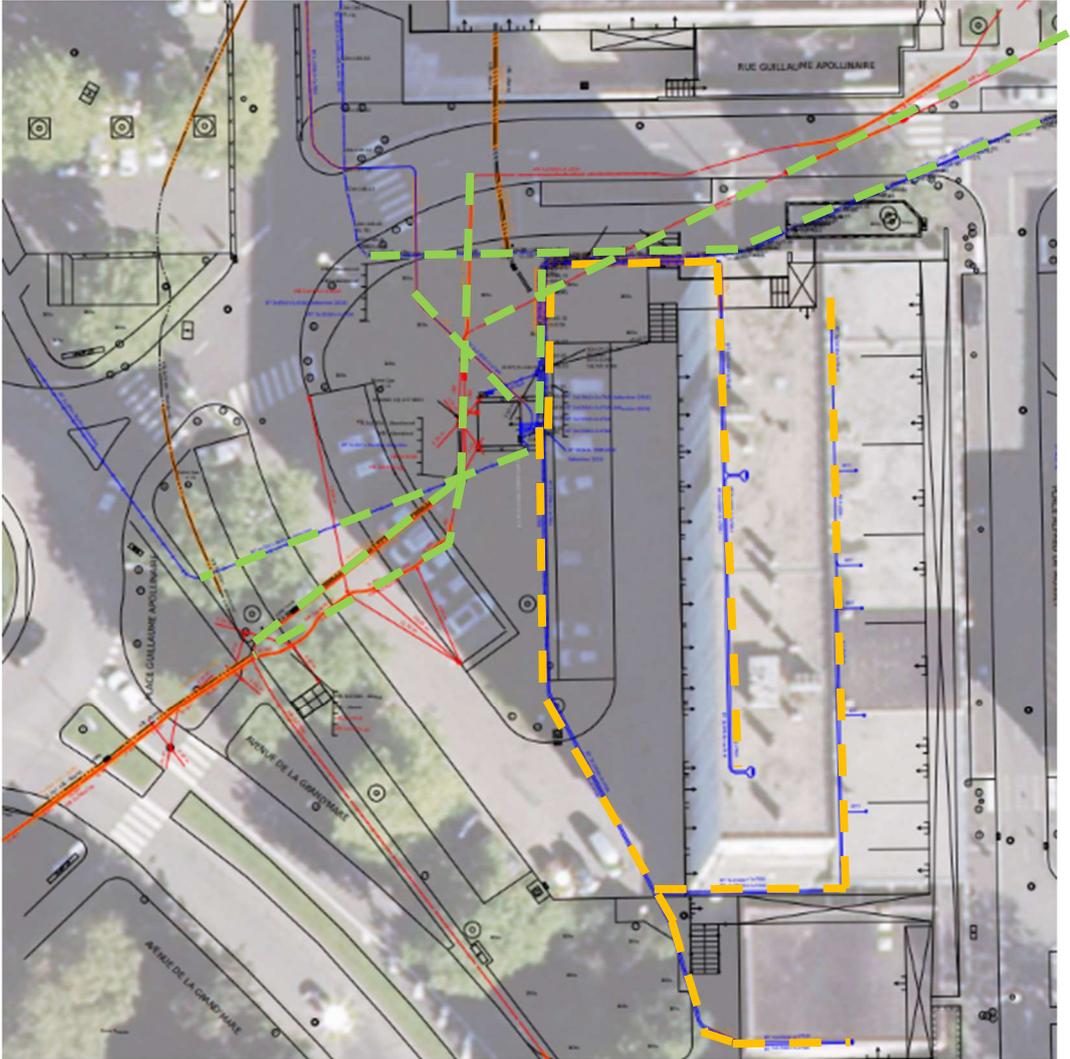
- Rédaction Rouen Habitat à destination de Ville de Rouen :
  - Autorisation d'occupation du domaine public dans le cadre du chantier
- Rédaction Ville de Rouen à destination de Rouen Habitat :
  - Autorisation de travaux sur les parcelles d'intervention notamment :
    - Installation de chantier
    - Remblaiement avec des matériaux concassés du site dans les conditions prévues en étape 3 ci-dessous
    - Neutralisation des réseaux de desserte des bâtiments
  - Autorisation de démolir les cellules commerciales dont elle est propriétaire

## 2.3 Limites d'intervention organisées par thématiques

Thématique	RNA - Aménageur du futur domaine public	ROUEN Habitat – Maître d'ouvrage de la démolition
ETAPE 1 : Préparation à la déconstruction		
Déconnexion des réseaux :		
Commun		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise de contact avec les concessionnaires réseaux</li> <li>- Transmission des PV de déconnexion à la Ville de Rouen</li> <li>- Fermeture des différents contrats d'alimentation</li> <li>- Concernant les réseaux existants, une compacité de 50 MPA sera à justifier lorsque ces derniers seront déposés. En cas d'abandon sur site, ces derniers seront comblés en béton autoplaçant et seront identifiés avec une classe de précision A.</li> </ul>
Assainissement		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouchonnage du ou des réseaux au niveau du regard de pied d'immeuble ainsi que du/des regards de connexion en domaine public</li> <li>- Nécessité de garantir la continuité hydraulique du réseau ce qui suppose de réaliser, avant l'étape de déconstruction, le dévoiement et la suppression des canalisations d'assainissement métropolitaine transitant sous l'immeuble ROUSSEAU et sous le bâtiment ex-CPAM, hormis la canalisation transitant au niveau du passage couvert situé entre les deux bâtiments, avec reprise des antennes réseaux émanant de la place Guillaume APOLLINAIRE ou de l'avenue de la Grand'Mare, de l'immeuble Triangle, de la rue et place Alfred de MUSSET, conformément aux prescriptions de la Direction Cycle de l'Eau de la Métropole (La canalisation existante transite actuellement dans le cadre bâti et risque d'être démolie ou endommagée lors de la démolition des superstructures. De plus, dans l'hypothèse où cette dernière sera située dans un éventuel vide sanitaire ou en terre-plein, il n'est nullement assuré que sa composition supporte une épaisseur de remblais complémentaires)</li> <li>- Suppression et purge de l'intégralité des réseaux d'assainissement privés</li> <li>- Les futurs raccordements sur le réseau public devront respecter les prescriptions techniques de la Métropole ainsi que les matériaux utilisés. Compte tenu de la profondeur des collecteurs nouvellement posés, la fonte ou le PRV seront demandés.</li> </ul>
AEP		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neutralisation du ou des points de livraison concessionnaire au niveau de la conduite publique d'adduction</li> <li>- Démolition du ou des citerneaux de limite de propriété</li> <li>- Dépose des sous-compteurs présents dans le cadre bâti</li> </ul>
Electricité		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neutralisation du ou des points de livraison concessionnaire au niveau de l'immeuble</li> <li>- Voir schéma ci-dessous</li> </ul>
Eclairage public		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépose des systèmes d'accroches ou goulottes présents sur le cadre bâti</li> </ul>



Extrait d'intervention sur le plan d'ENEDIS



- Neutralisation puis dépose des réseaux électriques à la charge de la Rouen Habitat
- Neutralisation puis dépose des réseaux électriques à la charge de la Ville

Thématique	RNA - Aménageur du futur domaine public	ROUEN Habitat – Maître d’ouvrage de la démolition	Objectifs ou commentaires complémentaires Ou autres prestataires
ETAPE 2 : Déconstruction des superstructures			
Démolition extérieure/ Terrassement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition des espaces revêtus en domaine public hors espaces concédés pour le chantier Rouen Habitat.</li> <li>- Suppression des murs de soutènement, garde-corps et escalier en domaine public <i>selon détail ci-dessous</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition des espaces revêtus accessibles au public sous les avancées de toitures ou espaces couverts</li> <li>- Démolition des espaces revêtus accessibles au public en dehors des avancées de toitures ou espaces couverts mais rendu nécessaire par les travaux de terrassement (déblais ET remblais)</li> <li>- Démolition des parkings existants sur les parcelles 0479-0419 et 0040 sur une épaisseur minimum de 50 cm.</li> <li>- Démolition des escaliers et coursives liaisonnant les immeubles 0478-0119-0040</li> <li>- Suppression des murs de soutènement, garde-corps et escalier en domaine privé <i>selon détail ci-dessous</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les murs ainsi que tous les ouvrages de fondation seront recépés sur une profondeur de minimum 1.00 mètre par rapport au niveau fini actuel côté parking ainsi que sur la partie rue de la Place Alfred de Musset ;</li> <li>- Le mur situé dans le prolongement du laboratoire d’analyse médicale ainsi que son retournement seront démolis dans le cadre des travaux de démolition de l’immeuble Rousseau.</li> </ul>



Démolition des murs et garde-corps à la charge de la Ville

Démolition des murs et garde-corps à la charge de la Rouen Habitat

Thématique	RNA - Aménageur du futur domaine public	ROUEN Habitat – Maître d’ouvrage de la démolition	Objectifs ou commentaires complémentaires Ou autres prestataires
ETAPE 3 : Déconstruction			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrassement des abords sur une largeur étendue au maximum jusqu'à la bordure de fond de stationnement côté Place Musset</li> <li>- Démolition des superstructures du bâtiment dans leur intégralité</li> <li>- Démolition et purge des éléments enterrés y compris le niveau R -2</li> <li>- Démolition et purge des fondations sur du bâtiment sur une profondeur estimée de 50 cm <i>(il est supposé la présence de fondations superficielles)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des circulations sur la rue Musset pendant l'intégralité du chantier</li> <li>- Maintien de la bande de stationnement pour garantir la stabilité des sols et des réseaux sous la chaussée circulée.</li> </ul>
		<p>Conformément au fascicule « projection de déblais envisagés » voir pièce annexe, deux options de remblaiement des terrains devront être chiffrés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En base : remblaiement pour rattrapage de la plateforme aux altimétries périphériques</li> <li>- En option : remblaiement en élargissement du périmètre opérationnel de façon à coller au plus près des futurs espaces publics, soit jusqu'au niveau fini des fonds de stationnement sur la partie rue de la Place Alfred de Musset et jusqu'au niveau fini des fonds de stationnement longeant la voie descendant vers l'arrière du bâtiment.</li> </ul> <p>Prévoir un remblaiement par couche de 30 cm compactée <i>selon le Guide des Terrassements Routiers</i> jusqu'au niveau RDC, y compris côté stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains seront remblayés de façon à garantir une portance en tête d'ouvrage de 50 Mpa minimum.</li> </ul>	<p>Les matériaux de remblaiement ne pourront être des MIOM. Les matériaux de déconstruction pourront être utilisés en remblais dès lors que leur caractéristique soit assimilable à des Graves naturelles admises par le GTR. Les 20 derniers centimètres devront par contre être exempts de produits en béton, ou à défaut présenter des teneurs en sulfates compatibles avec la mise en œuvre de produits à base de ciment.</p> <p>Transmission de l'analyse GTR et de classification des matériaux en termes de propriété chimique</p> <p>Niveau projeté : entre les 2 extrémités du terrain naturel existant.</p>

### III. Liste des attendus en vue de la cession de terrain post démolition

L'objectif est ici de recenser les éléments qui seront à transmettre avant la cession des terrains post démolition.

Sujet	Niveau de prestation	Documents attendus
Nature et qualité des remblais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif de 50 MPA</li> <li>• Compacté par couche de 30cm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapports d'essais de portance (DOE)</li> <li>• Fiches matériaux</li> </ul>
Réseaux existants		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attestations de consignations des réseaux</li> <li>• Plan projet puis DOE aux concessionnaires pour actualisation base de données + RNA et Ville au titre aménagement des espaces publics à venir.</li> </ul>
Isolément des réseaux - dévoiement		
Isolément des réseaux – abandon > Non souhaité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comblement en béton autoplaçant</li> </ul>	
Dépose des réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objectif de 50 MPA des tranchées</li> </ul>	
Essais de portance/sondages		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dossier technique concernant l'origine des remblais et résultats des tests de compactage/essais de portance réalisés à chaque étape de remblaiement</li> </ul>
Transmissions des DOE		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rouen Habitat devra transmettre l'ensemble des documents composant le Dossier d'Ouvrages Exécutés (DOE) de démolition des bâtiments attestant de la bonne prise en compte des éléments précités et de l'atteinte des exigences associées. Ces documents seront annexés aux ventes des terrains des parcelles appartenant à RH, l'EPFN, MRN auprès de RNA.</li> </ul>