

# RESTRUCTURATION DE L'ENTREE NORD DE VALENCIENNES

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VALENCIENNES MÉTROPOLE

---

## DOSSIER DE REALISATION DE ZAC RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2023

---



MAITRE D'ŒUVRE :

AGENCE BRUNO FORTIER · CHOREME · BERIM · URBYCOM · CODRA · CRONOS CONSEIL · INEX · RINCENT AIR · KIETUDES



## LISTE DES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

dont les modalités de réalisation sont définies par les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Le dossier de réalisation de la ZAC « Valenciennes, entrée Nord » a été approuvé par délibération n° BC-2023-123 du 10 octobre 2023.

Il est constitué des éléments suivants :

- 1- Un rapport de présentation ;
- 2- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- 3- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.
- 4- Annexes :
  - Délibération de la Collectivité Valenciennes Métropole ;
  - Arrêté préfectoral de l'autorisation environnementale unique (en attente) ;
  - Délibération de Valenciennes Métropole approuvant le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC « Valenciennes, Entrée Nord » ;
  - Notice descriptive de l'Avant-Projet des espaces publics.

# RAPPORT DE PRESENTATION

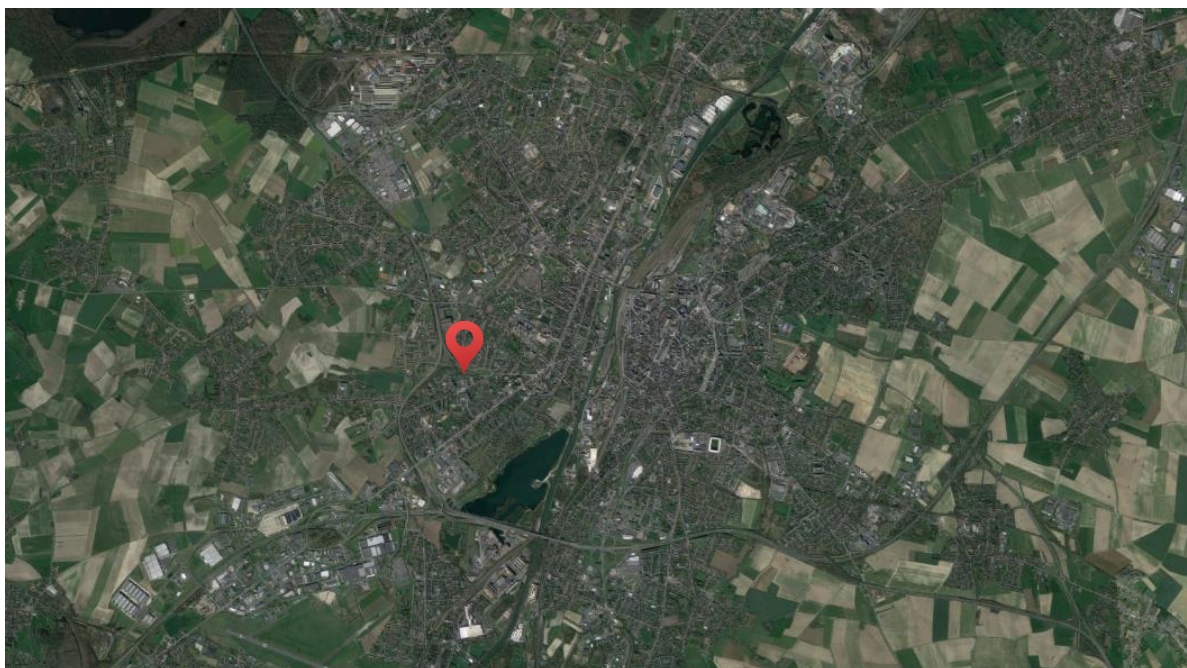
## SOMMAIRE

### PREAMBULE

1	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	4
1.1	Les principaux objectifs de l'opération.....	5
1.1.1	Les opérations d'aménagement à proximité.....	5
1.1.2	Eléments de programme .....	5
1.2	Le parti d'aménagement .....	6
1.2.1	Les espaces publics.....	8
2	ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	9
2.1	Localisation du site et situation cadastrale .....	9
2.2	Historique de développement du site .....	10
3	PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE ..... <b>Erreur !</b>	
	<b>Signet non défini.</b>	
4	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU .....	11
4.1	Les dispositions d'urbanisme en vigueur (SCOT, PLH, PDU, PLU) .....	11
4.1.1	Le Schéma de Cohérence Territoriale.....	11
4.1.2	Le Plan Local de l'Habitat.....	11
4.1.3	Le plan de Déplacement Urbain .....	12
4.1.4	Le plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Valenciennes .....	12
4.2	Les raisons du choix du projet .....	12

4.2.1	Quelles autres solutions ont été étudiées pour le projet.....	12
4.2.2	Les variantes étudiées pour les futures constructions et l'organisation du quartier ....	13
4.2.3	Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.	16
5	PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	17
6	PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.....	20
7	MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT.....	21

## 1 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION



*Plan de situation dans l'agglomération*

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'« Entrée Nord de Valenciennes », se situe au Nord : Ouest de la ville de Valenciennes sur un site traversé par l'autoroute A 23. Ce secteur est caractérisé :

- D'une part, par la présence, en traversée du site, de l'autoroute A 23, tout comme d'un échangeur qu'il est prévu de simplifier compte tenu du projet qu'à la Ville de prolonger l'actuel Avenue de Denain jusqu'au quartier Dutemple sous la forme d'un boulevard urbain : l'échangeur projeté et ce nouveau boulevard étant, à l'avenir, reliés par des carrefours à feux ;
- De l'autre par la présence d'une station de tramway (tramway ligne 1) que ce nouveau boulevard devrait rendre accessible et qui sera traitée comme un pôle de mobilité ;
- Enfin par des quartiers majeurs (celui de Chasse Royale, de la Plaine et Dutemple) : quartiers aujourd'hui séparés et que le boulevard à venir, pourvu des infrastructures nécessaires à l'accueil des modes doux, devrait à la fois fédérer et lier au centre-ville.

Cette importante opération sera donc l'occasion d'accueillir des programmes d'habitat ou d'activité nécessaires aux nombreuses dynamiques que porte l'agglomération, sachant qu'il a paru logique, (mais ceci dans un second temps) de poursuivre à l'avenir ce projet au Sud du pôle hospitalier.

Le périmètre de cette future Zone d'Aménagement Concerté comprend donc à la fois ; ceci sur une emprise de 18 hectares :

- Le secteur de l'actuel échangeur du quartier Chasse Royale jusqu'à la limite Sud de la station Dutemple ;
- Celui dit du « ballon de rugby » et de ses deux franges Nord et Sud jusqu'aux ensembles d'habitations existants ;
- Et celui de l'actuelle rue Lomprez jusqu'au carrefour Lomprez / Avenue de Denain.

## 1.1 Les principaux objectifs de l'opération

La refonte de l'entrée Nord de Valenciennes constitue aujourd'hui l'un des projets majeurs de l'Agglomération et devrait lui offrir l'occasion de poursuivre un travail entrepris de longue date pour mettre en valeur ses boulevards, desservir les quartiers qui l'entourent et pour mieux accueillir les nombreuses entreprises qui souhaitent s'y implanter.

Il s'agit donc ici d'un projet d'autant plus essentiel que les travaux majeurs récemment entrepris sur les quartiers Dutemple, Chanteclerc ou encore Chasse Royale, y trouveront à s'y prolonger : s'ouvrant sur le boulevard, y bénéficiant d'un accès immédiat au réseau de tramway et s'insérant dans un ensemble plus paysagé qu'il n'était.

### 1.1.1 Les opérations d'aménagement à proximité

Celles-ci concernent essentiellement le quartier Chasse Royale (Au Sud de la ZAC projetée qui fait, depuis dix ans, l'objet d'une rénovation) et l'installation, en rive Nord de la ligne de tramway, d'une piste-vélos double sens, reliée, à l'avenir, à celle du boulevard projeté.

### 1.1.2 Eléments de programme

Le périmètre de cette future Zone d'Aménagement Concerté comprend tout à la fois :



- Le secteur de l'actuel échangeur du quartier Chasse Royale jusqu'à la limite Sud de la station Dutemple ;
- Celui dit du « ballon de rugby » et de ses deux franges Nord et Sud jusqu'aux ensembles d'habitations existants ;
- Et celui de l'actuelle rue Lomprez jusqu'au carrefour Lomprez / Avenue de Denain ;

La programmation prévisionnelle de la ZAC comprend pour sa part 68 700 m<sup>2</sup> SDP répartis aujourd'hui entre :

- 26 400 SDP de locaux logistiques ou tertiaires (sur les parcelles E1 / E2) ;
- 42 300 m<sup>2</sup> SDP de bureaux (sur les parcelles E3, E4, M1, M2, M3, M4, M5 et M6) ;
- La création, au Sud de la station Dutemple, d'un hub de mobilité et d'un parking de surface de 150 places environ) ;
- Enfin, à hauteur du boulevard et à l'Est de la rue de Madagascar, celle d'un square public de 1 500 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Le parti d'aménagement



*Projet d'aménagement de la ZAC de « Entrée Nord de Valenciennes »*

Sachant que nous sommes là à proximité immédiate du parc national de l'Escaut et que le but de l'Agglomération est de lui faire écho, trois situations s'en dégagent : les secteurs « Echangeurs » et

« Centre » concernent la présente Zone d'Aménagement Concerté. Pour la troisième, le secteur « Hôpital » cela concerne les abords de la rue Dauby et la frange Sud du Centre hospitalier de Valenciennes.

### **1. Le secteur « Echangeur »**

Tout proches du tramway, deux lots majeurs dont la vocation est, pour l'instant ouverte, se dégagent du fait du resserrement des bretelles de l'autoroute : Le premier (le lot E1), au sud de la station de tramway et bordé par l'avenue de Duren, est susceptible d'accueillir le pôle logistique du Centre hospitalier de Valenciennes, quand le second (le lot E2 –E3), adressé au boulevard, prendra le caractère d'un parc tout en conservant les reculs dont disposent aujourd'hui les maisons de la rue du Verger. A proximité de la station de tramway, un pôle de mobilité sera aménagé. La passerelle aérienne qui lie le quartier Chasse Royale au tramway sera donc démontée et ce sont à la fois les vastes trottoirs du boulevard et ses parcours vélos qui assureront cette fonction.

### **2. Le secteur Centre**

Il va de l'actuel emplacement du « ballon de rugby » au rond-point de l'avenue de Denain. Ainsi, se substituant à l'actuel « ballon de rugby » et accompagnant le boulevard, un front de bâtiments tertiaires ou de locaux d'activité vont du quartier Chasse Royale à la rue de Madagascar et obéissent à une division en sept lots. Les lots au Nord du boulevard, moins profonds et souvent adossés à de simples maisons, méritent (tant en termes de reculs ou d'échelle) une extrême attention.

### **3. Le secteur « Hôpital »**

Ce secteur enfin, lié à l'hôpital comme au parc Désandrouin, est une zone mixte actuellement occupée par le groupe scolaire S. Cuveillier et la cité des Rapatriés qui appartient au bailleurs social SIGH. Les lots qui se dégageront de la démolition de ces ensembles permettent d'accueillir des logements en accession mais également sociaux (reconstitution de l'offre sur site par la SIGH). Ces lots s'organiseront autour d'une voie nouvelle qui prolongera la rue Dauby et permettra à l'hôpital de disposer, depuis le boulevard, d'une file d'accès dédiée.

Comme le montrent les plans que l'on trouvera ci-après, chacun de ces ensembles (secteur « Echangeurs », secteur « Centre », secteur « Hôpital ») trouvera donc au niveau du boulevard, le lien qui lui manquait, rendant plus évident l'accès au centre-ville et mettant en valeur une station de tramway qui devrait accueillir cent-cinquante places de parkings de surface ainsi que les services (accueil, réparation) qu'imposeront, à l'avenir (covoiturage et l'usage des vélos).

C'est donc un projet essentiel qui doit en résulter, offrant un boulevard dont les parties courantes seront dimensionnées sur un pas de deux fois deux voies et dont les trottoirs accueilleront des pistes



vélos latérales dans un paysage ombragé. Il annoncera le centre-ville et sera cohérent avec le plan climat que la Métropole s'est fixée.

### 1.2.1 Les espaces publics

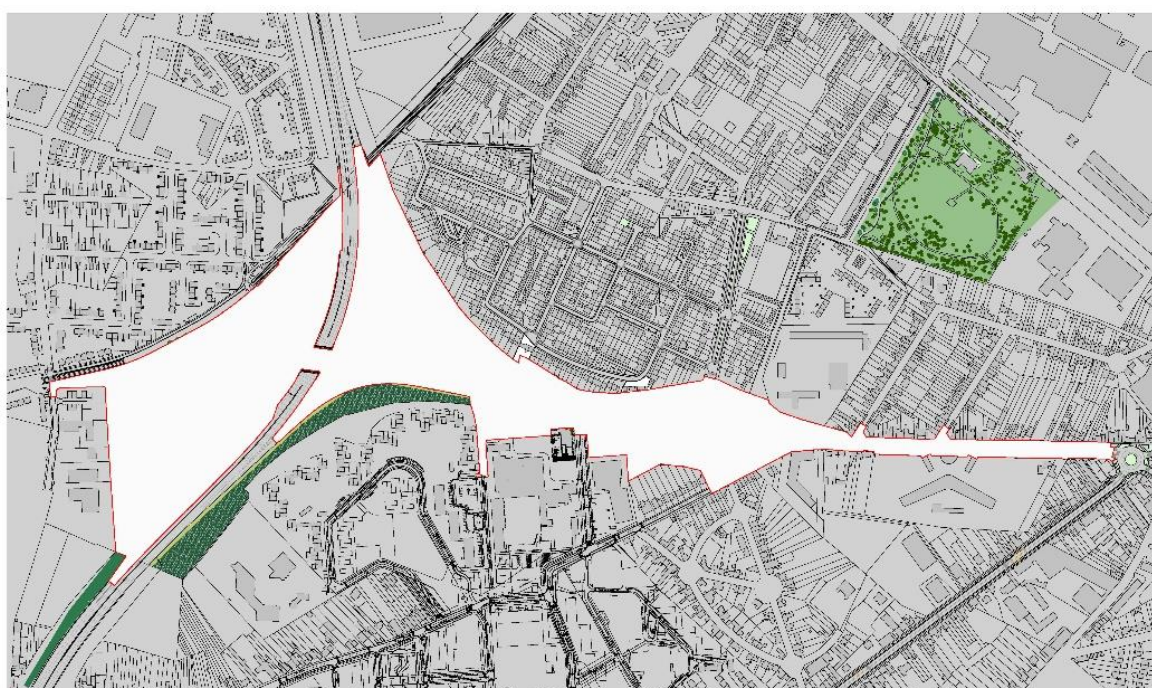
Outre la position de ses futures bretelles, plus sobres et ramassées qu'elles ne l'étaient jusqu'à présent, le projet se caractérise par la création d'un boulevard de gabarit deux fois deux voies et d'accès à l'actuelle autoroute par le biais de carrefours à feux. Cette simplification s'accompagnera, comme c'est déjà le cas sur les boulevards valenciennois de pistes vélos continues séparées des voies principales par de longs rubans arborés ainsi que de trottoirs larges de quatre mètres environ et offrant un accès évident à la ligne de tramway. Il s'agira, plus largement, de créer là un paysage suburbain largement végétalisé s'ouvrant parfois sur des dilatations singulières : prairies fleuries aux abords de l'échangeur, squares et placettes aux abords de la rue Dauby. Plus de 700 arbres en tiges et cépée issus d'une trentaine de taxons différents apporteront à chaque espace une identité propre : une collection de magnolias, une place plantée de marronniers, un square aux essences fleuries et fructifères, une allée verger, des carrefours marqués par de grands arbres... Les espaces ouverts seront autant de lieux invitant à la promenade, au jeu ou à l'observation d'un décor jardiné et fleuri.

Sachant que le cahier des charges attachés à chaque lot imposera un taux de pleine terre de quarante pour cent (40%) pour les lots E3 et E4 et de vingt-cinq pour cent (25%) pour l'ensemble des autres lots.

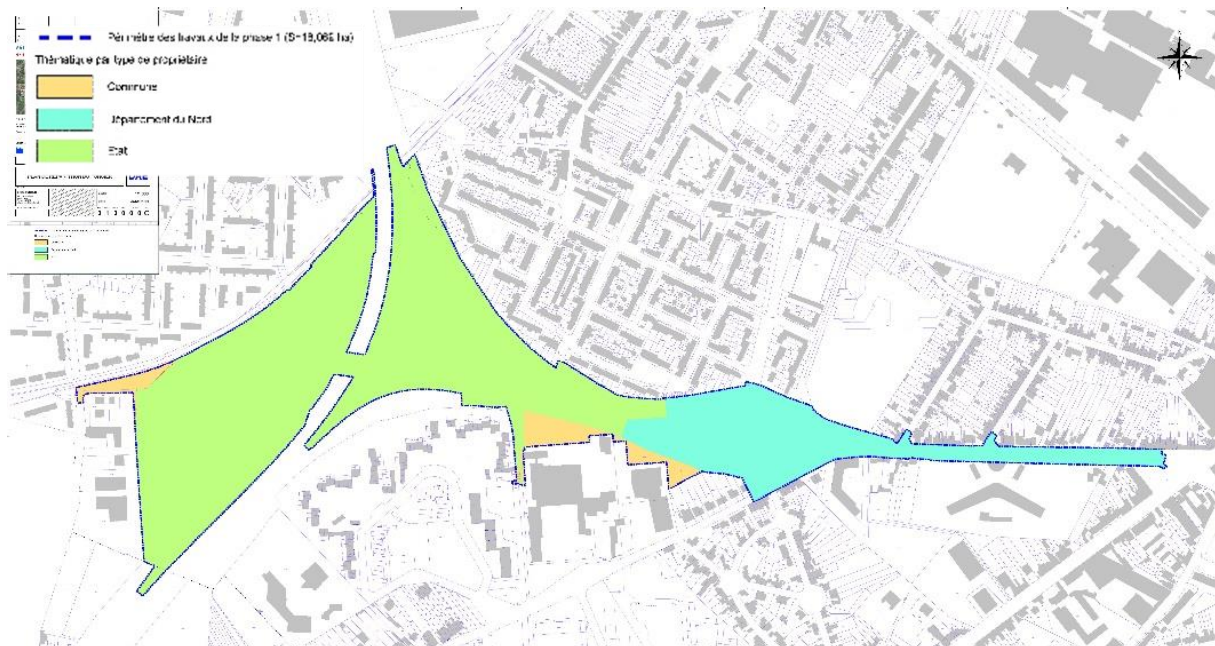
## 2 ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1 Localisation du site et situation cadastrale

La Zone d'Aménagement concerté (ZAC) de l'entrée Nord de Valenciennes couvrira environ 18 hectares selon le périmètre du dossier de création ci-joint :



*Limite de ZAC de « Entrée Nord de Valenciennes »*



Plan de répartition du foncier ZAC de « Entrée Nord de Valenciennes »

## 2.2 Historique de développement du site

Situé dans la continuité du parc naturel de l'Escaut, ce site en acceptait la flore dont il reste quelques traces sous forme de bosquets. Ne présentant pas, par ailleurs, de zone écologique d'un intérêt particulier. Il a été, on le comprend, fortement perturbé par l'installation, au milieu des années 1970, de l'échangeur autoroutier et par les mouvements de terrain installant celle-ci en point haut et, plus anciennement, par l'activité minière (terrils « La réussite », intégralement exploité lors de la construction de l'autoroute A 23. Si ce ruban majeur n'est pas destiné à changer, la simplification de ses bretelles d'accès ne pourra qu'aller dans le sens d'une meilleure continuité.

## 3 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

### 3.1 Les dispositions d'urbanisme en vigueur (SCOT, PLH, PDU, PLU)

#### 3.1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme. Dans le cas présent, le premier document à prendre en compte est le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Valenciennois qui est un document de planification (dont la dernière version a été approuvée en février 2014) qui définit les grands enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans ses annexes (PLH et PDU) puis à une échelle plus locale, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ici de Valenciennes Métropole.

Dans l'armature urbaine définie au SCOT, ce site fait évidemment partie du cœur d'une Métropole constituant la polarité majeure du département et de la région. Les opérations d'aménagement situées dans ce cœur de métropole ont vocation à développer de nouveaux programmes de construction dans une logique de gestion économe de l'espace et de renouvellement urbain, politique à laquelle la présente ZAC contribuera.

Les objectifs du SCOT sont repris dans le PLUi de Valenciennes Métropole.

#### 3.1.2 Le Plan Local de l'Habitat

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Valenciennes Métropole détermine les objectifs et les actions à mettre en œuvre par les communes pour répondre à la demande en logements de la métropole. Ainsi le nouveau PLH 2016-2021 a défini six orientations stratégiques :

- Garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité ;
- Différencier les objectifs et la programmation selon les territoires ;
- Compléter les produits aidés par le développement de produits régulés ;
- Veiller aux conditions de l'attractivité des parcs existants ;
- Se fixer une obligation de résultats pour loger les publics en difficultés ;
- Évaluer le retour sur investissement des aides publiques à l'habitat.

La présente ZAC ne prévoyant que des programmes de bureaux et d'activités, la compatibilité du projet avec le PLH concernera le Sud de l'hôpital (secteur « Hôpital ») et relèvera de sa deuxième phase.

La révision du PLH a été amorcée en 2022 pour un nouveau PLH 2023-2028.

### 3.1.3 Le plan de Déplacement Urbain

En 2014, Valenciennes Métropole a arrêté un nouveau projet de Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'échelle du territoire, précisant la stratégie métropolitaine, pour la période 2013-2023, en matière d'organisation des futures solutions de mobilités.

Le nouveau projet vise à doter la métropole de Valenciennes d'une politique ambitieuse en matière de transports/mobilités de même qu'à promouvoir une mobilité solidaire, durable et performante.

L'objectif général est de passer sous le seuil des 60 % de part modale pour la voiture individuelle afin de pouvoir doubler la part du 2 roues (de 2 à 4%) et d'atteindre les 10% pour les transports collectifs et les 28% pour la marche à pied.

Au stade de la phase de création de la ZAC, le projet rejoint les principaux objectifs et particulièrement : la valorisation des modes de déplacements de proximité : marche à pied, vélo (itinéraires, stationnement), la réduction de l'usage des modes de déplacements motorisés individuels et la mise en valeur des grandes lignes de transport existants dont, sur ce site, celle du tramway ligne 1.

### 3.1.4 Le plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Valenciennes

La présente ZAC est située en zone UR ; ce zonage UR correspond à des terrains à réinvestir en milieu urbain pour lesquels des règles souples de prospects facilitant l'émergence de projets ambitieux.

## 3.2 Les raisons du choix du projet

### 3.2.1 Quelles autres solutions ont été étudiées pour le projet

Une étude préalable a été menée en 2019 par l'équipe EGIS V&T/Atelier 9.8/SLAP : étude qu'il a paru important de préciser compte tenu des enjeux environnementaux ou programmatiques que ce site comportait.






Etude préalable « Entrée Nord A23 » (maître d'œuvre : EGIS V&T, Atelier 9.8, SLAP)

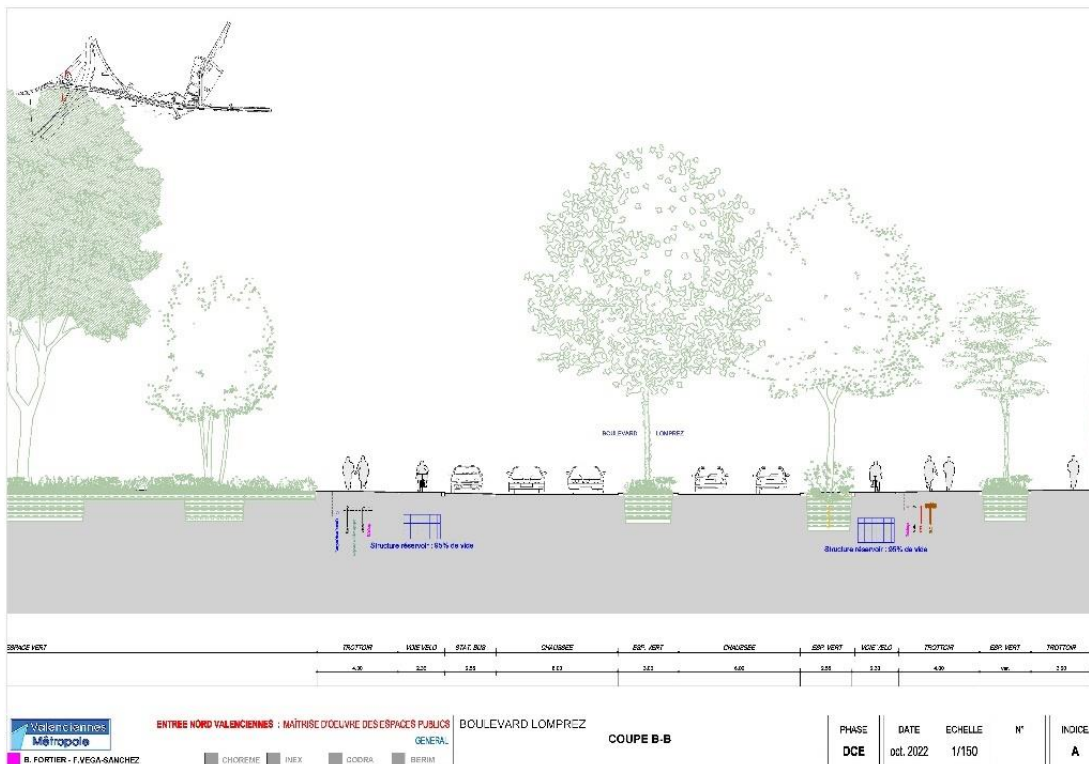
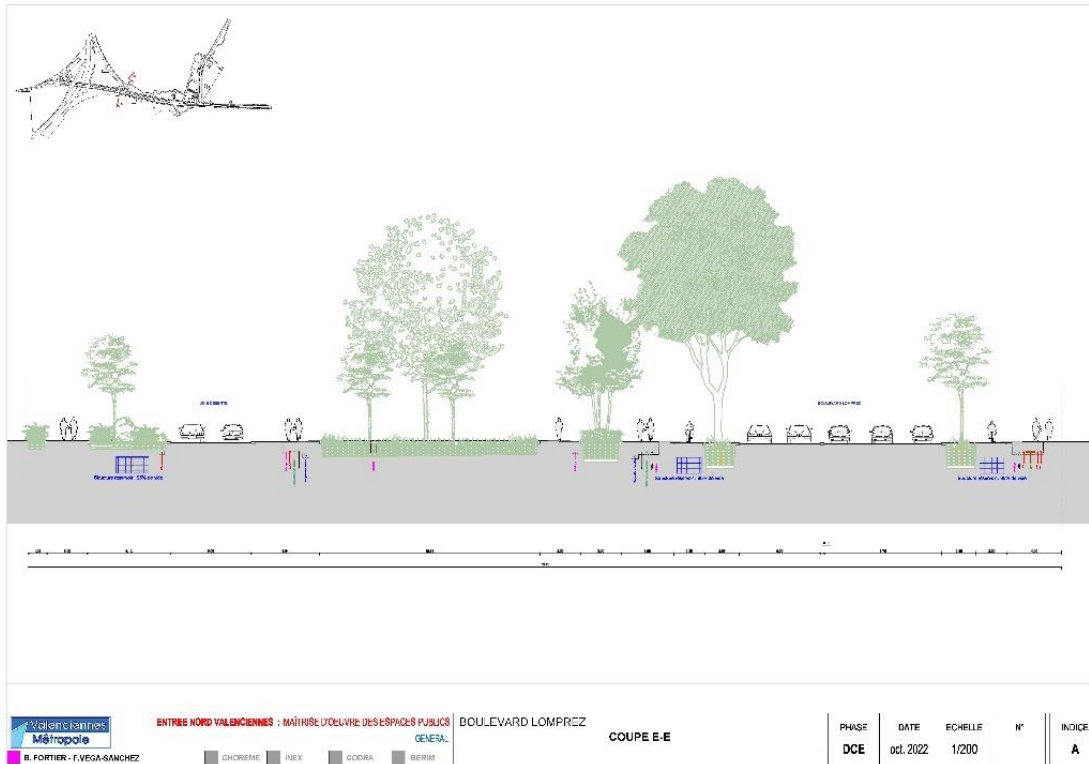
### 3.2.2 Les variantes étudiées pour les futures constructions et l'organisation du quartier

Comme indiqué précédemment, la communauté a souhaité préciser cette étude sur une série de points allant de l'insertion d'un véritable pôle de mobilité autour de la station Dutemple à celui d'un boulevard mieux susceptible d'accueillir les modes actifs et doux, ce qui, à ses yeux, est le cas du projet retenu. S'agissant notamment du boulevard, du principe de recueil des eaux et de l'apport en végétation, les choix des paysagistes retenus ont porté sur les points suivants :

- Le boulevard présentera une strate arborée variée composée de multiples taxons afin d'une part de faire varier les ambiances et de rompre la monotonie d'un alignement classique monospécifique, et d'autre part de contribuer à la trame verte et bleue en multipliant les niches écologiques.
- Alternant massif planté simple ou noue végétalisée, les accotements feront usage de tampon en infiltrant tout ou partie des eaux de ruissellement, et ce, tout en se faisant support d'une strate arbustive et herbacée riche et fleurie.
- Ponctuellement de petites dilatations ; squares ou placettes, viendront s'insérer le long du boulevard et offrir des espaces de pause, mobilisables pour de petits évènements ou supportant des usages récréatifs.



	<p>ENTREE NORD VALENCIENNES : MAITRISE D'OUVERTURE DES ESPACES PUBLICS GENERAL</p>	<p>BOULEVARD LOMPPEZ</p>	<p>COUPE G-G</p>	<p>PHASE</p>	<p>DATE</p>	<p>ECHELLE</p>	<p>N°</p>	<p>INDICE</p>
<p>D. FORTIER - F. VEGA-SANCHEZ</p>	<p>CHOREME INEX DODRA BERIM</p>			<p>DCE</p>	<p>oct. 2022</p>	<p>1/150</p>	<p></p>	<p>A</p>



Coupes sur le boulevard projeté (DCE octobre 2022)

### 3.2.3 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Comme souligné précédemment, Valenciennes métropole a ici le souci de favoriser à l'avenir toutes les mobilités, de désartificialiser un site que son infrastructure routière vient trop largement occuper tout en prolongeant une grammaire de boulevards, de l'avis de tous remarquable, et qui constitue un atout. Si ces objectifs s'imposaient, le projet retenu offrirait également l'occasion de prolonger le parc naturel de l'Escaut en augmentant sa biodiversité comme l'accueil d'espèces, soit fragiles, soit utiles à l'environnement.

C'est donc dans cet esprit - celui d'une « ville-parc » autant que d'une « entrée » - qu'a été établi ce projet qui se prolongera par ailleurs dans les futures emprises qu'il est prévu d'aménager : celles-ci devant offrir un taux de pleine terre d'au moins quarante pour cent s'agissant des parcelles E 3 / E 4 et de vingt-cinq pour cent mini s'agissant des parcelles E 1 / E 2, M1, M2, M3, M4 et M5.

S'agissant de créer une nouvelle « entrée de ville » et d'installer à cet endroit des programmes importants, un tel choix a paru s'imposer doublement : au regard de la volonté qu'à la Communauté de limiter l'étalement urbain, et en raison, enfin, d'un changement de modèle qui, s'il n'exclut pas les maisons, conduit à revenir à plus de densité. Celle-ci sera prudente - ses échelles ne dépassant pas R + 4 sur la plupart des lots -, mais cohérente avec un patrimoine qui s'impose dès l'Avenue Denain



## 4 PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend "le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque ce dernier comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissement publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement."

Le projet de programme des équipements à réaliser dans la zone est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre d'atteindre les objectifs de mobilité que la Communauté s'est fixés et la viabilisation des terrains qui seront cédés à des opérateurs privés.

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Équipements Publics sont :

1. La réalisation de voiries à travers un boulevard urbain s'étendant du carrefour rue de Lomprenz / Avenue de Denain, de même que les carrefours permettant de le raccorder aux voiries existantes (rues Hubert Cailleau, Hector Berlioz, rue de Madagascar, rue Marmottan, rue Casimir Perier, Boulevard des Bruyères) et les quatre bretelles d'accès du nouvel échangeur projeté ;
2. La création à proximité de l'actuelle station de tramway d'un Hub de mobilité et d'un parking de surface de cent-cinquante places environ ;
3. La création de l'ensemble des espaces verts attachés au boulevard ou aux bretelles autoroutières qui seront déplacées ;
4. Le déploiement des réseaux divers et de ceux nécessaires à la viabilisation des lots déployés au sein de la ZAC (réseau télécom, réseau d'assainissement, réseau d'adduction d'eau potable et réseau électrique)
5. La réalisation d'un square de 1 500 m<sup>2</sup> en bordure du boulevard et à l'Est de la rue de Madagascar
6. L'ensemble des mobiliers d'éclairage, de signalisation ou encore de confort attaché au projet.



Projet de programme des équipements publics de la ZAC de l'entrée Nord de Valenciennes					
Equipements publics d'infrastructures					
Désignation	Maitrise d'ouvrage	Mode de réalisation	Financement	Échéance de Réalisation	Bénéficiaire de l'ouvrage
<b>Voiries</b>					
Echangeur autoroutier	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Direction interdépartementale de l'Equipement
Voiries principales (boulevards) et secondaires	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Ville de Valenciennes
Liaisons douces - parcs - squares	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Ville de Valenciennes
<b>Réseaux divers</b>					
Assainissement (EU et EP)	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Valenciennes métropole
Eau potable	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Valenciennes métropole
Ouvrages de défense incendie	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Valenciennes métropole
Réseau Haute tension	ENEDIS	ENEDIS	Budget annexe de ZAC et ENEDIS selon convention	Selon phasage	ENEDIS
Transformateurs	ENEDIS	ENEDIS	Budget annexe de ZAC et ENEDIS selon convention	Selon phasage	ENEDIS
Réseau basse tension	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	ENEDIS
Génie civil des ouvrages de communications électroniques (fourreaux, chambres.)	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Opération d'aménagement	Selon phasage	Valenciennes métropole
Eclairage public	Valenciennes Métropole	Concession	Opération d'aménagement	Selon phasage	Ville de Valenciennes
Réseau de chauffage urbain	Valenciennes Métropole	Valenciennes Métropole	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Valenciennes métropole
<b>Déchets</b>					
Génie civil des points d'apports volontaires des déchets	Valenciennes Métropole	Régie	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Valenciennes métropole
Points d'apport volontaires des déchets	Valenciennes Métropole	Régie	Budget annexe de ZAC	Selon phasage	Valenciennes métropole

Mobilier urbain					
Mobilier urbain de compétences communales : corbeilles, mobiliers des espaces verts, etc.	Valenciennes Métropole	Concession	Opération d'aménagement	Selon phasage	Ville de Valenciennes
Mobilier urbain de compétences communautaires	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

## 5 PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit, à ce stade des études :

- Sur le lot E1/E2, environ 26 400 m<sup>2</sup> d'activités ou de bureaux ;
- Sur les lots E3, E4 environ 17 600 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- Sur les lots M1, M2, M3, M4, M5 et M6 environ 24 700 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Au global, ceci représentera environ 68 700 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## 6 MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT.

L'estimation ci-dessous présentée correspond à la phase 1 et 2 des travaux d'aménagement.

### 6.1 ESTIMATION DES DEPENSES EN € HT :

#### 6.1.1 Études

Les études concernent principalement les honoraires d'études techniques, les études environnementales, les frais de géomètre et les diagnostics avant démolition.

Le montant prévisionnel des études est de 937 050 € HT.

#### 6.1.2 Maîtrise d'œuvre et conduite de projet

Ce poste de dépenses prévoit les études de maîtrise d'œuvre ainsi que les mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour un accompagnement juridique et environnemental.

Le montant prévisionnel des honoraires techniques est de 2 408 620 € HT.

#### 6.1.3 Maîtrise foncière

Ce poste concerne les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC et intègre notamment :

- Le coût d'acquisition des fonciers publics (DIR, Département, commune)
- Le coût d'acquisition des fonciers privés
- Les honoraires de procédures
- Les frais d'actes
- Les frais de gestion et d'entretien des parcelles acquises

Le montant prévisionnel de ce poste s'élève à 5 292 780 € HT.

#### 6.1.4 Travaux

Ce poste de dépenses concerne :

- L'ensemble des travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC (mise en état des sols, déconstruction, viabilité, réseaux divers, etc.).
- Les travaux de démolitions (Ecole et Cité des Rapatriés)
- Les travaux d'aménagement du Hub mobilité (1,8 M€ HT)

Des montants sont également provisionnés pour faire face aux aléas travaux.

Le montant prévisionnel de ce poste est de 28 892 129 € HT € HT (Travaux phase 1 (hors aléas) = 20,5 M€ HT; Travaux phase 2 (hors aléas) = 5,4 M€ HT).

#### **6.1.5 Frais liés à l'intervention sur la cité des Rapatriés**

Le montant prévisionnel est de 4 605 000 € HT.

#### **6.1.6 Alea sur bilan**

Le développement du projet de ZAC engendre une certaine prudence liée à la consolidation des dépenses et aux aléas de la commercialisation des programmes immobiliers.

Par conséquent, le bilan intègre donc un poste général d'aléas sur bilan estimé à 1 375 815 € HT.

Le montant total des dépenses est estimé à 43 511 394 € HT.



## 6.2 ESTIMATION DES RECETTES EN € HT :

Le niveau attendu de cessions de charges foncières est de :

- Cession foncières : 4,5 M€ HT
- Subvention prévisionnelle : 26,8 M€ HT

Le montant total prévisionnel des recettes est de 31,3 M€HT.