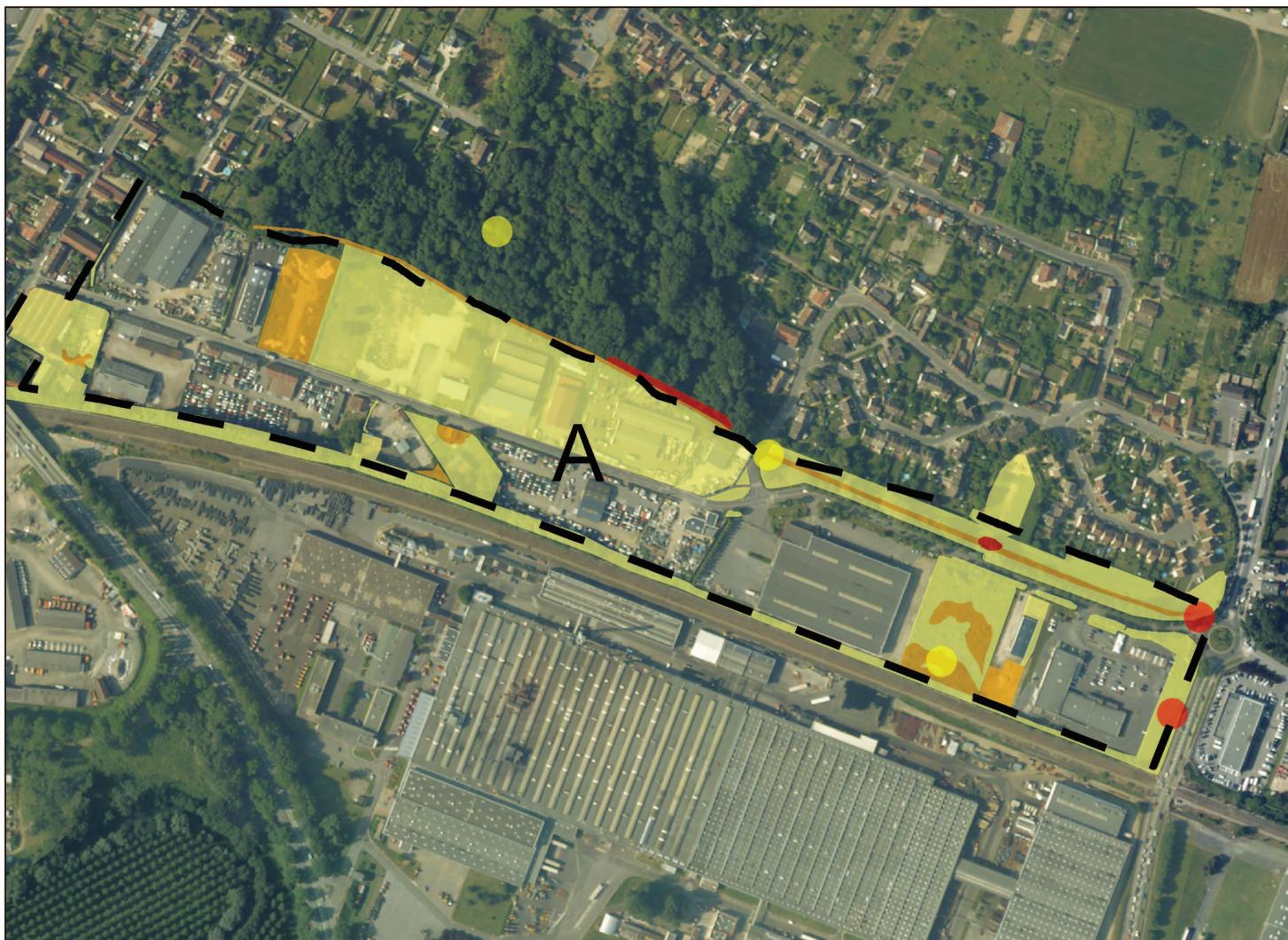


APPROFONDISSEMENT DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Légende

Enjeux de conservation

- Fort
- Moyen
- Faible

Sites d'étude



LE SITE



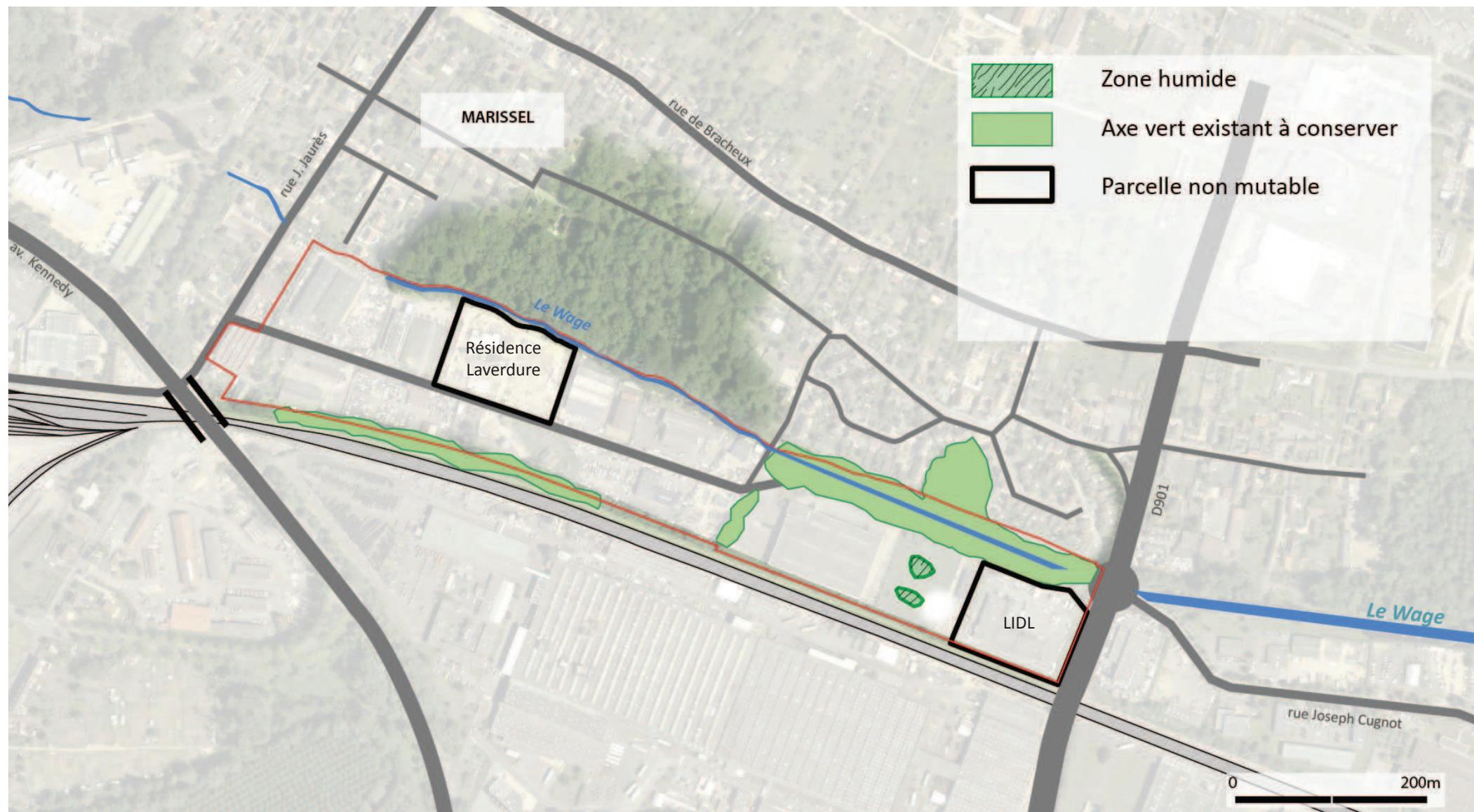
1. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Des atouts environnementaux et paysagers à conserver



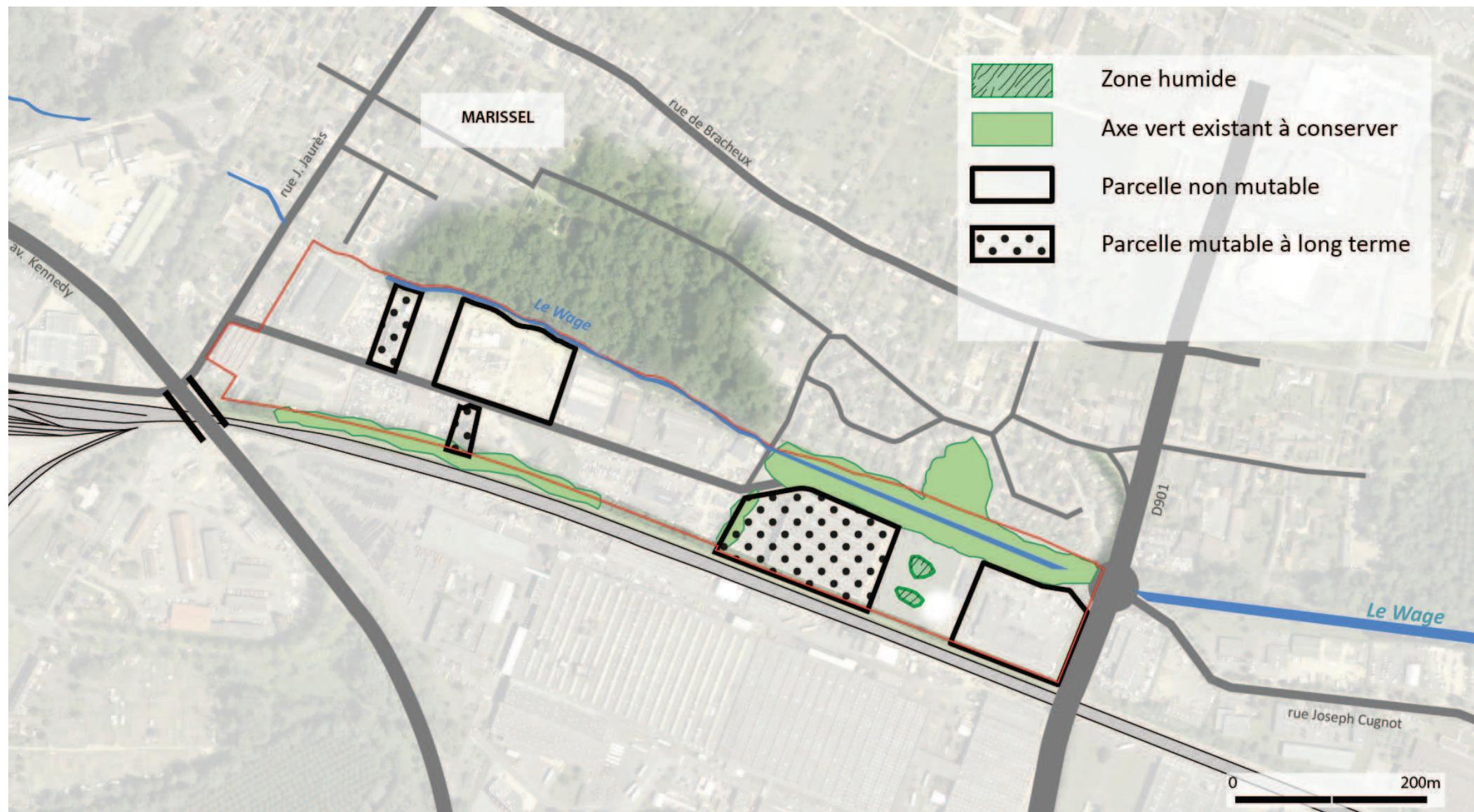
1. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Deux parcelles non mutables: Le supermarché LIDL et la résidence Laverdure



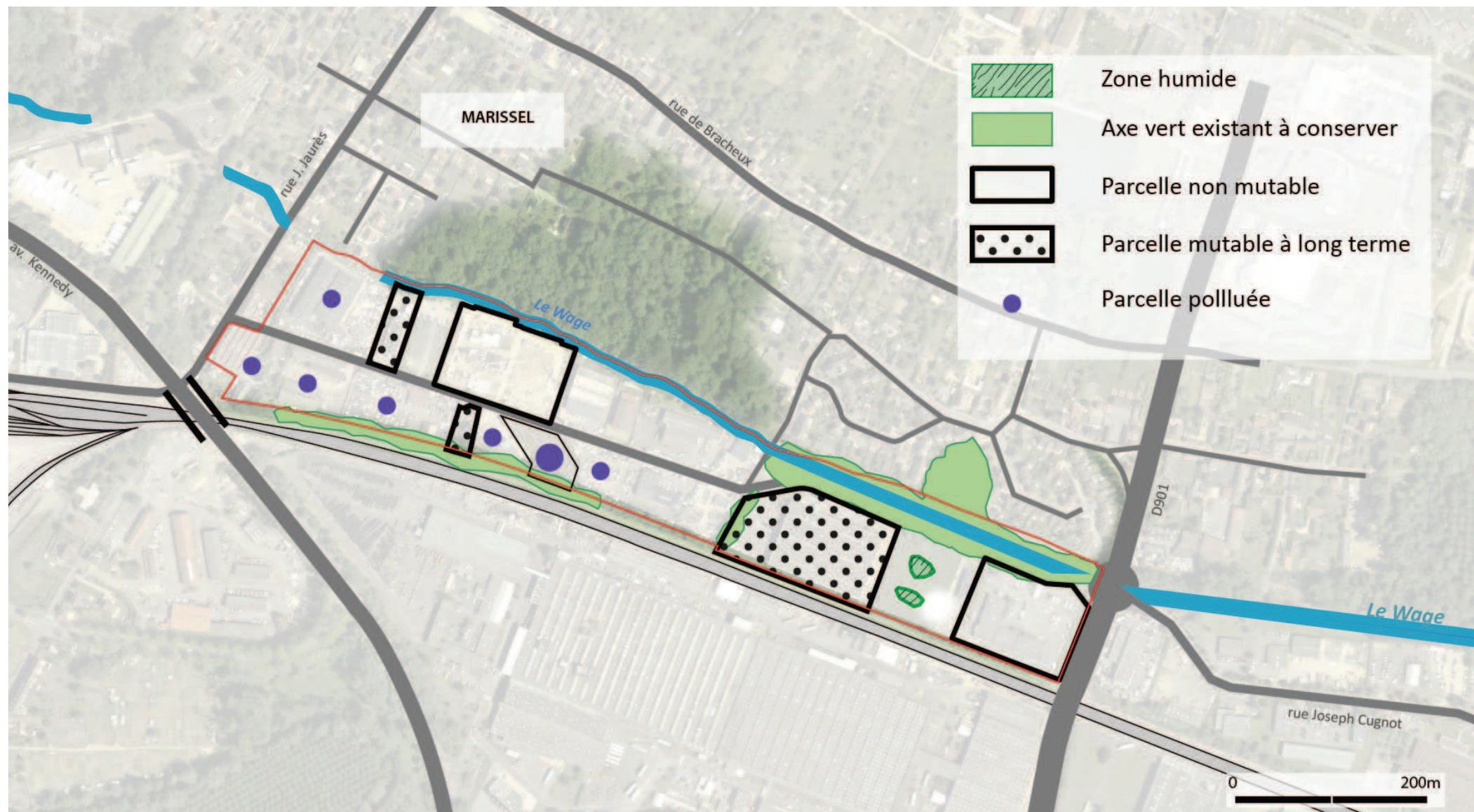
1. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Des parcelles mutables à long terme éparses



1. LES CONTRAINTES ET INVARIANTS

Des parcelles polluées non constructibles



2. LES COMPOSANTES DU PROJET

La trame des circulations



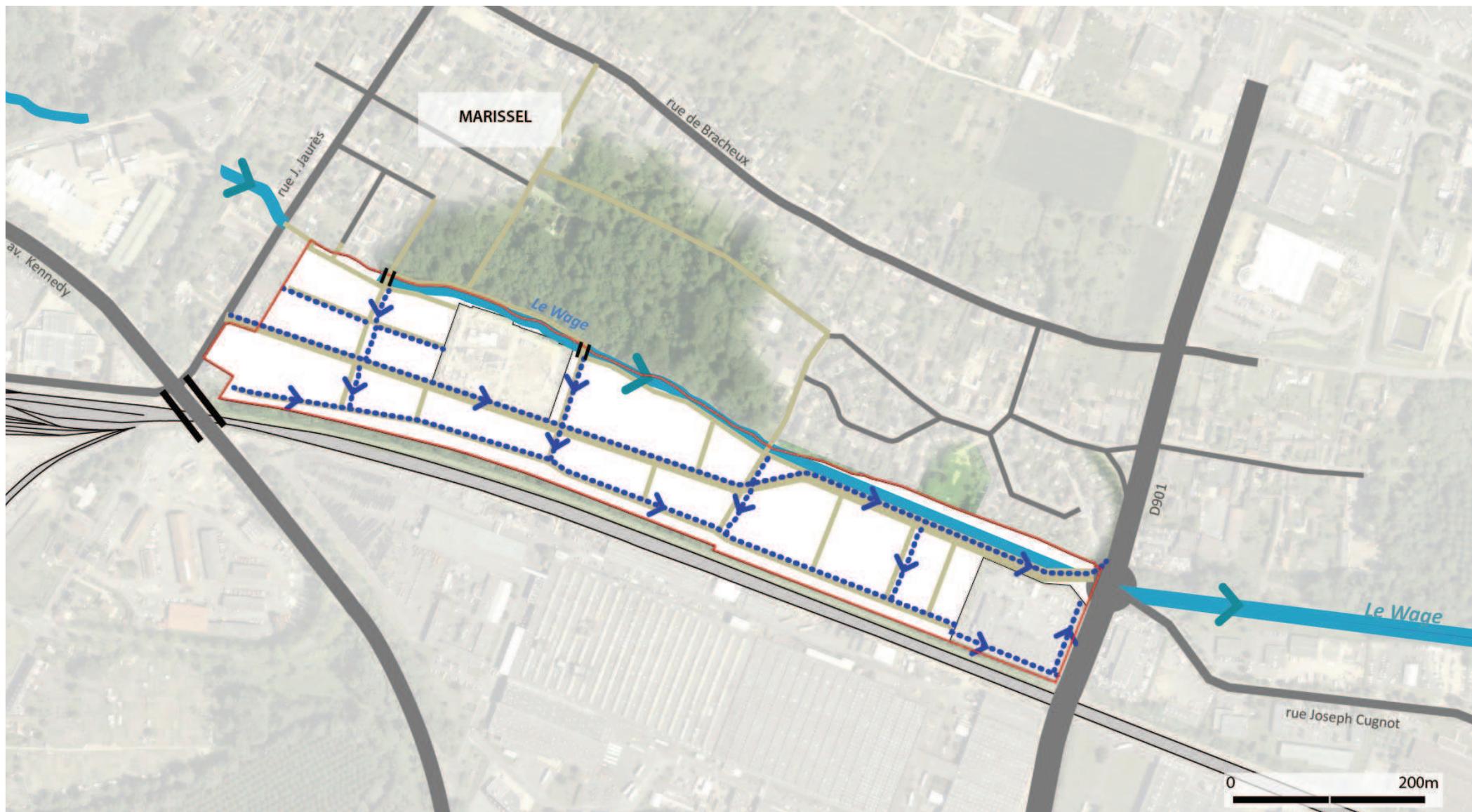
2. LES COMPOSANTES DU PROJET

La trame verte



2. LES COMPOSANTES DU PROJET

La trame bleue



2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Trame verte



Trame bleue



Trame viaire



VOIE PRINCIPALE VOIE PARTAGEE CHEMINEMENT

Typologies



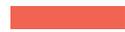
LOGEMENTS COLLECTIFS MAISONS DE VILLE COMMERCES

2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Les typologies



LOGEMENTS COLLECTIFS
R+3



MAISONS DE VILLE
ANGLES FORTS R+2



MAISONS DE VILLE
R+1

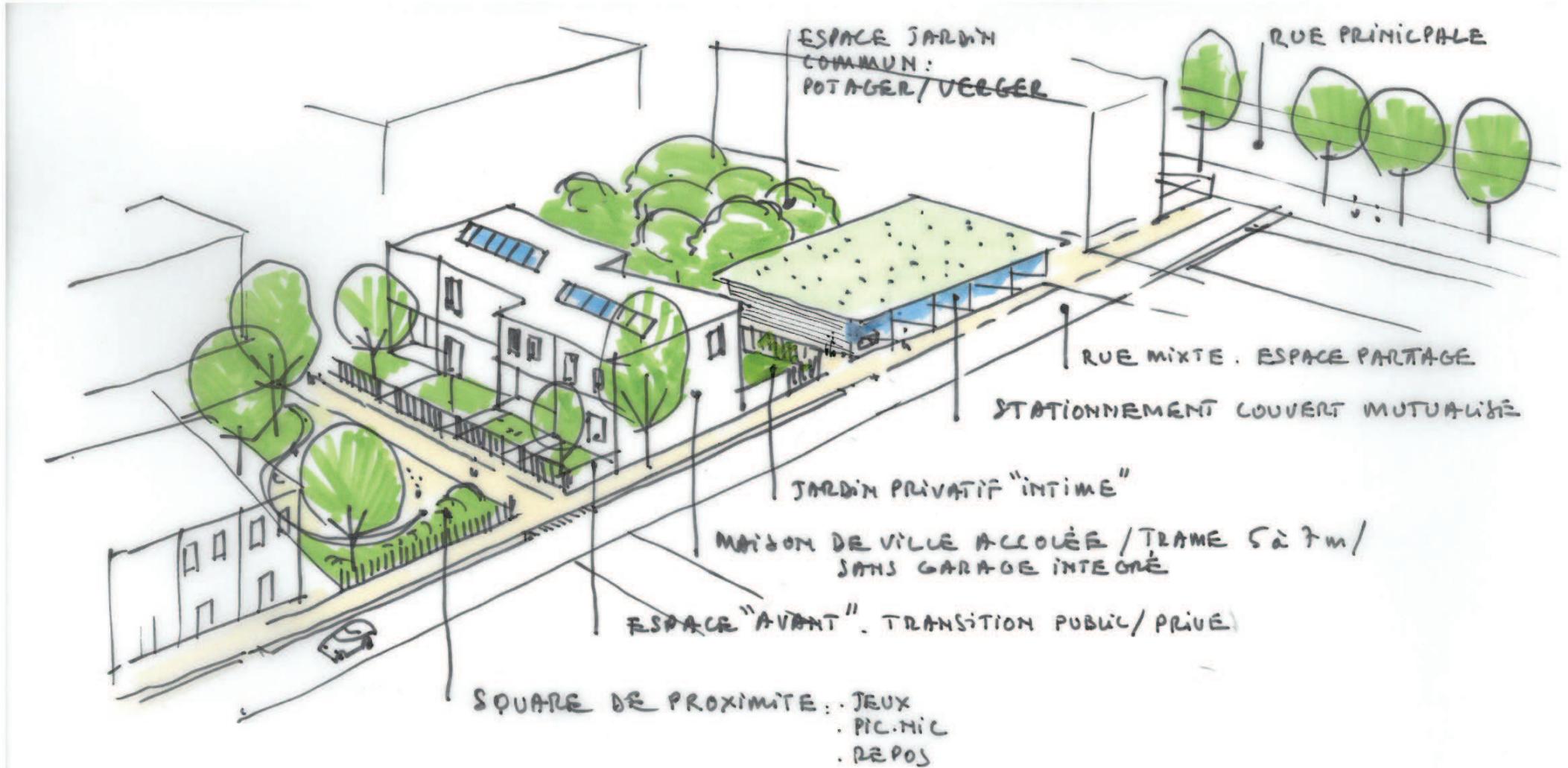


COMMERCES
(LIDL)



2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Penser autrement la maison de ville



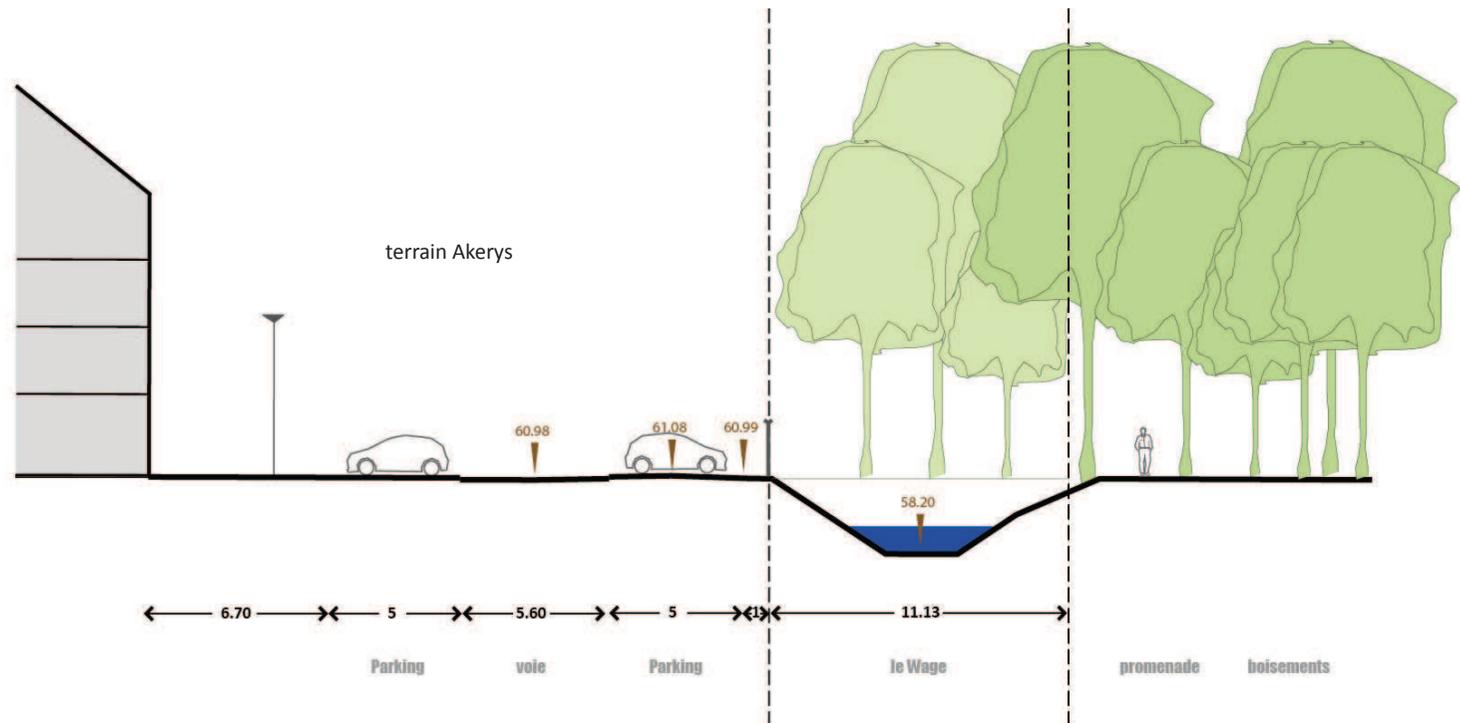
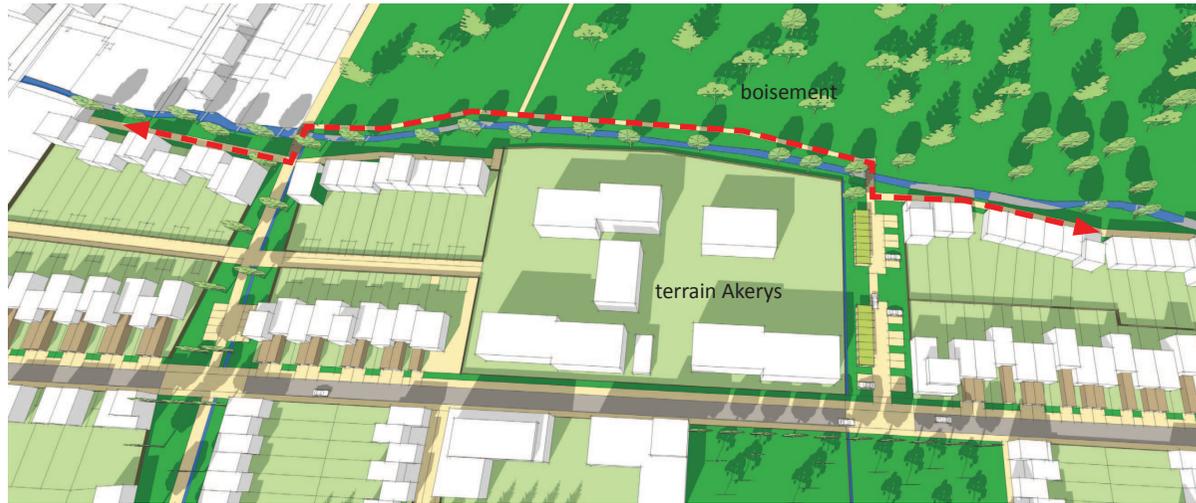
2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Habiter le long du Wage et du bois de Marissel



2. LES COMPOSANTES DU PROJET

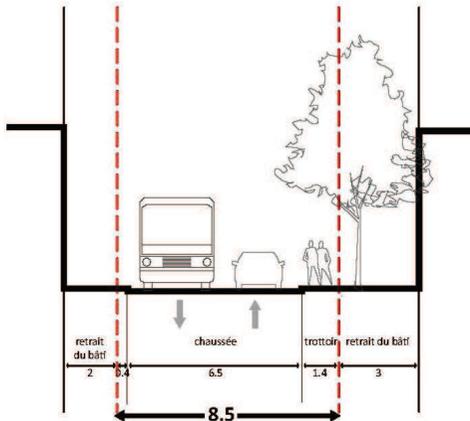
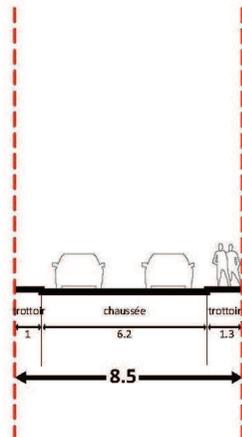
Retrouver le contact avec le Wage : cheminement doux continu le long du Wage



2. LES COMPOSANTES DU PROJET

La rue Laverdure - conserver le gabarit actuel en sécurisant les cheminements doux
- compléter sa requalification paysagère par un retrait du bâti

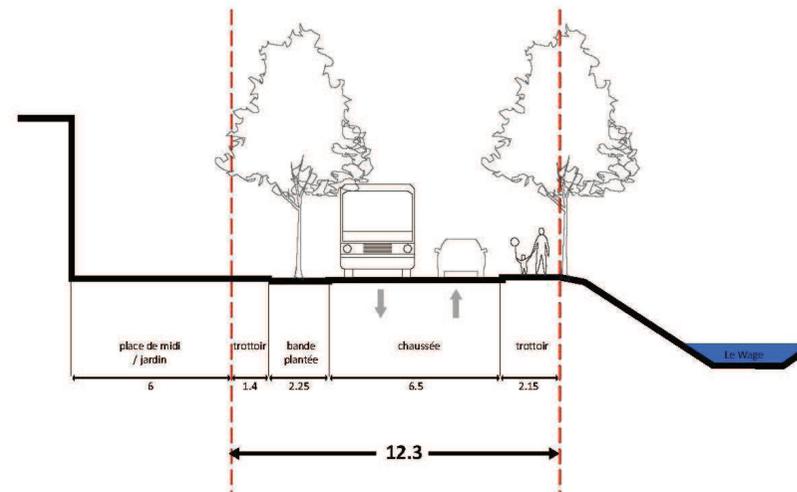
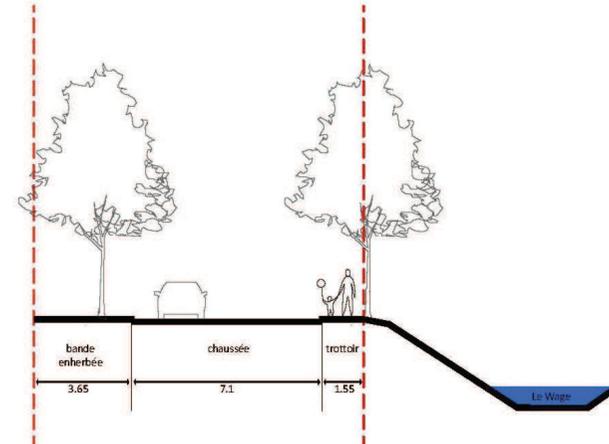
SECTION OUEST



AVANT

APRES

SECTION EST



12.3

2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Aménager les franges ferroviaires avec un merlon et du parking mutualisé
Habiter en limitant l'impact sonore



2. LES COMPOSANTES DU PROJET

Liaisons vertes entre le Wage et le merlon



3. LE PROJET

Plan Masse

199 MAISONS DE VILLE
45 LOGEMENTS COLLECTIFS



3. LE PROJET

Réalité complexe de découpage parcellaire
Un projet adapté au parcellaire

- PARCELLAIRE EXISTANT
- PARCELLAIRE CONTRAINT



3. LE PROJET



4. LES REFERENCES : Maison de ville dense

Le Havre - 25 maisons BBC



PROGRAMME : Construction d'un Eco-quartier en structure bois, comprenant : 25 maisons individuelles BBC
LIEU : Le Havre (76)
REALISATION : Lauréat 2007 Réalisation en 2 phases. Travaux en cours
MAITRISE D'OUVRAGE : S.A Estuaire de la Seine
MISSION : Base + Option Visa
SHON : 2 690 m²

4. LES REFERENCES : Quelles solutions pour aménager les franges ferroviaires ?

Cité Jardin du Petit Bétheny - Bétheny



LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

SECTEUR A

1. ZOOM SUR LE POSTE FONCIER

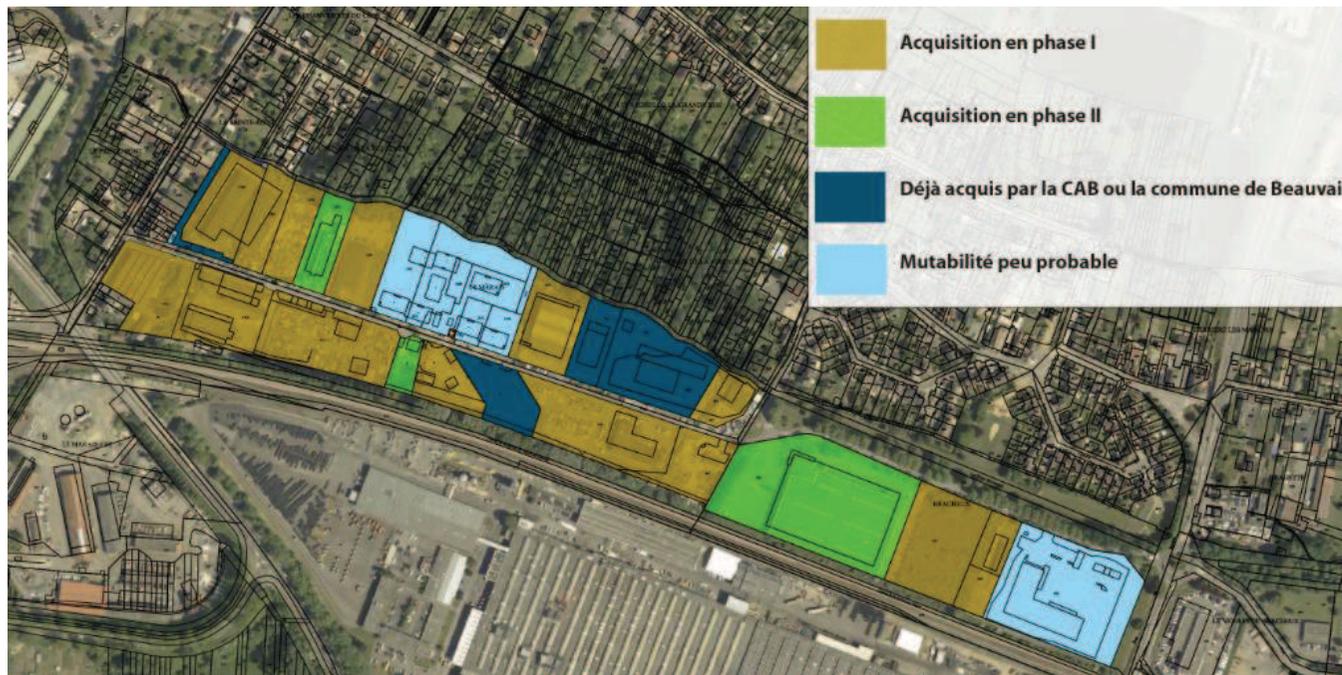
❖ UN TRAVAIL D'ACQUISITION FIN À MENER

Pour le secteur Laverdure, une valeur d'acquisition totale a été définie par parcelle et par propriétaire. Pour alléger le poste foncier, cette valeur peut être organisée en deux phases d'acquisition en fonction des mutabilités définies. Ce phasage d'acquisition sera à mettre en parallèle de la programmation envisagée selon le scénario souhaité.

Somme des acquisitions (phase I)	4 195 370,00 €
Somme des acquisitions (phase II)	4 016 150,00 €
Total Laverdure	8 211 520,00 €



V Possibilité d'acquisition par phase

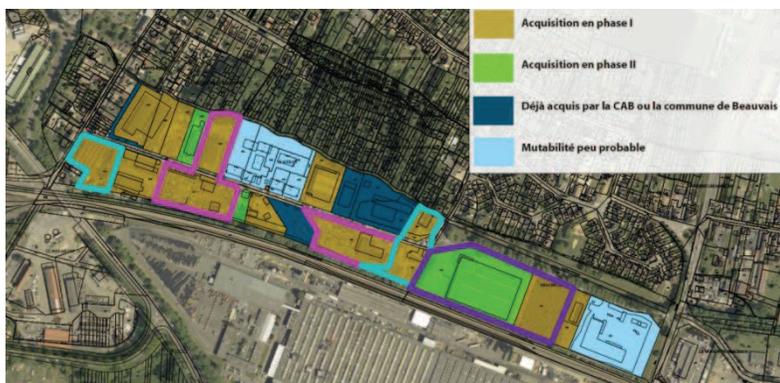
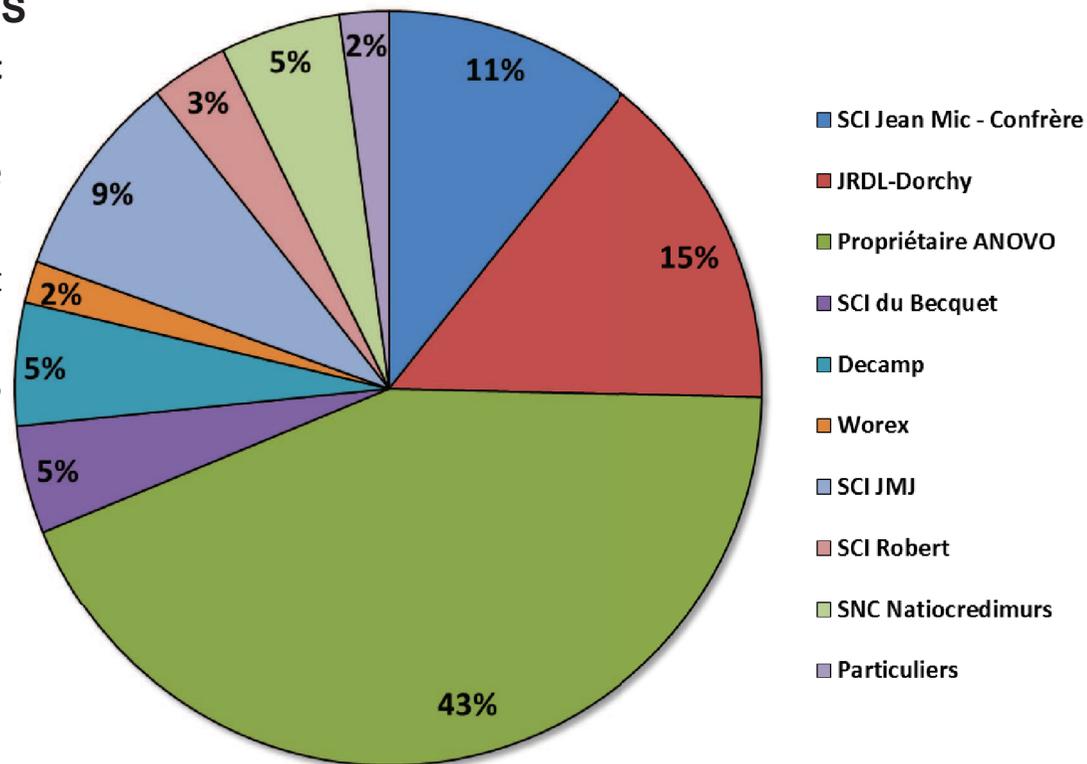


^ Rappel de la mutabilité

❖ UNE MULTIPLICITÉ DE PROPRIÉTAIRES

10 propriétaires dont 3 propriétaires détiennent 70 % de la valeur du foncier :

- **ANOVO** : 43 %, détient deux parcelles dont une occupé par un bâti de qualité
- **JRDL Dorchy** : 15 %, détenant 3 parcelles dont deux occupées par une société de garage
- **SCI Jean Mic ou Confrère** : 11 %, détenant 3 parcelles.



ANOVO



JRDL Dorchy



SCI Jean Mic

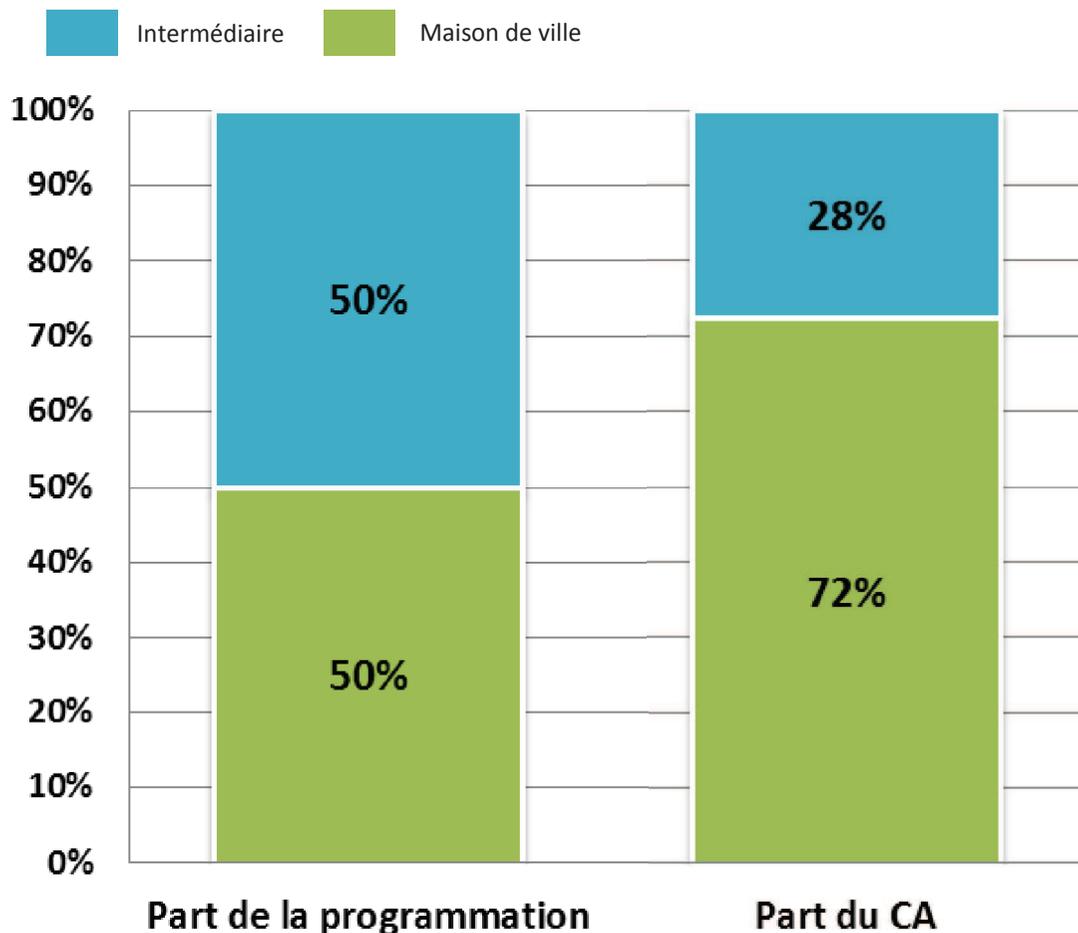


2. ZOOM SUR LES RECETTES

❖ SIMULATION SUR LES PRIX DE VENTE ENVISAGÉS

Au regard du bilan, on peut constater que la part des recettes dédiées aux logements collectif/intermédiaire est faible par rapport à la programmation envisagée. Selon les prix de vente fixés au regard du marché, nous pouvons faire le constat suivant :

Simulation pour comprendre le poids financier des produits vendus.



A programmation équivalente entre maison de ville et intermédiaire, on peut constater que la part des recettes est contrastée.

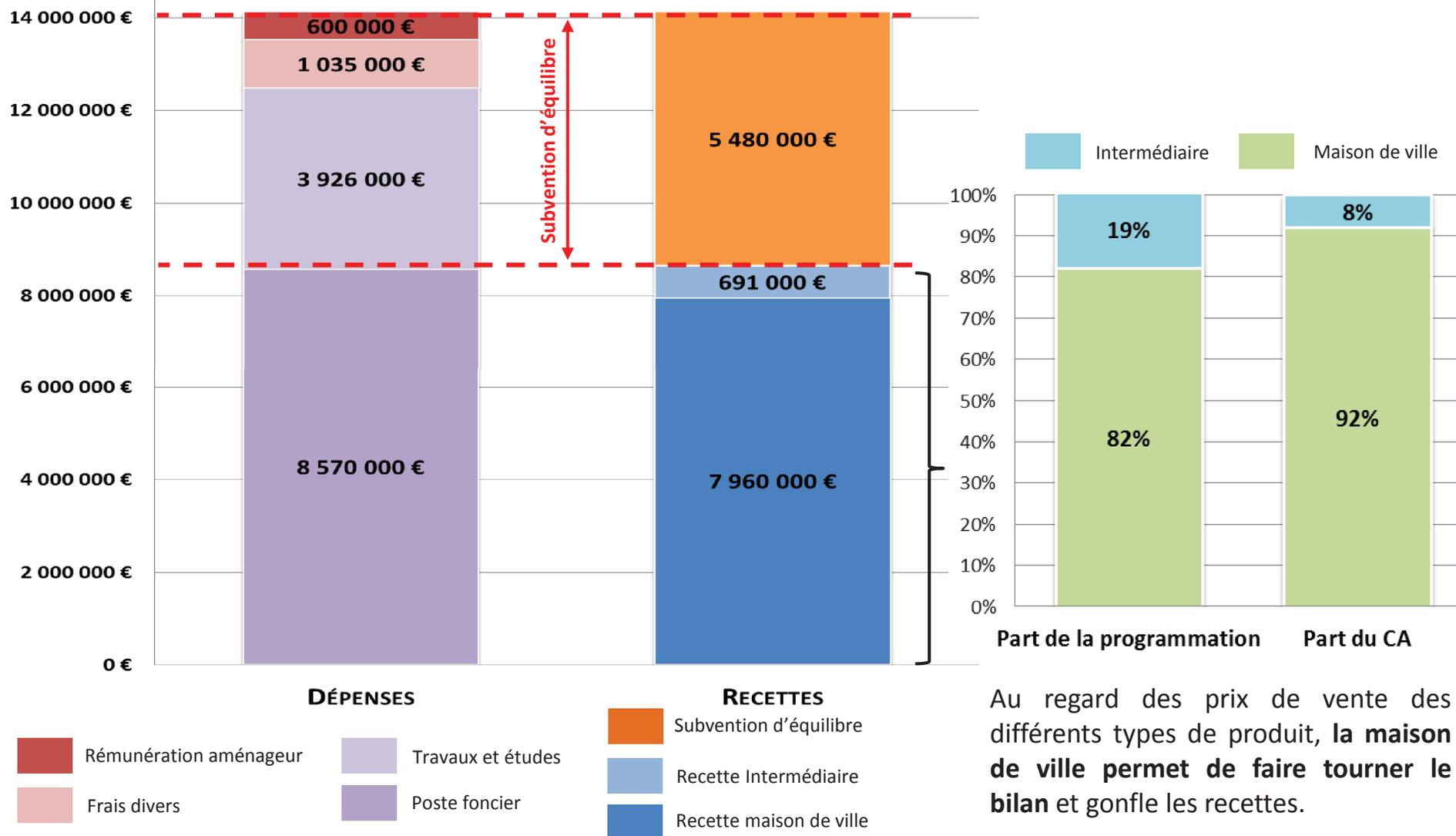
➤ La maison de ville représente ainsi **plus de 70 % du chiffre d'affaire** contre 30 % pour de l'intermédiaire.

Ce constat s'accroît pour du logement collectif, vendu à des prix plus faibles pour correspondre au marché.

Cependant, il est important **d'envisager une programmation variée**, pour réaliser des quartiers diversifiés tant dans la typologie des logements que dans la population attirée.

❖ UN POSTE FONCIER IMPORTANT FACE À UNE PROGRAMMATION LIMITÉE

En raisonnant à travers un bilan d'aménagement en ZAC Concédée, **les recettes envisagées ne sont pas suffisantes pour compenser le poste foncier**. La diversité parcellaire implique une contribution financière importante pour maîtriser l'ensemble du foncier.



Au regard des prix de vente des différents types de produit, **la maison de ville permet de faire tourner le bilan et gonfle les recettes**.

4. RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

❖ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À FINANCER PAR UNE TAXE D'AMÉNAGEMENT OU UN PUP

