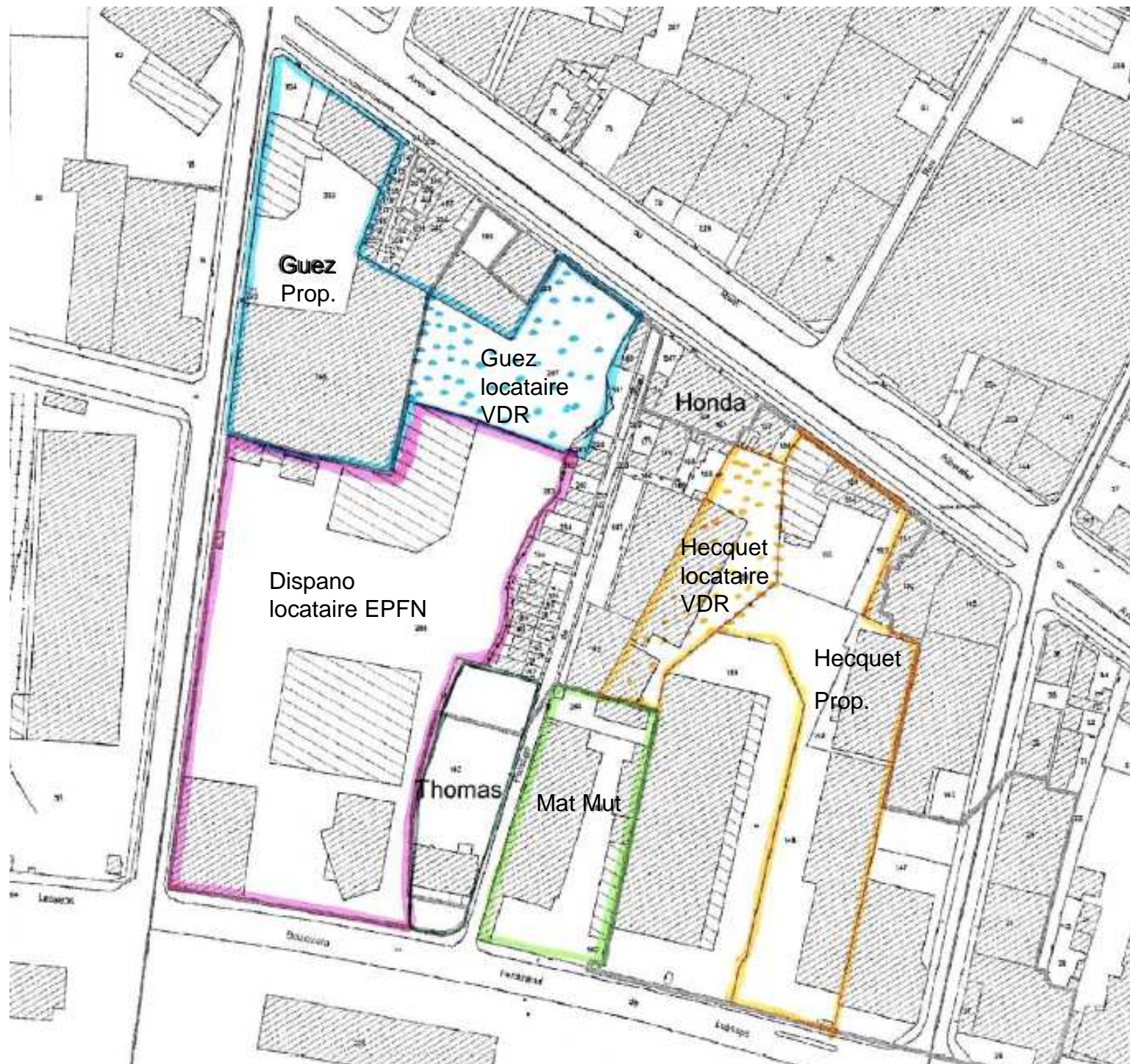


Foncier actuel:

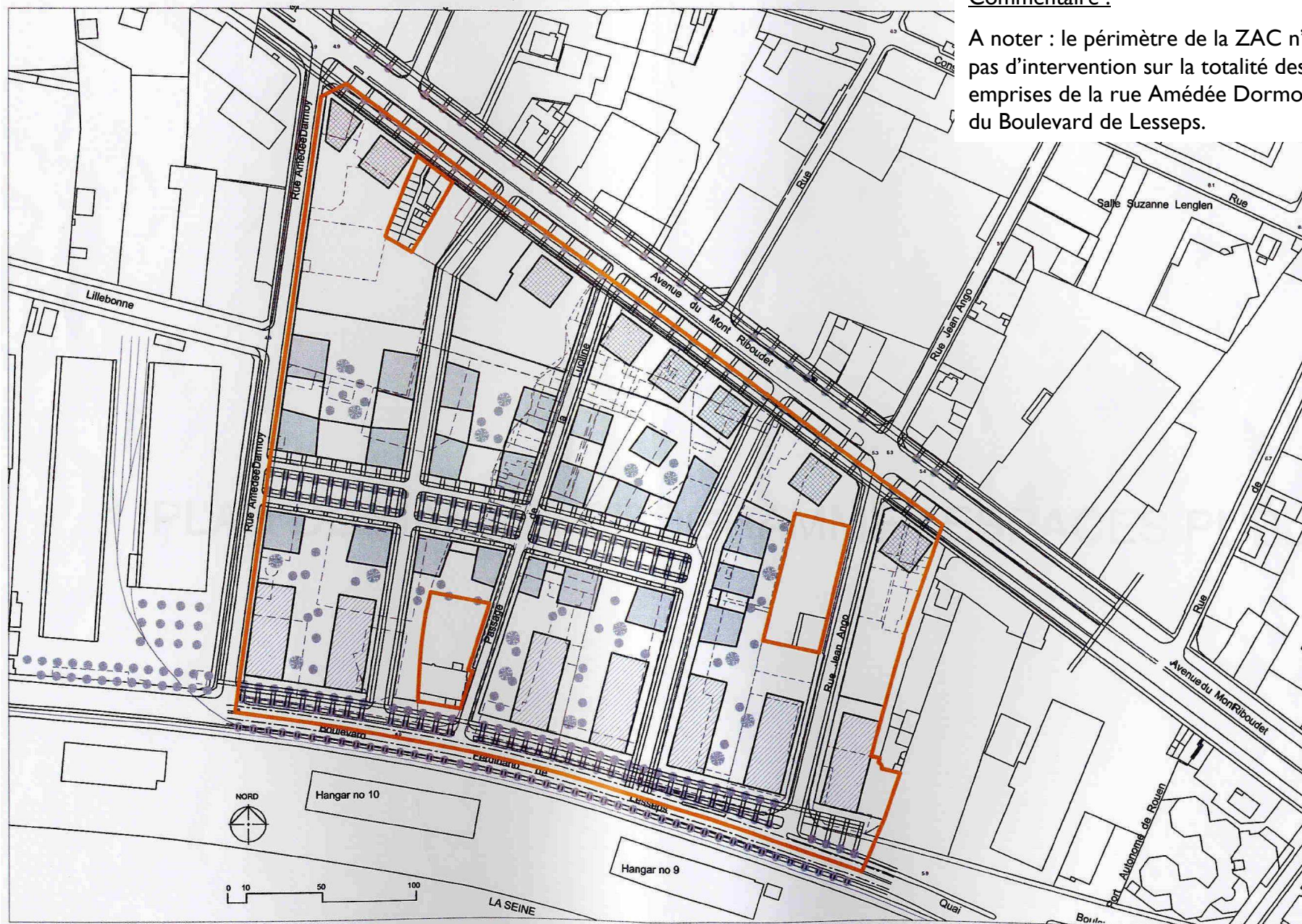
Contexte: repérage
de quelques
grandes unités
foncières



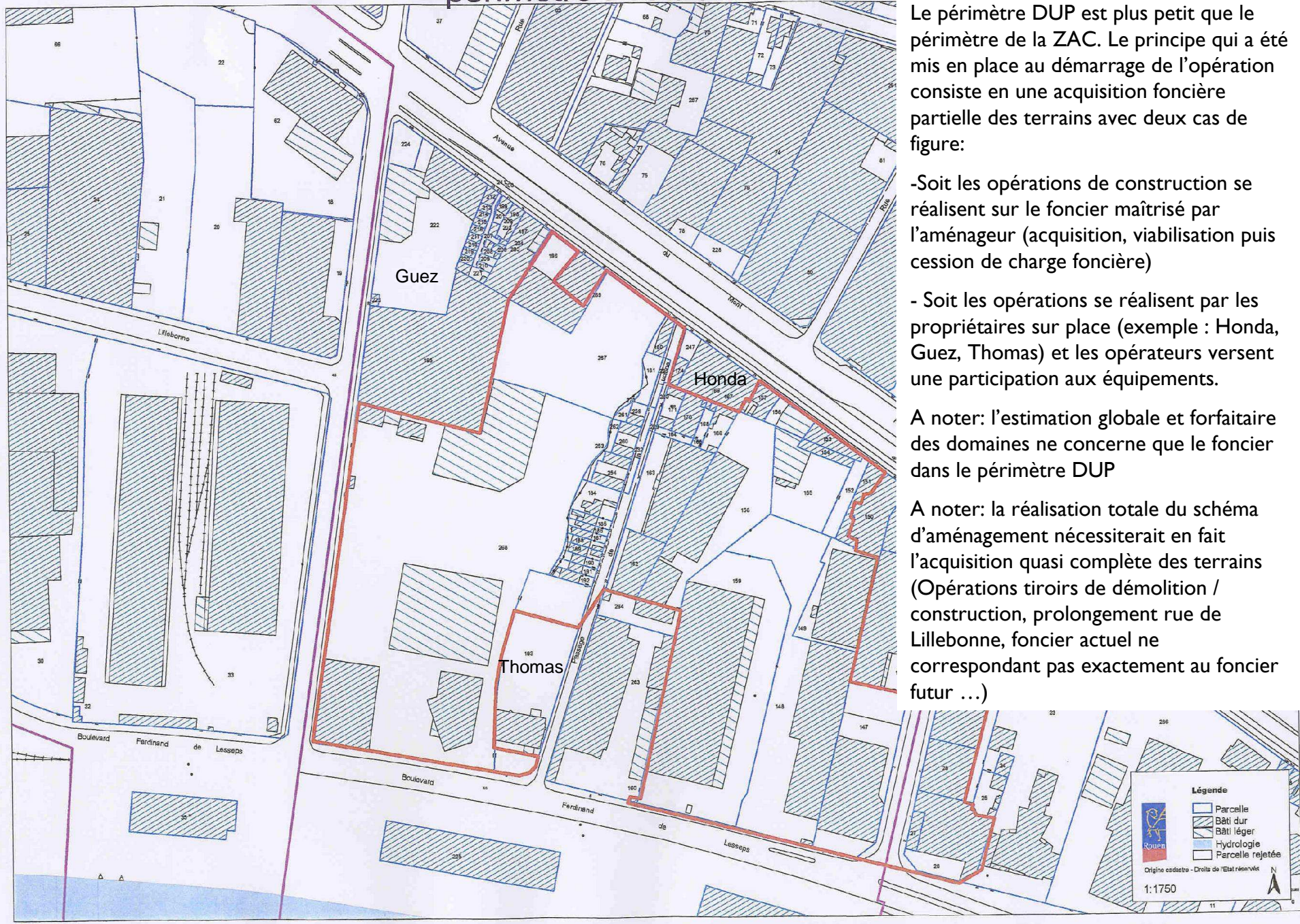
PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE Z.A.C

Commentaire :

A noter : le périmètre de la ZAC n'intègre pas d'intervention sur la totalité des emprises de la rue Amédée Dormoy ou du Boulevard de Lesseps.



périmètre D.U.P. LUCILINE



Commentaire :

Le périmètre DUP est plus petit que le périmètre de la ZAC. Le principe qui a été mis en place au démarrage de l'opération consiste en une acquisition foncière partielle des terrains avec deux cas de figure:

- Soit les opérations de construction se réalisent sur le foncier maîtrisé par l'aménageur (acquisition, viabilisation puis cession de charge foncière)
- Soit les opérations se réalisent par les propriétaires sur place (exemple : Honda, Guez, Thomas) et les opérateurs versent une participation aux équipements.

A noter: l'estimation globale et forfaitaire des domaines ne concerne que le foncier dans le périmètre DUP

A noter: la réalisation totale du schéma d'aménagement nécessiterait en fait l'acquisition quasi complète des terrains (Opérations tiroirs de démolition / construction, prolongement rue de Lillebonne, foncier actuel ne correspondant pas exactement au foncier futur ...)

Propriétés EPFN ou Ville de Rouen au 31.12.2006



Propriétés EPFN ou Ville de Rouen au 31.12.2007



Commentaire :

Le foncier maîtrisé est encore occupé en grande partie.

L'EPFN acquiert le foncier:

- Avec une priorité sur le secteur Ouest de l'opération
- Et parallèlement, en fonction de vente « opportunistes »
- Sur la base de l'estimation des domaines (foncier et indemnités d'éviction)

La ville de Rouen bénéficie des recettes locatives.

L'aménageur acquiert à l'EPFN à un prix intégrant:

- L'acquisition foncière
- Les indemnités d'éviction
- Les frais divers (notariés, géomètres ...)
- Les frais de portage

Les frais de démolition sont pris en charge par l'EPFN dans le cadre de son partenariat avec la région Haute Normandie (fonds friche), sur le secteur Ouest de l'opération.

Plan masse « REVERT »

Commentaire :

Trois grands secteurs:

- Concessions automobiles sur le Mont Riboudet, surmontés de plots de bureaux.
- Cœur d'îlot : plots de logement
- Bord de Seine: Immeubles de bureaux « en peigne »

Chiffres (dossier de réalisation et concession d'aménagement): en m² SHON

- Logements : 31 300
- Bureaux : 58 000 (Min. 50 000)
- Concessions automobiles et commerces : 20 500
- Total : 110 000 m² SHON



Plan masse « DEVILLERS »



Commentaire :

L'agence Devillers, avec l'accord de la ville de Rouen, a proposé des modifications du schéma d'aménagement:

- Plus de mixité fonctionnelle: (bureaux (bleu), logements (jaune) implantés aussi bien en cœur d'îlot, qu'en bord de Seine
- Typologie de logement plus variée: de l'individuel dense au collectif
- Prolongement du Mail jusqu'au centre ville
- Prolongement rue de Lillebonne
- Constructibilité des étages des concessions automobiles à l'aplomb de l'espace public
- Densification de la tour Thomas
- Noue sur le mail pour la rétention des eaux pluviales

Conséquences:

- Davantage de constructibilité sur les secteur hors DUP
- Hauteur des bâtiments
- Stationnements en sous sol

Chiffres (m² SHON):

- Logements: 33 500
- Bureaux: 61 300
- Concessions automobiles et commerces: 15 000
- Total: 110 000 m² SHON**