Appel à projet renouvellement urbain des "Canadiens"

Dans le cadre du Nouveau programme de Renouvellement Urbain des Hauts de Rouen, la Métropole Rouen Normandie s’est engagée à développer un programme de diversification résidentielle sur les emprises libérées par la démolition de bâtis vétustes, notamment sur le patrimoine foncier des bailleurs sociaux partenaires du projet.

Le site des Canadiens est une unité foncière, propriété du bailleur social Rouen Habitat, située sur les hauteurs au Nord de la commune de Rouen, à la frontière avec Bihorel. Le site de 2,3 Ha, qui accueillait jusqu’ici la Résidence des Canadiens (5 bâtiments et 280 logements), sera entièrement démoli. Le chantier en cours et la fin de la démolition est prévue à l’été 2025.

Les objectifs du projet

Le présent Appel à Projets a pour objet d’identifier un projet permettant de répondre aux quatre objectifs prioritaires suivants :

- Un projet résidentiel de qualité permettant de valoriser une site en perte d’attractivité,
- Un projet économiquement viable,
- Un projet avec un programme répondant à un besoin de diversification de l’habitat et en cohérence avec les cibles potentielles de ménages en recherche de parcours résidentiels,
- Un projet répondant aux exigences d’éco conception.

Le périmètre de la consultation

Au sein de l'opération d’aménagement des Canadiens qui prévoit la restructuration totale du site et une programmation résidentielle diversifiée, l’appel à projets porte sur 3 lots :

- LOT A1 : il est attendu un programme d’environ 10 logements en accession libre (~ 600-700 m² de Surface De Plancher) sous la forme d’un petit ensemble collectif,
- LOT B : il est attendu un programme d’environ 30 logements en accession libre (~ 1700-1800 m² de Surface De Plancher) sous la forme d’un petit ensemble collectif,
- LOT D (D1 & D2) : il est attendu un programme d’environ 12 logements (~ 600-700 m² de Surface De Plancher) en accession libre sous une forme intermédiaire et individuelle.

Déroulement de la consultation

Cette consultation se fera en 2 phases (candidature et offre) sur un mode « ouvert » sans limitation du nombre de candidats sur la phase « candidature » et en poursuivant avec 3 candidats en phase « offre ».

Phase 1 - date limite de réception des candidatures le lundi 30 juin à midi

L’aménagement du quartier se fera-t-il via un permis d’aménager ?

Oui il y aura un permis d’aménager déposé par la Ville début 2026.

Qui réalise les voiries ?

Les aménagements VRD pour la desserte, la viabilisation et les espaces paysagers seront réalisés par la Ville de Rouen.

Quel est le nom du gestionnaire du réseau urbain ?

C’est la régie de chaleur de la Métropole qui est le gestionnaire de réseau avec une DSP à DALKIA.

Quelles sont les caractéristiques sur la part ENR du réseau Rouen Martainville ?

Le taux officiel ENR&R 2024 n'est pas encore paru mais il est estimé à 60%. Le réseau poursuit néanmoins sa montée en charge dans l'objectif d'atteindre 75% d'ENR&R dans les prochaines années.

Quelles sont les hauteurs max autorisées ?

Pour la hauteur des autres constructions autour, se référer à l’axonométrie du plan guide ci-dessous :

Est-ce possible de récupérer les fonds de plan masse en DWG afin de pouvoir calibrer nos capacitaires ?

Nous estimons que à ce stade, en phase candidature, les plans ne sont pas nécessaires. Ils seront communiqués en phase offre aux trois candidats retenus.

Est que les 3 macro-lots A1, B et D sont concernés par la règle de mixité de logements STL1 du PLUI ? Si oui, cette règle s’applique t’elle par macro-lot ou peut-elle s’appliquer sur l’ensemble des 3 ?

Le secteur de taille de logement inscrit dans le règlement du PLUi s’apprécie dans chaque permis de construire déposé.

En ce qui concerne les stationnements, pouvons-nous envisager des parkings à RDC, notamment sur le lot A1 ?

Les orientations du plan guide visent plutôt un stationnement en sous-sol pour les logements collectifs dont le lot A1 fait partie.