

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 27 juin 2013

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 20 juin 2013

Publié le 28 juin 2013

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 86

Nombre de présents participant au vote : 70

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 11

SCRUTIN : POUR : 81

ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres présents :

M. François REBSAMEN	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. François NOWOTNY
Mme Colette POPARD	Mme Elizabeth REVEL	Mme Christine MASSU
M. Rémi DETANG	M. Georges MAGLICA	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Françoise TENENBAUM	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	Mme Nelly METGE	Mme Claude DARCIAUX
M. François DESEILLE	Mme Elisabeth BIOT	M. Nicolas BOURNY
M. Michel JULIEN	Mme Christine MARTIN	M. Jean-Philippe SCHMITT
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Nathalie KOENDERS	M. Philippe GUYARD
M. Gérard DUPIRE	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
Mme Catherine HERVIEU	M. Alain MARCHAND	M. Patrick BAUDEMMENT
M. François-André ALLAERT	M. Mohammed IZIMER	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Hélène ROY	M. Murat BAYAM
Mme Badiaâ MASLOUHI	Mme Lê-Chinh AVENA	M. Michel BACHELARD
M. Yves BERTELOOT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Philippe BELLEVILLE
M. Patrick MOREAU	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Norbert CHEVIGNY
M. Dominique GRIMPRET	M. Jean-Yves PIAN	M. Gilles TRAHARD
M. Didier MARTIN	Mme Stéphanie MODDE	Mme Noëlle CABBILLARD
M. André GERVAIS	M. Philippe CARBONNEL	M. Jean DUBUET
M. Alain MILLOT	M. Alain LINGER	M. Patrick ORSOLA
M. Benoît BORDAT	M. Louis LAURENT	Mme Michèle CHALLAUX
M. Joël MEKHANTAR	M. Roland PONSAA	Mme Françoise VANNIER-PETIT.

Membres absents :

M. Gilbert MENUT	M. Jean ESMONIN pouvoir à M. François REBSAMEN
M. Patrick CHAPUIS	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
Mme Louise BORSATO	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Gaston FOUCHERES	M. Jean-Claude DOUHAIT pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
M. Rémi DELATTE	M. Jean-Pierre SOUMIER pouvoir à M. Pierre PETITJEAN
	M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mme Stéphanie MODDE
	M. Franck MELOTTE pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Michel FORQUET pouvoir à Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
	M. Gilles MATHEY pouvoir à M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à M. Alain LINGER
	Mme Françoise EHRE pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME**Zone d'Aménagement Concerté Ecopôle Valmy - Approbation du dossier de réalisation et passation d'une convention d'avance de trésorerie**

Par délibération du 24 juin 2010, le Conseil Communautaire a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) dans le cadre d'une concession, l'aménagement du territoire Grand Nord, compris entre la Toison d'Or et la limite nord de la ville.

Afin de concrétiser l'aménagement opérationnel de ce territoire, le Conseil Communautaire a décidé, par délibération du 27 septembre 2012, de créer, sur le secteur compris entre la voie G. Pompidou et la limite nord de la Ville, dans le prolongement est de la ZAC Valmy, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecopôle Valmy.

L'objet du rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Communautaire le dossier de réalisation de la zone qui comporte, conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme :

- le projet de programme des équipements publics ;
- le projet de programme global des constructions ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;
- l'étude d'impact actualisée.

Le périmètre du projet de ZAC « Ecopôle Valmy » regroupe des terrains agricoles qui constituent une emprise d'environ 19 ha traversée par la ligne T2 du tramway et la voie rapide Georges Pompidou.

L'objectif de l'opération « Ecopôle Valmy » est de conforter l'implantation d'emplois tertiaires dans le Nord de Dijon, qui a déjà été amorcée par l'aménagement de la ZAC Parc Valmy.

Ce projet sera essentiellement dédié aux activités tertiaires et aux services qui leur sont associés (restauration, hôtels...), et aura pour vocation d'être un véritable centre d'affaires et de services. L'aménagement du projet sera échelonné par phases autonomes et cohérentes, de manière à s'adapter avec souplesse aux aléas de la conjoncture économique et de la commercialisation des terrains. Il prévoit la construction à terme de 130 000 m² de surface de plancher à raison de 50 000 m² pour la phase 1, de 40 000 m² pour la phase 2, et de 40 000 m² pour la phase 3. L'objectif est d'en faire une polarité économique à part entière, qui sera rattachée à l'urbanisation existante.

Cette programmation constitue une réponse concrète aux enjeux identifiés dans les différents documents d'orientation (SCOT, PLU) dans la mesure où elle offre une réponse concrète à la problématique de disponibilité foncière du territoire, notamment pour l'accueil de bureaux, et ce, afin de soutenir la dynamique économique de Dijon et plus largement, à l'échelle du territoire du SCOT du dijonnais.

Le développement d'un pôle tertiaire en périphérie de la commune de Dijon, outre le fait que le projet réponde à une pénurie de l'offre foncière, permettra également de valoriser l'espace agricole fragmenté par les projets d'infrastructures, tout en créant une limite d'urbanisation de qualité au Nord de l'agglomération dijonnaise.

L'Ecopôle Valmy est conçu pour répondre à un triple enjeu :

- le développement économique en offrant aux entreprises des conditions et des services privilégiés ainsi qu'une accessibilité exceptionnelle ;
- le développement urbain de qualité en complétant l'aménagement de cette partie du territoire ;
- l'engagement du Grand Dijon en faveur de l'environnement et de la biodiversité en proposant tant sur les futures constructions que sur les espaces publics une démarche de qualité environnementale remarquable.

L'étude d'impact réalisée lors de la création de la ZAC est complétée pour prendre en compte les observations de l'avis de l'autorité environnementale du 4 juin 2012 et les éléments d'évolution mineurs du projet, non connus au stade de la création de la ZAC.

S'agissant des modalités prévisionnelles de financement de l'opération, pour un coût total de 27 700 000€ HT les recettes de l'opération prévoient une subvention du Département à hauteur de 2,7 M €. Le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré.

Après achèvement des opérations, le bilan de clôture sera arrêté par la SPLAAD et approuvé par le Conseil Communautaire. Si l'arrêt des comptes fait apparaître un excédent, celui-ci sera reversé en totalité à la Communauté d'agglomération. Dans le cas contraire, celle-ci prendra en charge le déficit.

Dans le cadre d'une convention d'avance de trésorerie, et conformément au plan de trésorerie des modalités prévisionnelles de financement du dossier de réalisation de ZAC, la Communauté d'agglomération versera en 2013 une première avance financière à la SPLAAD, d'un montant de 1 M €.

Afin d'engager la phase opérationnelle et conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, il est proposé d'approuver le projet de programme des équipements publics, le projet de programme global des constructions ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération qui constituent le dossier de réalisation de la ZAC Ecopôle Valmy .

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoparc Dijon Bourgogne selon les principes présentés dans le rapport et conformément au dossier joint ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte à intervenir pour la mise en œuvre de ce dossier ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer la convention d'avance de trésorerie passée avec la SPLAAD.

GRAND NORD

ÉCOPÔLE VALMY

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Dossier de réalisation



A. Note de présentation

1. Objectif de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Le présent dossier constitue la suite du dossier de création de la ZAC « Ecopôle Valmy » par l'adoption d'un dossier de réalisation de ZAC conformément au code de l'urbanisme.

Il s'agit, au travers d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'urbaniser un secteur affecté à cet effet dans le plan local d'urbanisme de la commune de Dijon.

Ce futur parc tertiaire répond à plusieurs objectifs majeurs adoptés dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

- la nécessité de proposer une nouvelle offre tertiaire significative pour l'implantation et le développement de l'activité économique à l'échelle de l'agglomération dijonnaise ;
- pérenniser, renforcer et développer l'emploi à l'échelle de l'agglomération ;
- s'inscrire dans une ambition urbaine et durable de qualité.

Les principes du projet urbain traduisent ces lignes directrices et mettent en œuvre les principes définis par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

Ils respectent en outre les orientations et prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

2. Contexte administratif

Par délibération du 22 mars 2012, le conseil communautaire de l'agglomération dijonnaise a défini et validé les objectifs et les modalités de la concertation avec le public prévue par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ecopôle Valmy ».

Un bilan de concertation a été dressé et a fait l'objet d'une délibération en Conseil Communautaire du 27 septembre 2012.

La ZAC a ensuite été créée par une délibération lors du même Conseil communautaire.

L'aménagement de la ZAC a été confié à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération de Dijon (SPLAAD) dans le cadre d'une convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement en date du 21 octobre 2010.

Ambitions et objectifs du projet

L'objectif de l'opération « Ecopôle Valmy » est de conforter la polarité tertiaire dans le Nord de Dijon qui a déjà été amorcée par l'aménagement de la ZAC Parc VALMY.

Ce projet sera essentiellement dédié aux activités tertiaires et aux services qui leur sont associés (restauration, hôtels...), et aura pour vocation d'être un véritable centre d'affaires et de services.

L'objectif est d'en faire une polarité économique à part entière qui sera rattachée à l'urbanisation existante.

Cette programmation de projet constitue une réponse concrète aux enjeux identifiés dans les différents documents d'orientation (SCOT, PLU) dans la mesure où elle offre une réponse concrète à la problématique de disponibilité foncière du territoire, notamment pour l'accueil de bureaux, et ce, afin de soutenir la dynamique économique de Dijon et plus largement, à l'échelle du territoire du SCOT du dijonnais.

Le développement d'un pôle tertiaire en périphérie de la commune de Dijon, outre le fait que le projet réponde à une pénurie de l'offre foncière, permettra également de valoriser l'espace agricole fragmenté par les projets d'infrastructures, tout en créant une limite d'urbanisation de qualité au Nord de l'agglomération dijonnaise.

Un site stratégique : une accessibilité exceptionnelle.

L'Ecopôle Valmy bénéficie d'un indéniable atout : la desserte par la ligne T2 du tramway de l'Agglomération dijonnaise. Ceci positionne le site à moins de 20 minutes de la gare et à environ 10 minutes du centre-ville de Dijon, grâce au passage d'un tramway toutes les 5 minutes en heure de pointe.

Chaque point du site est ainsi situé à moins de 500 m à pied d'une future station du tramway.

L'accessibilité par la route sera également d'une grande efficacité, grâce à l'extension de la rocade LINO et la réalisation d'un échangeur, qui rendront l'Ecopôle Valmy accessible sans difficulté depuis les principaux axes structurants de l'agglomération.

L'échangeur permet de desservir l'ensemble du pôle d'activités Valmy (le centre d'affaires, l'hôpital privé Dijon- Bourgogne, Valmy 1 et 2...) et ainsi de désenclaver le site par la mise en place d'un second accès.

Enfin, il favorise l'intermodalité entre les différents modes de transport, en particulier la route et le tramway. L'aménagement de parkings relais autour du Zénith en est le complément indispensable.

Un site entre ville et espace agricole

Le site constitue la dernière réserve foncière urbanisable au Nord de la ville, avant les territoires ruraux de Ruffey-les-Echirey.

Ce n'est pas un espace destiné à clore la ville, mais un entre-deux, à la fois pièce maîtresse du processus d'urbanisation, et transition vers les terres agricoles.

Ce point est crucial, car il ne s'agit pas d'envisager les limites de la ville comme une clôture, mais bien comme autant de portes et des transitions (à l'image de la lisière des forêts) vers un milieu différent.

Les terres agricoles représentent un enjeu fondamental pour la ville, elles sont synonymes d'usages, d'attractivité, de promenades : c'est une alternative temporaire à la ville. Mais elles sont également des terres productives, nourricières, ayant une réelle valeur économique. Elles doivent donc être considérées non pas comme des réserves foncières pour la croissance urbaine future, mais comme le complément indissociable du développement urbain.

L'image de cette partie de ville requiert par ailleurs une attention particulière en raison de sa situation dans l'Agglomération, car elle marque symboliquement l'entrée Nord de Dijon.

Sa localisation lui confère une visibilité exceptionnelle, qui profite de façon plus générale au parc d'affaires de Valmy.

Le site n'est pas directement visible depuis la route de Langres, mais il apparaît en tête de proue lorsque l'on arrive à Dijon par la rocade Est, dans une séquence très particulière puisque le nouveau quartier d'affaires se situera face au Zénith et à proximité du Centre Commercial de la Toison d'Or, deux équipements d'importance dans l'Agglomération dijonnaise.

La rocade forme la limite Nord de la zone urbanisée de Dijon. Le parc de Valmy et le futur Ecopôle constituent donc une sorte de « poche » urbaine qui traverse la rocade. Cette situation n'est pas unique dans l'agglomération, puisque la zone industrielle Nord Est Cap Nord avait déjà franchi le pas dans les années précédentes, et que des communes limitrophes telles que Saint-Appolinaire, Quetigny et Longvic s'inscrivent déjà en continuité urbaine avec Dijon, par-delà la rocade Est. Il n'en reste pas moins que la rocade marque une barrière physique aujourd'hui bien réelle et très présente, qu'il s'agira d'atténuer afin que le nouveau quartier fasse partie intégrante de la ville de Dijon.

Il s'agit donc de parachever l'urbanisation amorcée par le parc Valmy en développant les connexions avec la ville et les quartiers alentour.

La continuité du maillage viaire et son adéquation à l'existant conditionnent les principes d'aménagement du projet. Il s'agit donc de créer une identité spécifique qui s'enrichisse de ce contexte pour proposer un cadre de travail attractif et singulier pour les futurs usagers du centre d'affaires.

Créer les conditions d'une urbanité réelle qui tire parti de la proximité avec le paysage agricole et de la porosité avec la campagne.

En conclusion, l'Ecopôle Valmy proposera un projet qui garantit :

- **le développement économique** en offrant aux entreprises des conditions et des services privilégiés leur permettant de se concentrer sur leur cœur de métier qui est de produire,
- **le développement urbain de qualité** en complétant l'aménagement de cette partie du territoire,
- **l'engagement en faveur de l'environnement et de la biodiversité** en proposant tant sur les futures constructions que sur les espaces publics une démarche de qualité environnementale remarquable.

Le programme économique

Le programme de l'Ecopôle Valmy est ambitieux et repose sur une offre dense (130 000 m² de Surface de Plancher sur environ 5 Ha commercialisables).

Aussi, afin d'être compatible avec le marché immobilier et dans le but de pouvoir s'adapter à la demande tout en restant faisable d'un point de vue économique, la mise en œuvre du projet répond à un phasage libérant progressivement les surfaces de vente potentielles.

Dès lors, si la mise en œuvre du projet est progressive, elle ne doit pas perturber l'activité des entreprises qui se seront déjà installées sur le site.

C'est pourquoi le phasage retenu a été réfléchi de manière à ce que les premières phases réalisées puissent fonctionner d'une manière autonome sans nécessiter d'attendre la mise en œuvre des phases ultérieures. Les différentes phases seront alors complémentaires sans être dépendantes les unes des autres.

Outre l'aspect fonctionnel, la mise en œuvre progressive du projet s'accompagnera également de la scénarisation de l'évolution urbaine et paysagère locale. En effet, il est prévu de débiter la constitution des éléments paysagers du projet dès les premières phases d'aménagement et de procéder à leur densification au fur et à mesure de l'aménagement du site.

Par ailleurs, afin d'assurer l'accessibilité au site et de garantir de bonnes conditions de circulation locale, la première phase du projet prévoit également la constitution de l'échangeur. Cet ouvrage assurera le lien avec les principales voies de circulation locales et l'interconnexion du projet d'Ecopôle Valmy au tissu urbain environnant.

Cette nouvelle offre de tertiaire doit permettre d'assurer une visibilité nationale au dynamisme économique de la ville de Dijon.

A terme l'Ecopôle devrait regrouper environ 4 000 emplois.

Les principes d'aménagement retenus

Inventer une nouvelle offre, susciter une nouvelle demande

L'Ecopôle Valmy est l'occasion d'évoquer la question du travail aujourd'hui, et de jeter les bases de ce que pourrait être le travail dans un avenir plus ou moins lointain.

Le projet est une invitation à définir les bases d'un quartier capable d'offrir aux entreprises le meilleur outil technique et commercial possible, à leurs collaborateurs les meilleures conditions de travail possibles, à la Ville de Dijon un nouveau quartier intégré à la Communauté d'Agglomération.

Un nouveau quartier capable d'intégrer, pendant le temps de sa constitution et au-delà, les mutations de la société et de la ville, un quartier à l'identité forte, développé durablement, et qui offre à la Ville de Dijon et au Grand Dijon la vitrine nationale qu'elles recherchent et méritent.

Un produit immobilier spécifique

L'espace de travail et le confort qui lui est associé sont au cœur des priorités du quartier.

Le positionnement qui a guidé la conception du projet a donc été de favoriser le cadre de travail, de qualifier les lieux des temps de repos (pauses déjeuners, moments de détente, etc.) afin de rendre ce lieu attractif pour les entreprises, agréable et confortable pour les usagers.

De ce constat, il en ressort un « produit immobilier » particulier qui contraste avec la production classique actuelle des immeubles de bureaux. Il propose de nouveaux espaces qui deviennent les supports de l'attractivité du lieu, qui doivent permettre de susciter l'intérêt, qui doivent être le moyen d'offrir un lieu de travail unique et enviable à Dijon.

Le projet devient un incubateur qui permet de tester, développer, éprouver ces nouvelles manières de travailler. C'est en intégrant l'ensemble de ces désirs que le projet se transforme en un laboratoire du travail du XXI^e siècle, un lieu d'innovation pour la ville. Une approche multi scalaire Le projet s'inscrit donc dans une volonté de durabilité à plusieurs échelles, de la ville à l'espace de travail. Le projet devient une vitrine des ambitions énoncées dans ce domaine, en considérant le respect de l'environnement comme un point de départ et non comme une finalité, pour générer un urbanisme de qualité. Cela se traduit aussi bien par les investissements dans les transports en commun que par la dynamique de renouvellement et de développement urbain, engagés durant ces dernières années sur le territoire. Le projet devient ainsi une expérience exemplaire qui donne le ton des ambitions de la ville de Dijon.

Une polarité économique qui favorise également une diversité des usages

Au-delà d'un cadre agréable, il s'agit de mettre en place une programmation adaptée aux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs, aux différents temps qui rythment la journée. Afin d'acquérir une visibilité au sein de l'Agglomération, un lieu qui a vocation à devenir un centre d'affaires "haut de gamme" doit être en mesure d'offrir des services aussi bien pour les bureaux qu'il accueille en son sein que pour la ville qui l'entoure. Le projet s'attache à offrir cette qualité d'usage, qui se matérialise dans plusieurs dispositifs. Ainsi, des "services urbains" ont pour vocation à faciliter la vie dans le quartier. En associant attractivité et ouverture sur le reste de la ville, ils sont le vecteur d'une plus grande mixité et de diversité spatiale.

Ces services sont présents dans l'espace public : un parc, des locaux complémentaires pour les entreprises, des équipements à partager. Mais ils peuvent également être prévus au sein des programmes privés. Il s'agit des compléments utiles pour l'activité professionnelle (salles de réunion, etc.) mais aussi des équipements, des programmes commerciaux ou de loisir qui offrent aux usagers et aux visiteurs occasionnels la possibilité d'exercer une activité ou de satisfaire un besoin pendant le temps de présence dans le quartier. Ces programmes complémentaires pourraient également à eux seuls constituer une raison de se rendre dans le quartier. Cette richesse programmatique enrichit la vie quotidienne et encourage les échanges. Elle contribue à créer une vie de quartier dynamique qui ne vit pas uniquement au rythme des horaires de bureau.

Cette programmation diversifiée concerne particulièrement les rez-de-chaussée, qui pourront être occupés par des services et des commerces, notamment autour de la station de tramway. Des hôtels ou des programmes associés au pôle santé du parc Valmy pourront aussi être envisagés ; les premiers visibles depuis les infrastructures, les seconds, préservés des nuisances.

4. Plan masse



5. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'ensemble des équipements publics d'infrastructure a été défini pour répondre à l'ensemble des besoins du futur Ecopôle. Certains travaux sont à cheval ou en dehors du périmètre de la ZAC mais sont indispensables au bon fonctionnement du projet. Il n'est pas fait de distinction dans ce dossier entre les éléments dans ou hors périmètre de ZAC car ces équipements entrent dans le bilan global de l'opération.

Les équipements comprennent pour la plupart des équipements d'infrastructure, classés en plusieurs catégories (structure viaire, espaces paysagers, réseaux).

A - La structure viaire

Ces éléments d'infrastructure comprennent tous les espaces circulés qu'il s'agisse des automobiles, bus, poids lourds, ou des modes doux (piétons, vélos,...).

Ouvrage de desserte primaire

- V1. Echangeur Nord et Sud
- V2. Liaison échangeur Nord-Sud

Ouvrages de desserte secondaire

- V3. Boulevard Tramway
- V4. Voie de desserte Sud
- V5.a Voie de desserte Nord phase 2
- V5.b Voie de desserte Nord phase 3

B - Les espaces paysagers et piétons

Ces espaces composent et animent l'Ecopôle. Ils sont des lieux de circulation piétonne ou de desserte automobile, de détente et de respiration, tant pour les actifs du quartier tertiaire que pour l'ensemble des Dijonnais.

- P1. Parc central
- P2.a Promenade piétonne phase 2
- P2.b Promenade piétonne phase 3
- P3. Parc sud
- P4.a Cours phase 1
- P4.b Cours phase 3
- P5. Passerelle piétonne
- P6. Bassin de rétention principal

C - Les réseaux

L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation des futurs bâtiments seront mis en place sous les espaces publics. Les projets de construction pourront ainsi se raccorder à proximité immédiate de leur parcelle.

- R1. Electricité MT/BT
- R2. Gaz
- R3. Adduction d'Eau Potable
- R4. Eaux usées
- R5. Fourreaux urbains
- R6. Télécom et déploiement Fibre

La SPLAAD réalisera les travaux d'aménagement dans les règles de l'art en concertation avec le Grand Dijon et les concessionnaires réseaux.

La SPLAAD n'ayant pas vocation à intégrer dans son patrimoine des réseaux et des équipements publics d'infrastructure, ces derniers seront rétrocédés de la manière suivante :

- réseaux : rétrocession au Grand Dijon ou toute structure désignée par elle, au fur et à mesure des réceptions,
- espaces publics : rétrocession au Grand Dijon, au fur et à mesure de l'ouverture au public.
- échangeur : rétrocession au Grand Dijon puis à l'Etat, dès sa réception

La réalisation des équipements publics se fera de manière phasée dans le temps, en lien avec le développement de l'implantation des entreprises et de la commercialisation.

5. Projet de Programme global des constructions

Les potentialités de construction sur la ZAC Ecopôle Valmy sont inchangées et s'élèvent à 130.000 m² de surface de plancher destinés à l'activité économique dans le respect du PLU en vigueur.

6. Cahier des Charges de Cession de Terrain

L'aménageur rédigera un cahier des charges de cession de terrains qui sera annexé à l'ensemble des transactions de l'opération d'aménagement.

Il définira les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales que devront respecter les acquéreurs, ainsi que l'ensemble des dispositions techniques à mettre en œuvre sur le projet.

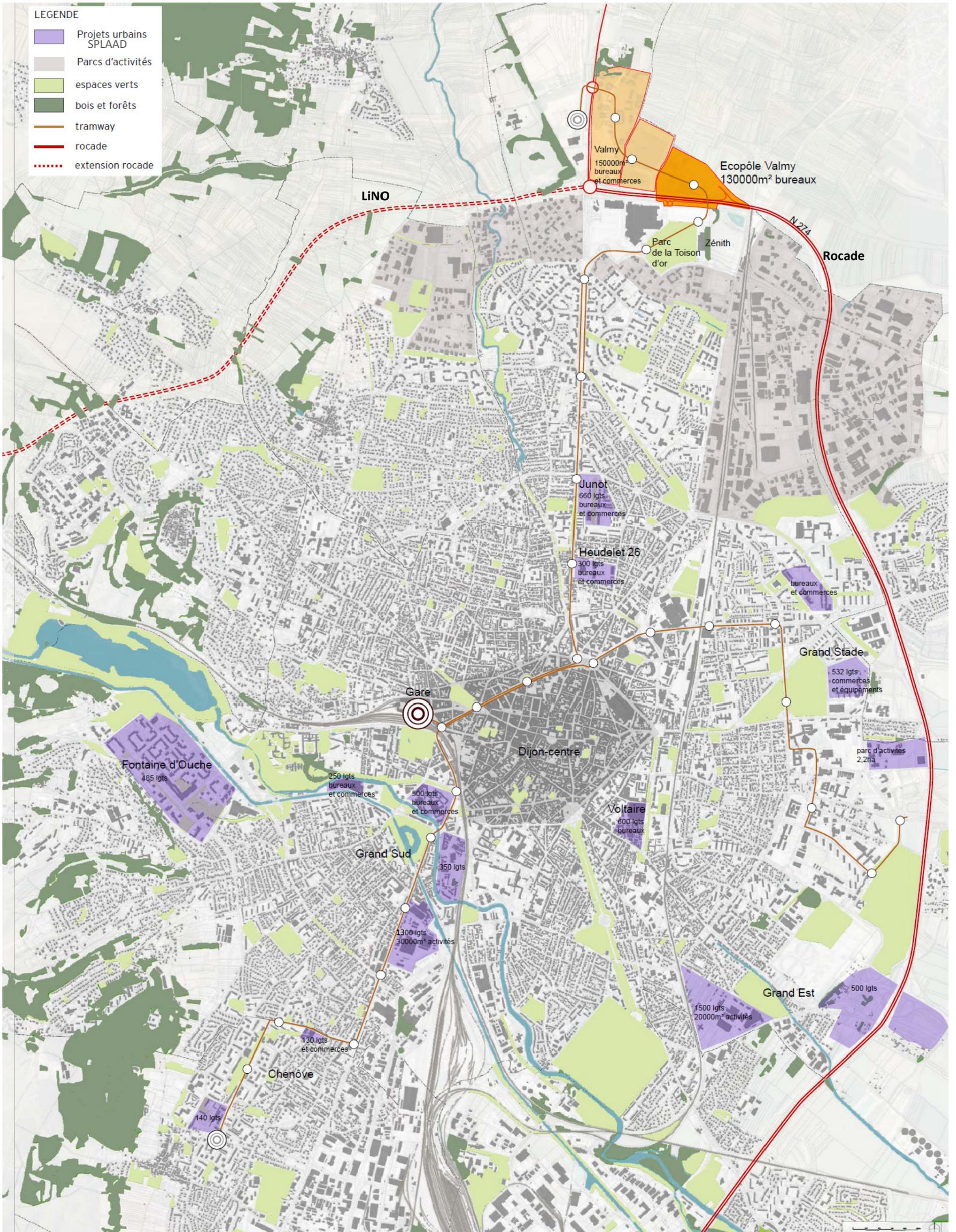
GRAND NORD ÉCOPÔLE VALMY

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Dossier de réalisation



B. Plan de situation



GRAND NORD

ÉCOPÔLE VALMY

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Dossier de réalisation



C. Programme des Equipements Publics

PREAMBULE

L'ensemble des équipements publics d'infrastructure ont été défini pour répondre à l'ensemble des besoins du futur quartier. Une partie de ces équipements sont en dehors du périmètre de la ZAC car ils ont été jugés indispensables au bon fonctionnement du projet. Il n'est pas fait de distinction dans ce dossier entre les éléments dans ou hors périmètre de ZAC car ces équipements entrent dans le bilan global de l'opération.

Ces équipements ont été classés en trois catégories :

- la structure viaire qui dessert et maille le quartier. Elle comprend tous les espaces circulés qu'il s'agisse des automobiles, bus, camions, ou des modes doux (piétons, vélos,...) :

Ouvrage de desserte primaire

V1. Echangeur Nord et Sud

V2. Liaison échangeur Nord-Sud

Ouvrages de desserte secondaire

V3. Boulevard Tramway

V4. Voie de desserte Sud

V5.a Voie de desserte Nord phase 2

V5.b Voie de desserte Nord phase 3

- les espaces paysagers et piétons qui composent et animent le quartier :

P1. Parc central

P2.a Promenade piétonne phase 2

P2.b Promenade piétonne phase 3

P3. Parc sud

P4.a Cours phase 1

P4.b Cours phase 3

P5. Passerelle piétonne

P6. Bassin de rétention principal

- les réseaux :

R1. Electricité MT/BT

R2. Gaz

R3. Adduction d'Eau Potable

R4. Eaux usées

R5. Fourreaux urbains

R6. Télécommunication et déploiement de la fibre

La SPLAAD réalisera les travaux d'aménagement dans les règles de l'art en concertation avec le Grand Dijon et des concessionnaires réseaux.

La SPLAAD n'ayant pas vocation à intégrer dans son patrimoine des réseaux et des équipements publics d'infrastructure, ces derniers seront rétrocédés de la manière suivante :

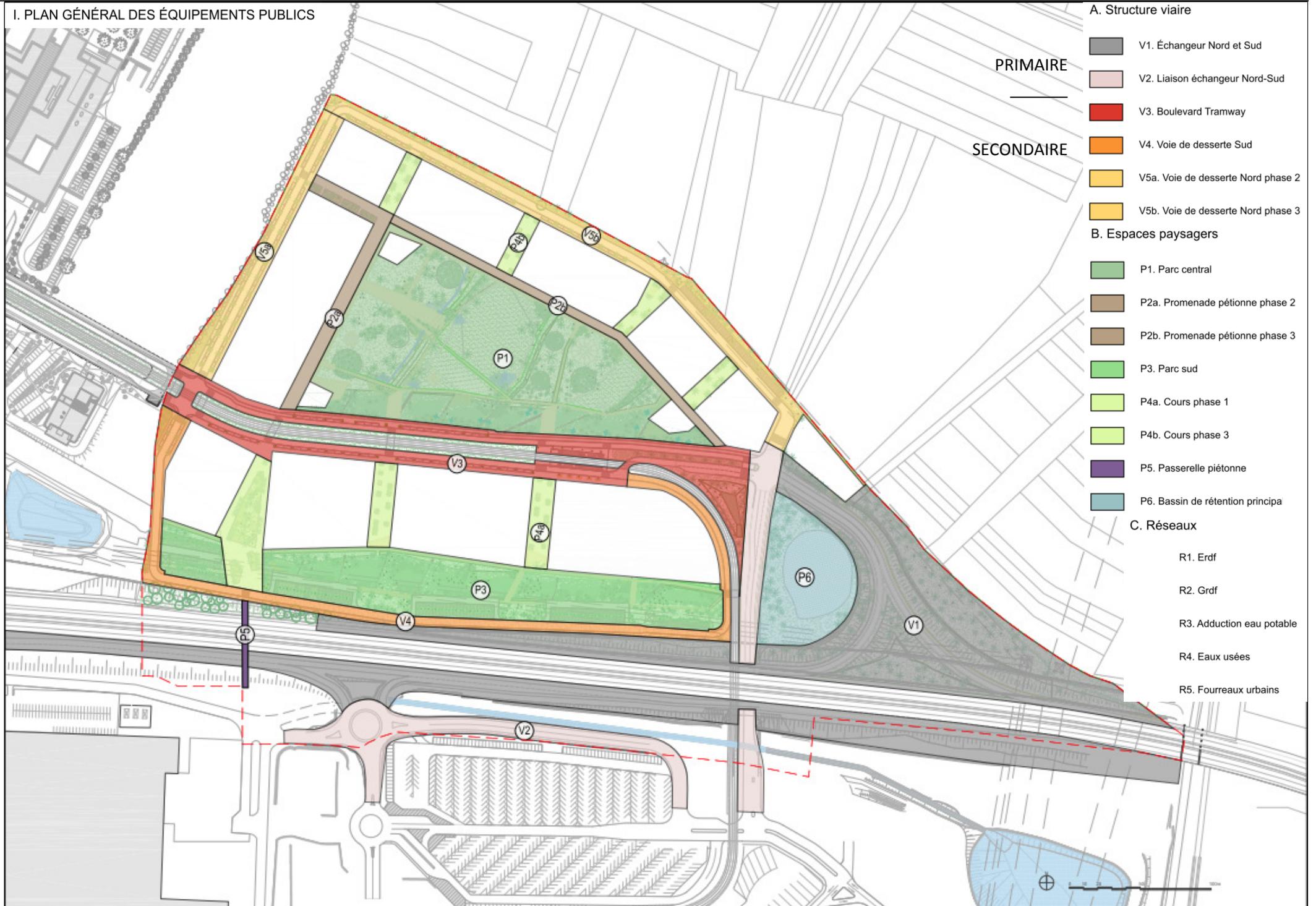
- réseaux : rétrocession au Grand Dijon ou toute structure désignée par elle, au fur et à mesure des réceptions,

- espaces publics : rétrocession au Grand Dijon, au fur et à mesure de l'ouverture au public.

- échangeur : rétrocession au Grand Dijon puis à l'Etat, dès sa réception

La réalisation des équipements publics se fera de manière phasée dans le temps, en lien avec le développement de l'implantation des entreprises et de la commercialisation.

I. PLAN GÉNÉRAL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



		Date prévisionnelle	Surface	Montant HT	Montant TTC	Maîtrise d'ouvrage	Gestion	Financement
Structure viaire	V1.Échangeur Nord et Sud	2014-2015	37 748 m ²	6 000 000 €	7 176 000 €	Aménageur	Etat	Aménageur
	V2. Liaison échangeur Nord-Sud	2014-2015	8 055 m ²	3 000 000 €	3 588 000 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	V3. Boulevard Tramway	2014-2015	13 233 m ²	1 200 000 €	1 435 200 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	V4. Voie de desserte Sud	2015-2016	4 728 m ²	500 000 €	598 000 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	V5.a Voie de desserte Nord phase 2	2018-2020	3 564 m ²	225 000 €	269 100 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	V5.b Voie de desserte Nord phase 3	2020-2022	6 275 m ²	400 000 €	478 400 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
Espace paysagers	P1. Parc central	2018-2022	23 524 m ²	2 400 000 €	2 870 400 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	P2.a Promenade piétonne phase 2	2018	2 174 m ²	180 000 €	215 280 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	P2.b Promenade piétonne phase 3	2022	1 730 m ²	650 000 €	777 400 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	P3. Parc sud	2014-2016	13 797 m ²	750 000 €	897 000 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	P4.a Cours phase 1	2014-2016	4 244 m ²	500 000 €	598 000 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	P4.b Cours phase 3	2020-2022	6 275 m ²	250 000 €	299 000 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	P5. Passerelle piétonne	2022	233 m ²	1 500 000 €	1 794 000 €	Grand Dijon	Grand Dijon	Grand Dijon
	P6. Bassin de rétention principal	2014-2015	5 710 m ²	500 000 €	598 000 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
Réseaux	R1. Erdf	2014-2020		600 000 €	717 600 €	ERDF / Aménageur	ERDF	ERDF / Aménageur
	R2. Grdf	2014-2020		0 €	0 €	GRDF	GRDF	GRDF
	R2 Bis. Chauffage urbain	2014-2020		DSP	DSP	Grand Dijon	Grand Dijon	Grand Dijon
	R3. Adduction d'eau potable	2014-2020		210 000 €	251 160 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	R4. Eaux usées	2014-2020		300 000 €	358 800 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	R5. Fourreaux urbains	2014-2020		50 000 €	59 800 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
	R6. Télécommunication et déploiement fibre	2014-2020		25 000 €	29 900 €	Aménageur	Grand Dijon	Aménageur
TOTAL			131 290 m²	19 240 000 €	23 011 040 €			



V1_échangeur Nord et Sud

D'un point de vue routier, l'Écopôle sera accessible sans difficulté depuis les principaux axes structurants de l'agglomération grâce à la réalisation d'un échangeur complet Nord et Sud connecté à la rocade Georges Pompidou.

L'échangeur a notamment pour objectifs

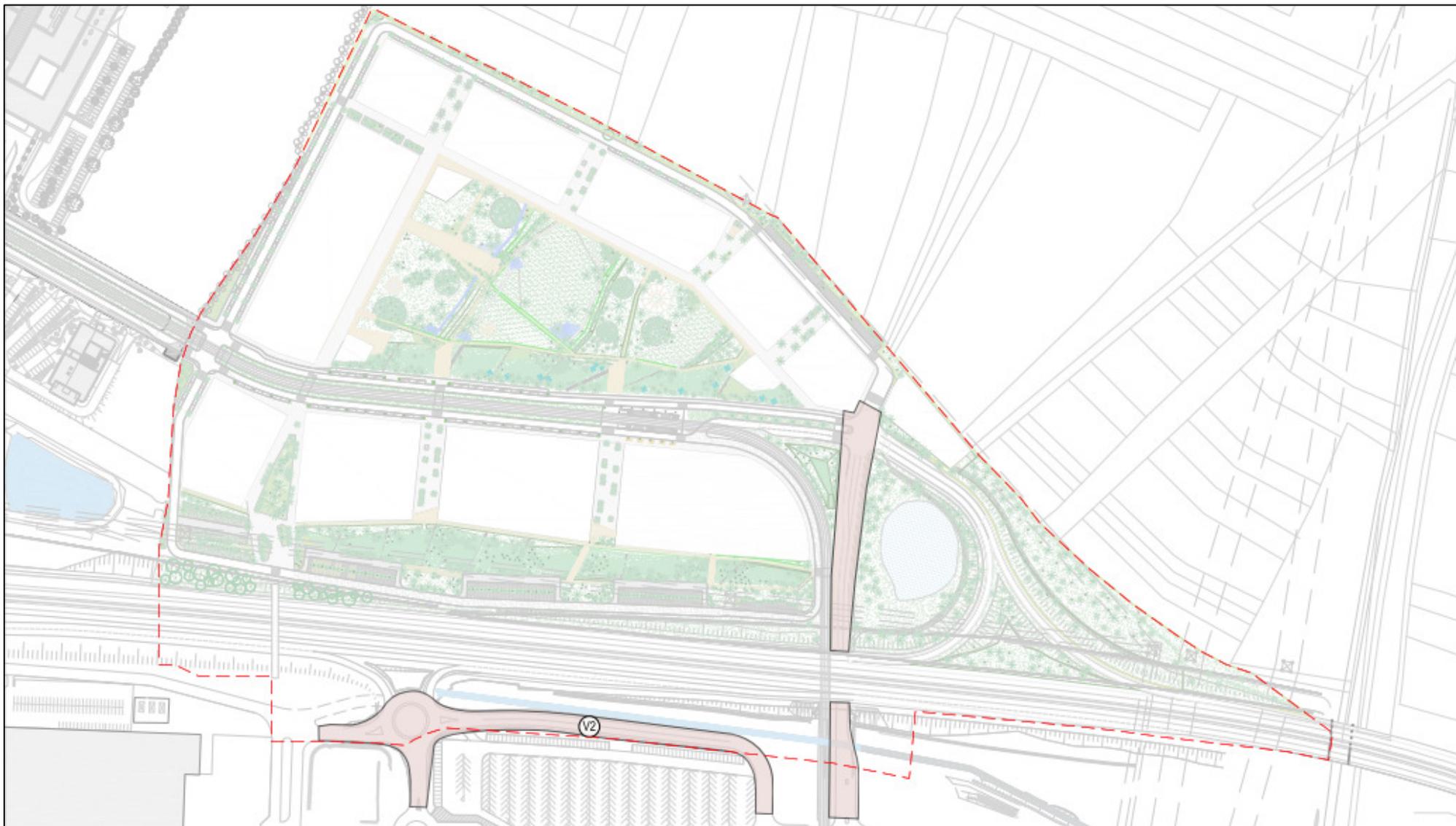
de faciliter la desserte de la future opération et de désenclaver le parc existant Valmy.

En termes de hiérarchie, ce nouvel échangeur a donc un objectif de **desserte** et n'est pas destiné à soulager le giratoire Pompidou en favorisant le

transit via les voiries internes de la ZAC.

Il n'a pas vocation à créer un nouvel accès au Centre Commercial Toison d'Or, qui « shunterait » les accès naturels via le giratoire Pompidou et l'avenue de Langres.

Structure viaire V1.	Échangeur Nord et Sud
Date prévisionnelle	2014-2015
Surface	37 748 m ²
Montant HT	6 000 000 €
Montant TTC	7 176 000 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Etat
Financement	Aménageur



V2_Liaison échangeur Nord-Sud

L'armature de l'échangeur est assurée par la réalisation d'un ouvrage d'art qui permet le franchissement en « souterrain » de la rocade. Cet ouvrage a été anticipé pour permettre l'arrivée du tramway. Il permet à tous les modes de l'emprunter dans les deux sens (piétons, cycles, voitures et tramway).

L'échangeur Nord se connecte à un boulevard urbain, parallèle à la ligne de tramway, au moyen d'un carrefour à 4 branches. Celui-ci est dimensionné « au plus juste », sur la base d'un carrefour à feux permettant le contrôle des remontées de file éventuels sur la rocade

L'échangeur sud prend la forme d'un carrefour relié à la rocade Est, au parking Zénith, et à l'échangeur qui dessert l'Écopôle et le parc d'activités Valmy. **Il pourra être mis en œuvre sous forme d'un giratoire ou d'un carrefour à feux.**

Structure viaire V2.	Liaison échangeur Nord-Sud
Date prévisionnelle	2014-2015
Surface	8 055 m ²
Montant HT	3 000 000 €
Montant TTC	3 588 000 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur

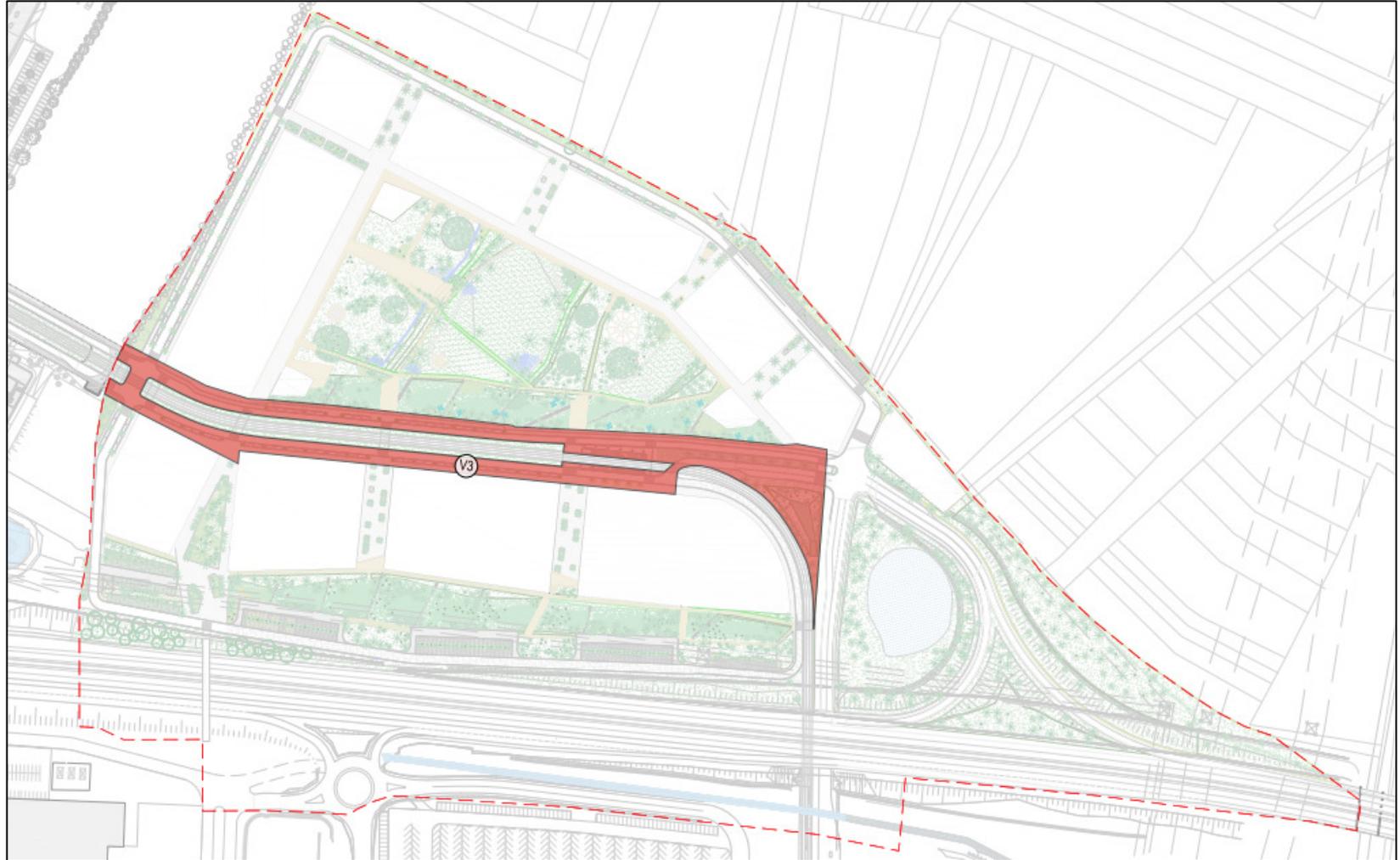
V3_boulevard tramway

L'axe structurant du site est l'axe situé de part et d'autre de l'axe du tramway. Il permettra l'accès des entreprises situées en bordure de la Rocade et reliera l'échangeur Nord à l'est de la ZAC à l'avenue Françoise Giroud (axe central du parc Valmy).

Deux traversées de la plateforme du tramway sont prévues à chaque extrémité du tronçon pour faciliter le schéma de circulation.

La traversée ouest est un carrefour à 4 branches permettant tous les sens de circulation et notamment les demi-tours pour les ambulances qui souhaiteraient accéder à la clinique privée de Dijon-Bourgogne.

La traversée est permet de raccorder la voie sud au carrefour de l'échangeur.

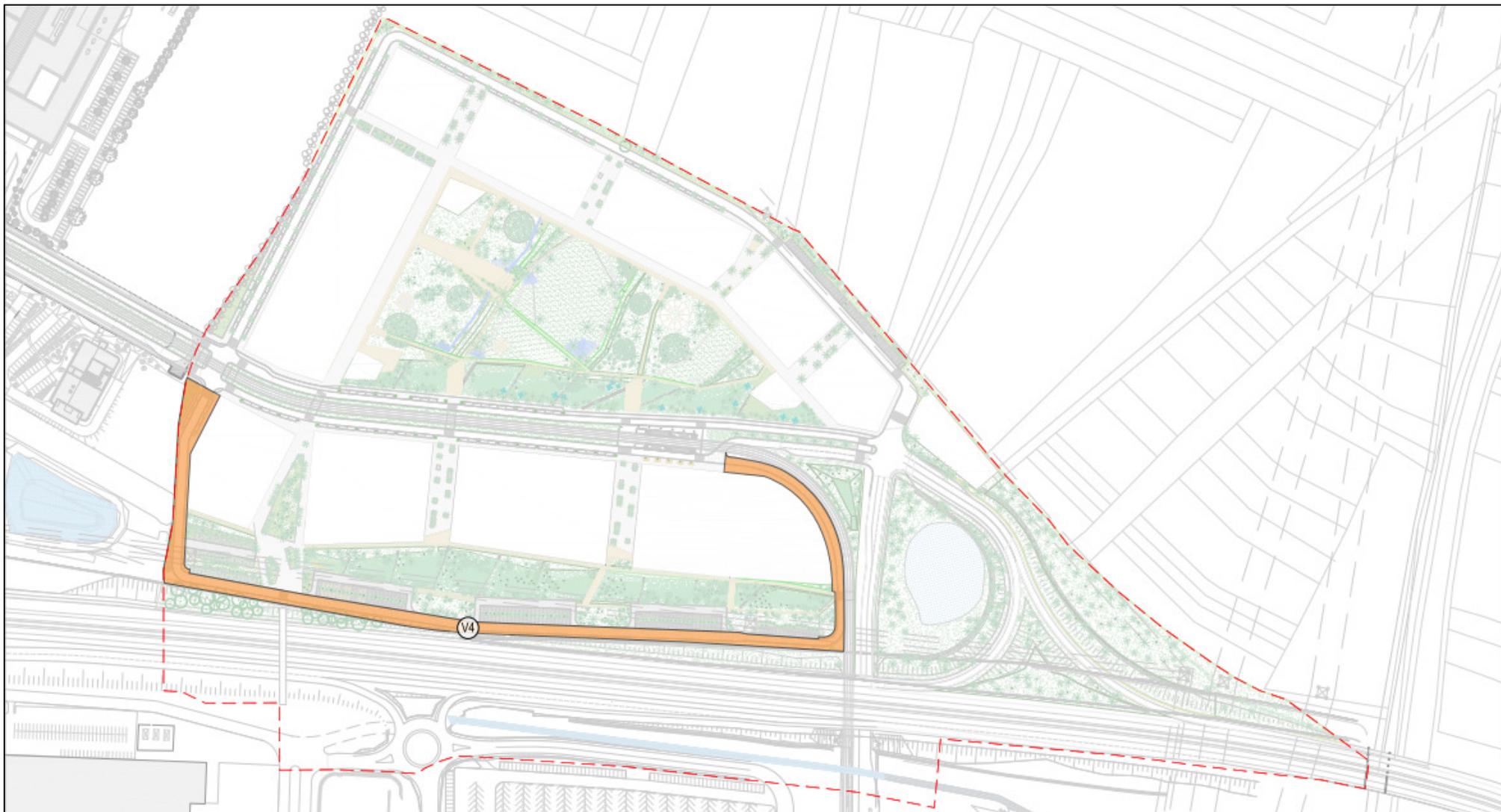


L'avenue est calibrée avec un débit volontairement limité afin de ne pas en faire une voie parallèle, utilisée à la même fréquence que la rocade.

Le dimensionnement des voies et les rayons de girations permettent la circulation des engins de secours (pompiers, ambulances, etc.), les camions et éventuellement les bus

Ces voies sont bordées par du stationnement longitudinal, par une piste cyclable double sens connectée aux itinéraires cyclables de l'agglomération, par des trottoirs et des plantations.

Structure viaire V3.	Boulevard Tramway
Date prévisionnelle	2014-2015
Surface	13 233 m ²
Montant HT	1 200 000 €
Montant TTC	1 435 200 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



V4_voie de desserte Sud

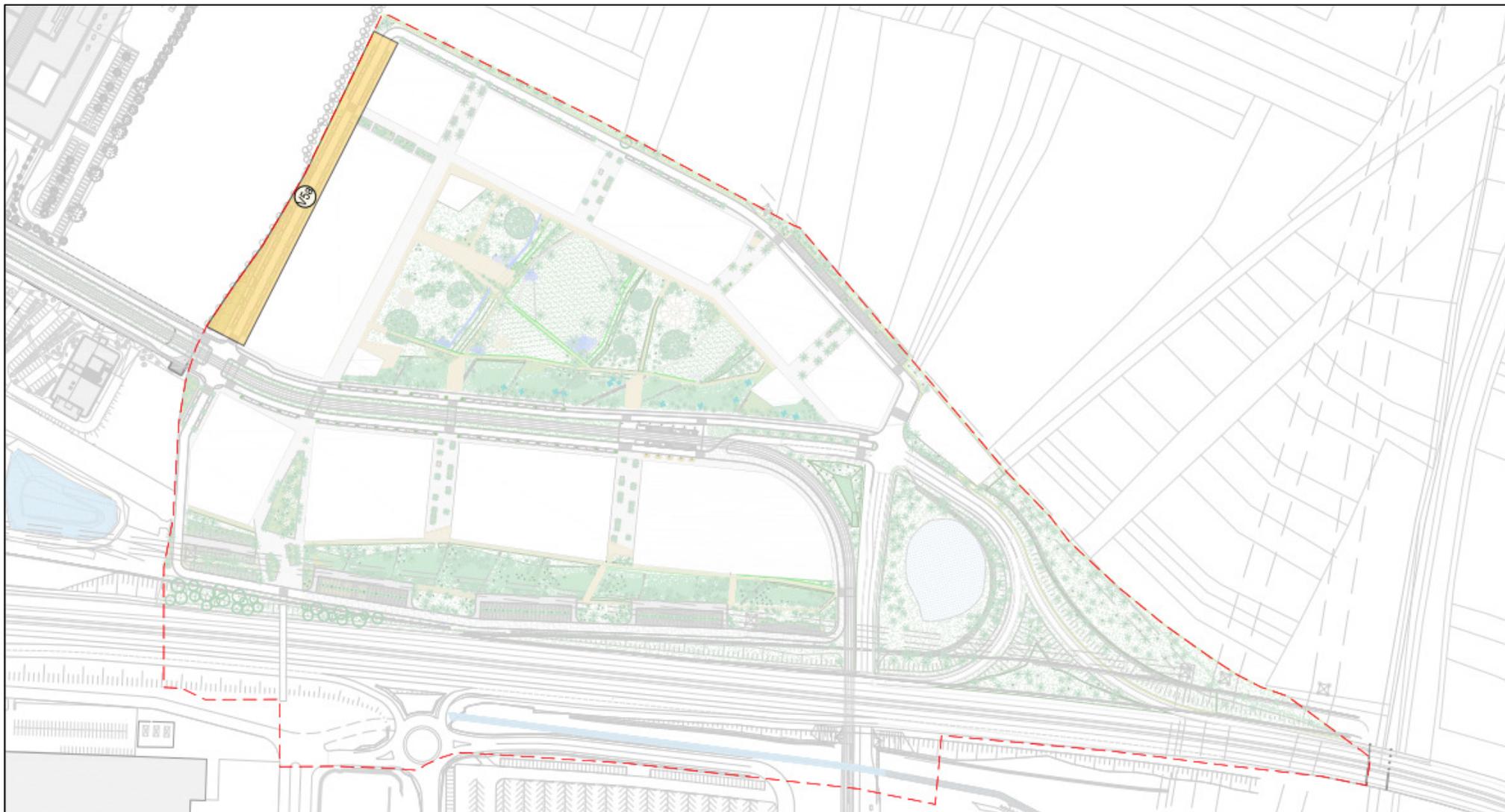
La voie de desserte Sud est située le long de la rocade Georges Pompidou et reprend le tracé existant de la voie d'entretien du talus de la rocade. Elle se décompose en 2 tronçons :

- le premier à l'ouest et au sud est à double sens
- le second, le long du tramway est en sens unique.

Elle remplit quatre objectifs :

- la desserte des lots privés
- l'accès à du stationnement public intégré au parc sud
- l'entretien du talus de la rocade
- la voie de service le long du tramway

Structure viariaire V4.	Voie de desserte Sud
Date prévisionnelle	2015-2016
Surface	4 728 m ²
Montant HT	500 000 €
Montant TTC	598 000 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



V5.a_ voie de desserte Nord

La voie de desserte Nord est décomposée en deux secteurs :

- le premier secteur se connecte au carrefour ouest et remonte vers le Nord sur un linéaire d'environ 220ml. Il dessert les lots de la 2^e tranche
- Le second secteur part du carrefour est et rejoint le premier secteur sur un linéaire d'environ 420ml. Il dessert les lots de la 3^e tranche

Cette rue interne à la ZAC est une zone 30 et sera accessible aux véhicules de secours.

Structure viaire V5.a	Voie de desserte Nord phase 2
Date prévisionnelle	2018-2020
Surface	3 564 m ²
Montant HT	225 000 €
Montant TTC	269 100 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



V5.b_ voie de desserte Nord

La voie de desserte Nord est décomposée en deux secteurs :

- le premier secteur se connecte au carrefour ouest et remonte vers le Nord sur un linéaire d'environ 220ml. Il dessert les lots de la 2^e tranche
- Le second secteur part du carrefour est et rejoint le premier secteur sur un linéaire d'environ 420ml. Il dessert les lots de la 3^e tranche

Cette rue interne à la ZAC est une zone 30 et sera accessible aux véhicules de secours.

Structure viaire V5.b	Voie de desserte Nord phase 3
Date prévisionnelle	2020-2022
Surface	6 275 m ²
Montant HT	400 000 €
Montant TTC	478 400 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur

II-Espaces paysagers :

P1_parc central

Le parc devrait fortement contribuer à l'image du site puisqu'il constitue avec le ruban actif (bande construite) l'identité du projet. Il se veut polyvalent dans ses usages en proposant une palette d'activités aux utilisateurs. Cet espace vert est muni de lieux de détente, de réunion, de loisirs collectif et individuel qui favoriseront les échanges et les rencontres.

Une multitude d'accès est prévu depuis l'espace public (boulevard et promenade piétonne) par le biais de pontons, de rampes ou de chemins piétons.

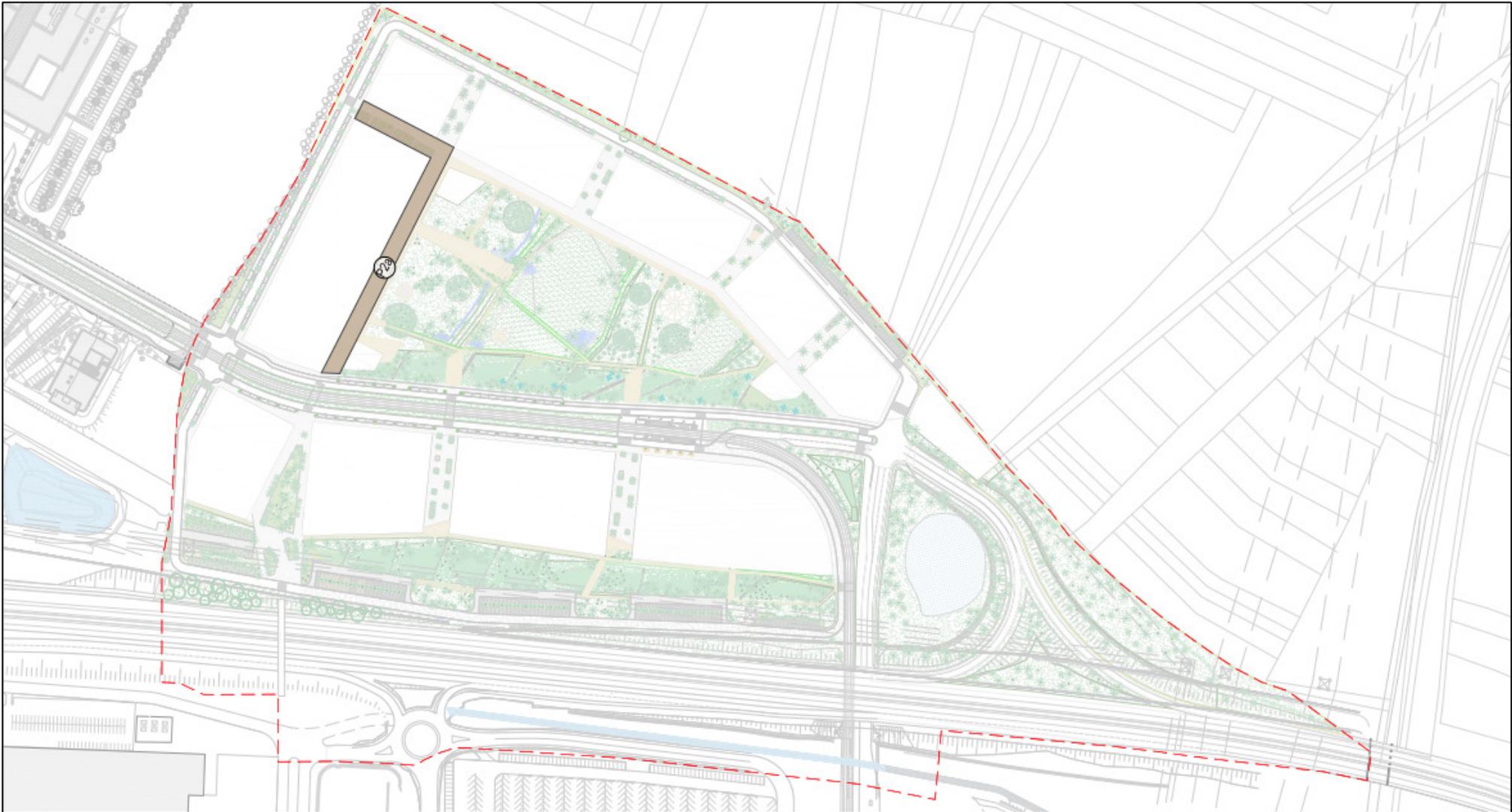
En vue de répondre aux exigences sociales et écologiques, le parc intègre plusieurs éléments cruciaux pour répondre à cette demande : gestion des eaux pluviales dans une lisière épaisse le long du boulevard, gestion différenciée et régulation thermique de la végétation.



Le parc est un lieu fort qui offre un large choix d'ambiances, fait de pleins et de vides, matérialisé par la succession de pelouse ouverte, et de prairie boisée. L'ambiance végétale se veut forestière, et favorise les végétaux et arbres aux ports libres.

La frange sud est composée d'une succession de noues de rétention végétalisées et intégrées dans la pente. Ils permettent de tamponner les eaux pluviales de la 2^e et de la 3^e tranche.

Espaces paysagers P1.	Parc central
Date prévisionnelle	2018-2022
Surface	23 524 m ²
Montant HT	2 400 000 €
Montant TTC	2 870 400 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur

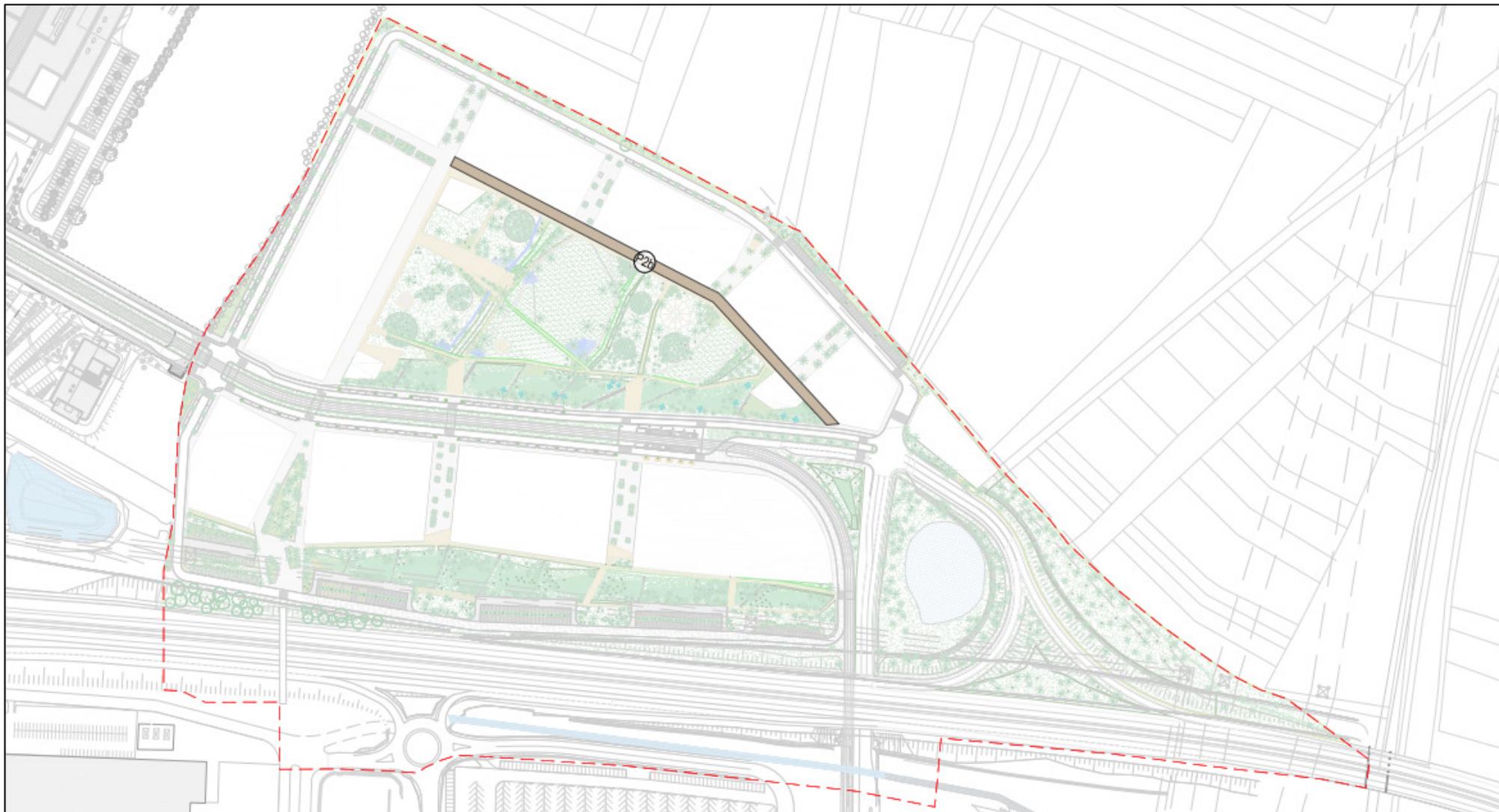


P2_promenade piétonne

La promenade piétonne constitue la lisière ouest et nord du parc central. Elle est orientée pour partie au sud et est un véritable lieu de déambulation. Elle est également un espace tampon entre les lots et l'espace végétalisé central.

Elle est équipée de mobilier urbain et est accessible aux véhicules de secours.

Espaces paysagers P2.a	Promenade piétonne phase 2
Date prévisionnelle	2018
Surface	2 174 m ²
Montant HT	180 000 €
Montant TTC	215 280 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



P2_promenade piétonne

La promenade piétonne constitue la lisière ouest et nord du parc central. Elle est orientée plein sud et est un véritable lieu de déambulation. Elle est également un espace tampon entre les lots et l'espace végétalisé central.

Elle est équipée de mobilier urbain et est accessible aux véhicules de secours.

Espaces paysagers P2.b	Promenade piétonne phase 3
Date prévisionnelle	2022
Surface	1 730 m ²
Montant HT	650 000 €
Montant TTC	777 400 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



P3_parc sud

Le parc sud met à distance les constructions des nuisances de la rocade et des lignes à haute tension.

C'est un espace complémentaire au parc central en terme d'ambiance et d'usage. Il permet en effet de gérer les eaux pluviales de la 1^{ère} tranche au moyen d'une succession de noues de rétention, végétalisées et intégrées dans la pente.

Du stationnement public s'installe le long de la voie de desserte sud.

La végétalisation restera basse sous la ligne électrique.

Espaces paysagers P3.	Parc sud
Date prévisionnelle	2014-2016
Surface	13 797 m ²
Montant HT	750 000 €
Montant TTC	897 000 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



P4_Cours phase 1

Les cours sont des voies de desserte où la voiture est tolérée afin de desservir les parkings des lots. La vitesse y est limitée et le stationnement autorisé ponctuellement. Les venelles au sud seront accessibles aux engins de secours.

Ces espaces apaisés permettent de mettre en relation les parcs (parc central et parc sud) des rues (boulevard ou voie de desserte Nord) et d'ouvrir des vues vers le paysage au travers de la bande construite compacte.

Les venelles seront largement végétalisées pour affirmer le caractère piéton de ces espaces.

Il n'y aura pas de distinction entre la chaussée et le trottoir, à l'image d'une « zone de rencontre ».

Toutefois, les emprises dédiées aux automobiles seront délimitées par des obstacles pour éviter le stationnement non autorisé et autres débordements

Espaces paysagers P4.a	Cours phase 1
Date prévisionnelle	2014-2016
Surface	4 144 m ²
Montant HT	500 000 €
Montant TTC	598 000 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



P4_Cours phase 3

Les cours sont des voies de desserte où la voiture est tolérée afin de desservir les parkings des lots. La vitesse y est limitée et le stationnement autorisé ponctuellement. Les venelles au sud seront accessibles aux engins de secours.

Ces espaces apaisés permettent de mettre en relation les parcs (parc central et parc sud) des rues (boulevard ou voie de desserte Nord) et d'ouvrir des vues vers le paysage au travers de la bande construite compacte.

Les venelles seront largement végétalisées pour affirmer le caractère piéton de ces espaces.

Il n'y aura pas de distinction entre la chaussée et le trottoir, à l'image d'une « zone de rencontre ».

Toutefois, les emprises dédiées aux automobiles seront délimitées par des obstacles pour éviter le stationnement non autorisé et autres débordements

Espaces paysagers P4.b	Cours phase 3
Date prévisionnelle	2020-2022
Surface	6 275 m ²
Montant HT	250 000 €
Montant TTC	299 000 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur

P5_passerelle piétonne

Une passerelle piétonne est envisagée entre la ZAC et le secteur de la Toison d'Or, dans le prolongement de la venelle au Sud-ouest. Elle permettra de désenclaver le quartier et constituera un franchissement supplémentaire de la rocade.

Cette passerelle se situera dans la prolongation d'une des venelles, son positionnement étant arrêté au regard des contraintes topographiques et physiques du site. En effet, la rocade est à cet endroit en contrebas du terrain naturel et est donc bordée de deux talus.

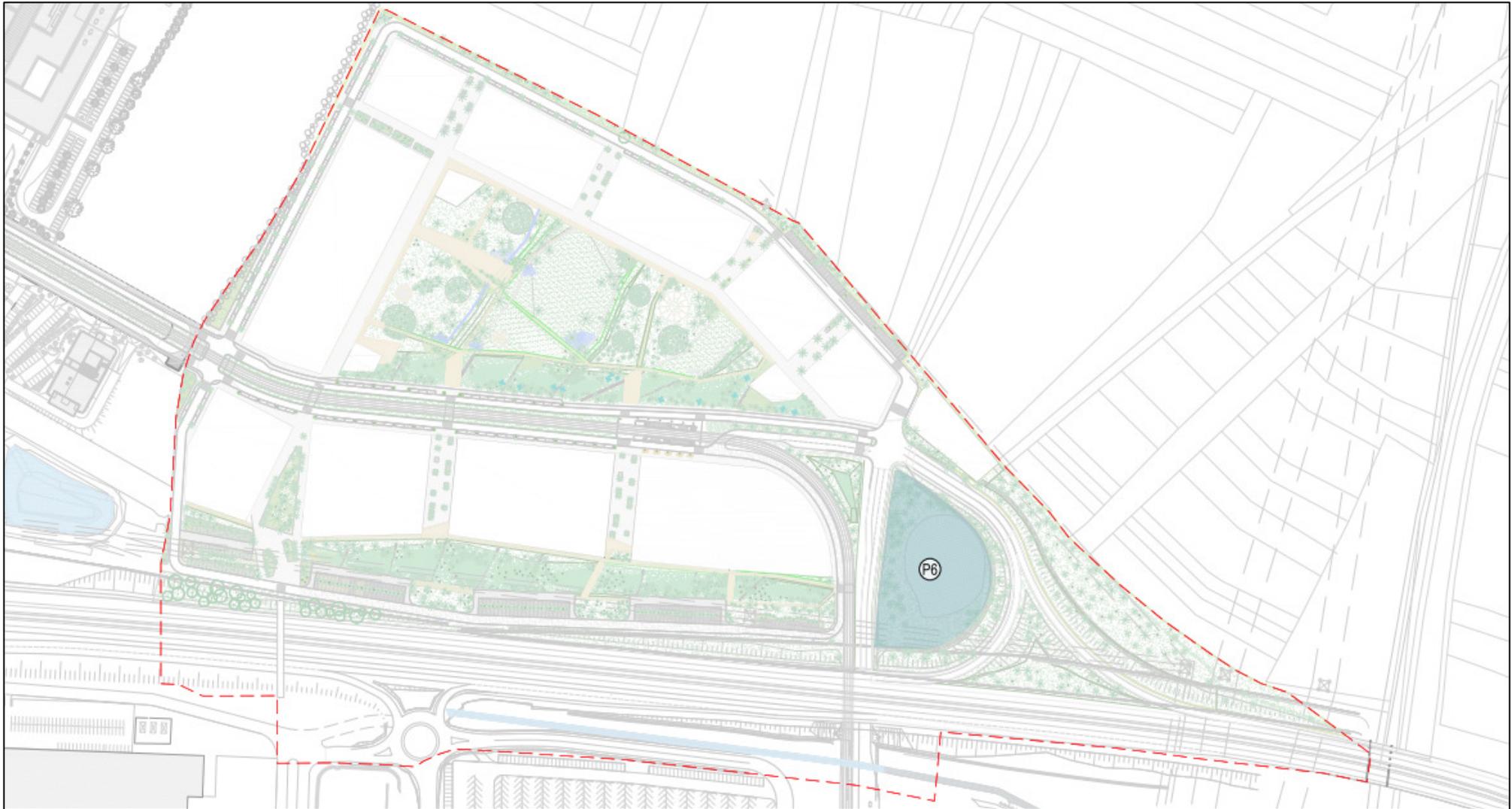
L'implantation permet ainsi d'assurer un niveau de franchissement de la rocade suffisamment haut, tout en garantissant une accessibilité idéale pour les modes doux :

la passerelle pourra être quasiment plate entre les deux rives, et se connecter à niveau du terrain naturel.



Cet ouvrage, d'une portée d'environ 60 mètres, sera destiné à l'accueil des modes doux (vélos, piétons...) afin d'assurer une connexion aisée et sécurisée entre l'Ecopôle et le reste de la ville (Toison d'Or, Zénith...) en complément de celle offerte par l'ouvrage du tramway sous la rocade.

Espaces paysagers P5.	Passerelle piétonne
Date prévisionnelle	2022
Surface	233 m ²
Montant HT	1 500 000 €
Montant TTC	1 794 000 €
Maîtrise des ouvrages	Grand Dijon
Gestion	Grand Dijon
Financement	Grand Dijon



P6_bassin de rétention

Le bassin de rétention est situé en point bas de l'opération, c'est à dire au Sud-Est de l'aménagement. Il vient en complément des noues situées dans le parc central et gèrera également les eaux pluviales de l'échangeur Nord.

Les pentes seront relativement douces afin d'intégrer dans le paysage cette infrastructure et de limiter son impact visuel. En effet, il sera très visible car situé à l'entrée du futur quartier.

Espaces paysagers P6.	Bassin de rétention principal
Date prévisionnelle	2014-2015
Surface	5 710 m ²
Montant HT	500 000 €
Montant TTC	598 000 €
Maîtrise des ouvrages	Aménageur
Gestion	Grand Dijon
Financement	Aménageur



III-Réseaux :

L'ensemble des réseaux de viabilisation sera mis en place dans le domaine public en respectant les préconisations techniques des concessionnaires et du Grand Dijon.

Réseaux	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire
R1. Erdf	ERDF / Aménageur	ERDF
R2. Grdf (Scénario n°1)	GRDF	GRDF
R2 Bis. Chauffage urbain	Grand Dijon	Grand Dijon
R3. Adduction d'eau potable	Aménageur	Grand Dijon
R4. Eaux usées	Aménageur	Grand Dijon
R5. Fourreaux urbains	Aménageur	Grand Dijon
R6. Télécommunication / fibre	Aménageur	Grand Dijon

ACCORD DE L'ETAT SUR LA GESTION DE L'EQUIPEMENT PRIMAIRE V1 :

GRAND NORD

ÉCOPÔLE VALMY

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Dossier de réalisation



D. Projet de Programme global de Constructions

Préambule

Les potentialités de construction sur la ZAC Ecopôle Valmy décrites dans le dossier de création de la ZAC sont les suivantes : la création d'environ **130 000 m² de Surface de Plancher**, en majorité à destination de bureaux, accompagnés de commerces concourant à l'équipement de la zone et de services de proximité.

Ces données initiales ont été confirmées suite à l'ensemble des études pré-opérationnelles.

Présentation du parti urbain programmatique

Le projet de l'Ecopôle Valmy proposera des bâtiments qui s'échelonneront entre le R+3 et le R+7. Ils s'implanteront sur des îlots en périphérie du parc central. La qualité urbaine, architecturale et environnementale sera recherchée systématiquement pour ces constructions.

La taille et la forme urbaine des bâtiments permettent de proposer des programmes indépendants de 2 000 à 10 000 m² de surface de plancher environ.

Des constructibilités ponctuelles seront proposées au cœur du parc urbain.

Le projet se réalisera selon trois grandes tranches, qui elles mêmes pourront être phasées afin de répondre au mieux aux besoins en bureaux sur l'agglomération.

Description du projet de programme global de construction

Afin de répondre aux différents enjeux dont celui de la densité, **le programme est de 130 000 m² de Surface de Plancher**, dédiés en grande majorité au tertiaire, et accompagnés d'une offre en services et commerces concourant à l'équipement de la zone, en rez-de-chaussée des immeubles ou au cœur du parc.

Plan et phasage



PHASE 1 : 50 000 m² de Surface de Plancher



PHASE 2 : 40 000 m² de Surface de Plancher supplémentaires



PHASE 3 : 40 000 m² de Surface de Plancher supplémentaires



GRAND NORD

ÉCOPÔLE VALMY

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

DOSSIER DE REALISATION



E. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Présentation des modalités prévisionnelles de financement

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération sont présentées par le biais du compte de résultat prévisionnel de l'opération.

Ces éléments sont basés sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC et sur le Programme Global de Construction.

Le compte de résultat prévisionnel a été élaboré à partir d'un certain nombre d'estimations, de calculs par pourcentage et sur la base de l'Avant Projet Sommaire des Voiries et Réseaux Divers (VRD) réalisé par la maîtrise d'œuvre VRD de l'opération.

L'aménagement des terrains se fera en plusieurs phases distinctes au nombre de trois.

Chaque phase fera l'objet de plusieurs tranches de travaux en fonction du rythme de commercialisation.

/DEPENSES/

Etudes Générales :

Le montant des études générales est basé sur les montants des contrats déjà engagés, qui représentent 80 % de ce poste. Ce sont principalement les études d'urbanisme, les avant-projets sommaires et définitifs des VRD de l'opération, les études géotechniques, les études de géomètre, les études de trafic, de sûreté et de sécurité publique, Loi sur l'eau et de manière générale toutes les études nécessaires au bon déroulement du projet.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2012 s'élève à 399 886,98 € TTC.

Foncier :

Le montant du foncier est basé sur l'estimation de France Domaines établie à ce jour à 10 €/m² pour l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération, incluant les éventuelles indemnités de emploi, de relogement ou de transfert des activités en place.

Ce montant intègre aussi les frais de notaire.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2012 s'élève à 109 469 € TTC.

Aménagement des sols :

Le montant de l'aménagement des sols intègre des frais d'entretien et de dévoiement de réseaux éventuels.

Ce poste n'enregistre à ce jour aucune dépense au 31/12/2012.

Travaux :

Le coût des travaux est basé sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC, à savoir :

- Equipement primaire : aménagement des échangeurs Nord et Sud, dont reprise du tapis sur la rocade : **9 M€**
- Equipements secondaires : aménagement de l'ensemble des espaces publics de la ZAC (voiries, réseaux, bassins de rétentions, places de stationnement, cheminements piétons, parc central) : **8,5 M€** dont 3,5 M€ pour la phase 1.

Au sein de ces deux postes, une enveloppe est aussi prévue pour l'ensemble des travaux provisoires qui seront nécessaires au cours de l'opération (clôtures, voies chantiers...).

Enfin, au regard de la durée de l'opération et des incertitudes inhérentes à un projet de cette ampleur, il est prévu des aléas et provisions (5 % du coût travaux)

La passerelle piétonne a été exclue du bilan de l'opération. Elle est maintenue au Programme des Equipements Publics, sous maîtrise d'ouvrage, gestion et financement Grand Dijon.

Ce poste n'enregistre à ce jour aucune dépense au 31/12/2012.

Honoraires :

Le coût des honoraires est constitué de la maîtrise d'œuvre Voirie, Réseaux, Divers (VRD) du projet, du Coordinateur Santé Protection Sécurité (CSPS), de la mission Ordonnancement, Pilotage, Coordination (OPC) et autres prestataires amenés à intervenir durant la mise en œuvre des travaux.

Ce poste n'enregistre à ce jour aucune dépense au 31/12/2012.

Frais financiers :

Les frais financiers sont principalement générés par le portage dans le temps du coût de l'échangeur.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2012 s'élève à 5 299 €.

Rémunération :

La rémunération de l'aménageur est calculée conformément à la concession d'aménagement.

Au 31/12/2012 elle s'élève à la somme de 266 035 €.

Frais annexes :

Les frais annexes regroupent les taxes foncières des terrains et les assurances.

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2012 s'élève à 387 € TTC.

Frais de commercialisation :

Les frais de commercialisation sont constitués des études et supports de commercialisation nécessaires à la cession des terrains (environ 30 lots différents prévus)

Les dépenses constatées pour ce poste au 31/12/2012 s'élève à 3169 € TTC.

Frais de communication gouvernance :

Les frais de communication permettront de mettre en œuvre la gouvernance participative autour du projet (panneaux, événements...)

Ce poste n'enregistre à ce jour aucune dépense au 31/12/2012.

/RECETTES/**Cessions :**

Conformément au Programme Global de Construction, le projet générera la cession de charges foncières à des promoteurs en vue de la construction des bâtiments du projet.

L'hypothèse du bilan est bâtie sur la cession de 120 000 m² de Surface de Plancher à 180 € HT/m² valeur 2013 (soit environ 160 € HT/m² de SHON), indexé à 2% annuel sur la durée de la concession.

Le prix de vente moyen sur l'ensemble de la durée de l'opération revient à 200 € HT/m² de Surface de Plancher, soit environ 180 € HT/m² de SHON.

Financement équipement primaire : échangeur rocade

L'échangeur constitue un équipement primaire d'infrastructure de l'opération.

Cet équipement primaire permettra la bonne desserte de l'opération mais également le désenclavement du Parc Valmy. A ce titre, il est prévu une participation de la ZAC « Parc Valmy » pour le cofinancement des travaux de l'échangeur à hauteur de 1 M€ HT. Le cofinancement pourra évoluer en fonction des disponibilités budgétaires de la ZAC « Parc Valmy ». Une convention de financement sera signée entre la SPLAAD et la SEMAAD (concessionnaire de la ZAC « Parc Valmy ») consécutivement à l'approbation de ce cofinancement dans le CRAC arrêté au 31/12/3012 et après son approbation par le Grand Dijon, concédant du Parc Valmy.

Une subvention du Conseil Général est actée dans le contrat ambition Côte d'Or à hauteur de 30% du cout de l'échangeur.

Aucune participation et aucun cofinancement ne sont prévus de la part de l'Etat pour le financement de l'échangeur.

Recettes issues du concédant :

Aucune subvention d'équilibre n'est prévue à ce jour.

/TRESORERIE/

La trésorerie de l'opération sera assurée soit par des emprunts long terme ou court terme, soit par des découverts autorisés ou encore par des avances de trésorerie du concédant.

Elle est actuellement assurée par une autorisation de découvert bancaire.

Il est d'ores et déjà prévu une avance de trésorerie de la part du concédant d'1 million d'euros sur 2013, qui sera remboursé dès que la trésorerie de l'opération le permettra.

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	6%	1 600 000	313 600	1 913 600
FONCIER	6%	1 775 000	0	1 775 000
AMENAGEMENT SOLS	0%	100 000	19 600	119 600
TRAVAUX ZAC	31%	8 500 000	1 666 000	10 166 000
TRAVAUX PRIMAIRES (ECHANGEUR)	32%	9 000 000	1 764 000	10 764 000
HONORAIRES TECHNIQUES	4%	1 135 000	222 460	1 357 460
FRAIS FINANCIERS	5%	1 500 000	0	1 500 000
REMUNERATION SPL	11%	3 105 674	0	3 105 674
études		90 000	-	90 000
acquisition		8 875	-	8 875
réalisation		557 187	-	557 187
commercialisation		861 120	-	861 120
liquidation		80 656	-	80 656
gestion		1 507 837		1 507 837
FRAIS ANNEXES	1%	250 000	0	250 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	400 000	78 400	478 400
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	1%	334 326	65 528	399 853
SOLDE TVA	0%		594 012	594 012
TOTAL DES DEPENSES	100%	27 700 000	4 723 600	32 423 600

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	87%	24 000 000	4 704 000	28 704 000
Locatif Social		-	-	-
Accession Sociale		-	-	-
Accession Libre Libre		-	-	-
Autre		-	-	-
<i>Sous - Total Habitat</i>		-	-	-
Activités Économiques -Services (180 à 220€/m² SP)		1 000 000	196 000	1 196 000
Activités Économiques - Tertiaire (180 à 220€/m² SP)		23 000 000	4 508 000	27 508 000
<i>Sous - Total Activités Économiques</i>		24 000 000	4 704 000	28 704 000
Parkings mutualisés		-	-	-
Stationnement en ouvrage		-	-	-
<i>Sous - Total Stationnement</i>		-	-	-
FINANCEMENT EQUIPEMENT PRIMAIRE	13%	3 700 000	19 600	3 719 600
Participation ZAC Parc Valmy		1 000 000	196 000	1 196 000
Département		2 700 000	-	2 700 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	-	-	-
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0%	-	-	-
Subvention globale		0	0	0
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	27 700 000	4 723 600	32 423 600
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

Plan de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 31/12/2012	2013	2014	2015	2016	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	399 887	221 858	296 608	233 220	185 380	576 647	1 913 600
Etudes générales	399 886,98	221 858,00	296 608,00	233 220,00	185 380,00	576 647,02	1 913 600
FONCIER	109 469	317 345	211 915	106 109	0	1 030 162	1 775 000
Acquisitions	109 016	298 617	211 915	-20 797	0	894 840	1 493 591
Frais annexes	453	8 438	0	126 907	0	0	135 798
Indemnités	0	10 290	0	0	0	135 322	145 612
AMENAGEMENT DES SOLS	0	0	0	0	0	119 600	119 600
Libération des sols	0	0	0	0	0	119 600	119 600
TRAVAUX PRIMAIRE ET SECONDAIRES	0	155 480	7 415 200	4 940 512	3 206 312	6 569 957	22 287 460
Travaux Primaire (échangeur)	0	0	4 784 000	3 588 000	1 794 000	598 000	10 764 000
Travaux Secondaires	0	0	2 392 000	1 196 000	1 196 000	5 382 000	10 166 000
Honoraires	0	155 480	239 200	156 512	216 312	589 957	1 357 460
FRAIS FINANCIERS	5 299	30 000	240 000	240 000	240 000	744 701	1 500 000
Intérêts sur emprunts à L. T.	5 299	30 000	240 000	240 000	240 000	744 701	1 500 000
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	266 035	134 933	308 703	239 338	318 564	1 838 101	3 105 674
rémunération SPL	266 035	134 933	308 703	239 338	318 564	1 838 101	3 105 674
FRAIS ANNEXES	387	0	20 000	40 000	55 000	134 613	250 000
Impôts et taxes	387	0	10 000	20 000	40 000	29 613	100 000
Autres frais non taxables	0	0	0	0	0	0	0
Autres frais taxables	0	0	10 000	20 000	15 000	105 000	150 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION	3 169	11 960	80 132	41 262	42 458	299 419	478 400
COMMUNICATION GOUVERNANCE	0	0	59 800	59 800	59 800	220 453	399 853
Maison des projets	0	0	0	0	0	0	0
autres frais de communication	0	0	59 800	59 800	59 800	220 453	399 853
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	784 246	871 576	8 632 358	5 900 241	4 107 514	11 533 653	31 829 588
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	784 246	1 655 822	10 288 180	16 188 421	20 295 935	31 829 588	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	0	0	0	1 495 000	2 870 400	24 338 600	28 704 000
Locatif Social	0	0	0	0	0	0	0
Accession Sociale	0	0	0	0	0	0	0
Accession Libre Libre	0	0	0	0	0	0	0
Autre	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	0	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques -Services (180 à 220€/m ² SP)	0	0	0	119 600	119 600	956 800	1 196 000
Activités Économiques - Tertiaire (180 à 220€/m ² SP)	0	0	0	1 375 400	2 750 800	23 381 800	27 508 000
0,00	0	0	0	0	0	0	0
0,00	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	0	0	0	1 495 000	2 870 400	24 338 600	28 704 000
Parkings mutualisés	0	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT EQUIPEMENTS PRIMAIRES	0	0	0	1 196 000	2 700 000	0	3 896 000
Participation Valmy	0	0	0	1 196 000	0	0	1 196 000
Departement	0	0	0	0	2 700 000	0	2 700 000
							0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	0	0	0
Subvention globale	0	0	0	0	0	0	0
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	0	0	0	2 691 000	5 570 400	24 338 600	32 600 000
TOTAL DES RECETTES CUMUL	0	0	0	2 691 000	8 261 400	32 600 000	
SOLDES ANNUELS avant financement	-784 246	-871 576	-8 632 358	-3 209 241	1 462 886	12 804 947	770 412
SOLDES CUMULES avant financement	-784 246	-1 655 822	-10 288 180	-13 497 421	-12 034 535	770 412	

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 31/12/2012	2013	2014	2015	2016	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	600 000	1 000 000	7 200 000	0	1 300 000	-10 100 000	0
Mobilisation d'emprunts	600 000	0	7 200 000	0	1 300 000	900 000	10 000 000
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	-10 000 000	-10 000 000
Avances bancaires	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	0	0
Avances collectivités	0	1 000 000	0	0	0	-1 000 000	0
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	66 053	63 798	1 286 740	864 431	572 587	1 275 979	4 129 588
T.V.A. sur les recettes	0	0	0	441 000	470 400	3 988 600	4 900 000
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	66 053	63 798	1 286 740	423 431	102 187	-2 712 621	-770 412
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	-1 18 193	192 222	-145 618	-2 785 810	2 865 073	-7 674	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	-1 18 193	74 029	-71 590	-2 857 399	7 674	0	0



PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Service Transports
Affaire suivie par P. Girard
Tél : 03 45 83 20 92
ST n° 2013-424

14 JUIN 2013

DIJON, LE



Monsieur le sénateur-maire,

Vous allez prochainement faire délibérer votre Conseil sur le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Écopôle Valmy à Dijon.

Ce projet d'aménagement intègre la réalisation d'un nouvel échangeur routier sur la RN 274, dont les études sont actuellement en cours.

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, votre dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de l'État sur les modalités de réalisation et de gestion future de l'échangeur.

Je vous confirme par la présente l'accord de l'État sur le principe de réalisation de cet échangeur routier sur la Rocade Est de Dijon. Les bretelles, les voies d'entrecroisement et les espaces verts associés seront repris dans le patrimoine de l'État, dont les services en assureront l'entretien et l'exploitation. Les carrefours de connexion et les espaces verts associés resteront du domaine de la voirie urbaine qu'ils desservent, l'entretien et l'exploitation étant du ressort des collectivités locales.

Une convention entre l'État et le Grand Dijon en cours de finalisation définit dans le détail les modalités de réalisation de cet ouvrage et de son incorporation dans le patrimoine de l'État.

Je vous prie d'agréer, monsieur le sénateur-maire, l'expression de ma considération distinguée.

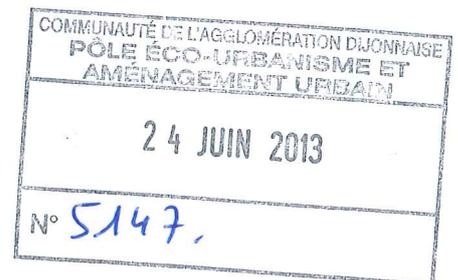
Bien cordialement

Mailhos

Pascal Mailhos

Monsieur François REBSAMEN
Sénateur de la Côte-d'Or
Maire de Dijon
Président de la Communauté
de l'agglomération Dijonnaise - Grand Dijon
40 avenue du Drapeau - BP 17510
21000 Dijon

Copie à M. le Secrétaire général de la Préfecture de la Côte-d'Or





ECOPOLE DIJON VALMY

Parc d'activités du Nord Dijonnais

Convention d'avance de trésorerie
entre la SPLAAD et le GRAND DIJON
dans le cadre d'une concession d'aménagement
(Art. L.1523-2, 4° du Code Général des Collectivités Territoriales)



ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Grand DIJON - COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE représentée par son Président, Monsieur François REBSAMEN, agissant au nom et comme représentant de cette Communauté d'Agglomération en vertu d'une délibération du :

Ci-après dénommée "**le GRAND DIJON**", la Collectivité ou le Concédant, d'une part,

ET

La SOCIETE PUBLIQUE LOCALE « AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE », Société Anonyme au capital de 465 000 euros, dont le siège social est sis à DIJON, 40 avenue du Drapeau, Communauté d'agglomération du GRAND DIJON, et les bureaux à DIJON (21000), 8 rue Marcel Dassault, identifiée sous le numéro SIREN 514 021 856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON. et représentée par son Directeur Général, Monsieur Thierry COURSIN, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juin 2012.

Ci-après dénommée "**la SPLAAD**", l'Aménageur ou le Concessionnaire, d'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le Grand-Dijon, Communauté d'Agglomération, a confié la réalisation de l'opération d'aménagement «Z.A.C du Parc d'Activités du Nord Dijonnais – Écopôle DIJON VALMY » à la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" par convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement à lots, conformément aux stipulations de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 24 juin 2010 et notifiée à la Splaad le 29 octobre 2010.

Le projet "Territoire Grand Nord" comprend 2 secteurs opérationnels qui sont :

- au sud-est du Parc Valmy, une emprise d'environ 13,5 hectares en bordure de la rocade regroupant des terrains agricoles qui constitue le lot 1 de la concession d'aménagement ;
- au nord, directement accolé au Parc Valmy, un tènement d'environ 11,5 ha qui constitue le lot 2 de la concession d'aménagement

Lors de la séance du 24 juin 2010, le Concédant a activé le lot n°1.

Le contrat prévoit en son article 16.5 que, lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur sollicite le versement d'une avance de trésorerie, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2.4° du code général des collectivités territoriales.

Le plan de trésorerie joint au dossier de réalisation de l'Écopôle DIJON VALMY, au chapitre "Modalités prévisionnelles de financement", approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 27 juin 2013, fait apparaître un besoin de trésorerie important, compte tenu du décalage constaté entre les encaissements et les décaissements.

Pour couvrir ce besoin et diminuer le recours à l'emprunt, la SPLAAD sollicite donc du GRAND DIJON, Communauté d'Agglomération, le versement d'une 1^{ère} avance au titre de l'opération, à hauteur d'un montant de 1 Million d'€uros pour l'exercice budgétaire 2013.

La présente convention a donc pour objet, de préciser les conditions de versement et de remboursement de cette avance de trésorerie.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er – OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

En application de l'article 16.5 de la Convention de Prestations Intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" (par abréviation S.P.L.A.A.D) et portant concession d'aménagement de l'opération «Z.A.C – Écopole DIJON-VALMY », et en fonction du plan de trésorerie "État Prévisionnel des Produits et des Charges" approuvé par le concédant au travers des modalités prévisionnelles de financement du dossier de réalisation de Z.A.C, le Grand-Dijon versera une avance à la SPLAAD, destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération, dans les conditions précisées ci-après, conformément aux dispositions de l'article L.1523-2, 4° du CGCT.

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITÉS DE VERSEMENT DES AVANCES DE TRÉSORERIE

L'État Prévisionnel des Produits et des Charges, inclus au dossier de réalisation de Z.A.C, approuvé par le Conseil Communautaire du Grand-Dijon en date du 27/06/2013, fait apparaître les besoins annuels de trésorerie, nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement pour les années 2013 et suivantes.

Pour l'année 2013, le montant maximum du besoin, indiqué au poste "Avances Collectivité", ressort à 1 million d'Euros (Un millions d'Euros).

Dans cette limite maximale, le concédant pourra ajuster le montant de son avance en fonction des besoins réels formulés par l'aménageur.

Le versement de l'avance, ainsi définie, interviendra en une fois, ou par fractions semestrielles, dans les 30 jours de la demande adressée par l'Aménageur au concédant, la 1^{ère} demande ne pouvant intervenir qu'à compter de la notification, par le concédant, de la présente convention au concessionnaire.

ARTICLE 3 – DURÉE / REMBOURSEMENT

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'à l'expiration du terme actuel de la Convention de Prestations Intégrées fixant les conditions particulières d'intervention de la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" (par abréviation S.P.L.A.A.D), portant concession d'aménagement, et devra être remboursée intégralement au plus tard à cette date.

Cette durée pourra être prolongée par avenant.

L'avance de trésorerie fera l'objet de remboursements partiels, en fonction des disponibilités financières de l'opération. Le remboursement de l'avance sera effectué par la SPLAAD dès que la situation de trésorerie le permettra, et pour les montants indiqués du dernier plan de trésorerie "État Prévisionnel des Produits et des Charges" approuvé par le concédant. Les produits financiers générés par des éventuels excédents de trésorerie de courte durée seront inscrits en produits dans le compte de résultat prévisionnel d'opération.

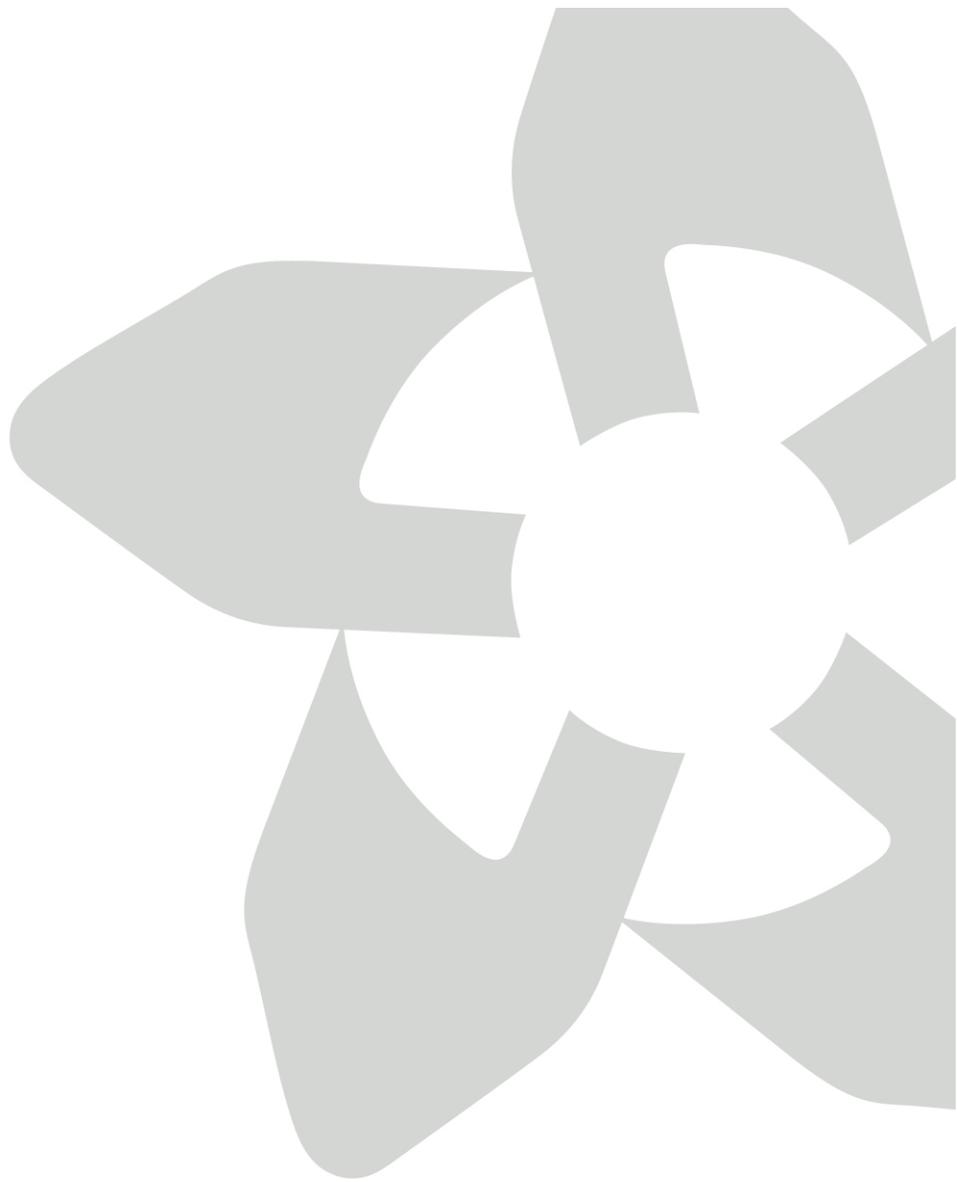
ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIÈRES

L'avance de trésorerie consentie dans le cadre de la présente convention ne donnera pas lieu à versement d'intérêts au profit du concédant.

Fait à Dijon, le
en deux exemplaires.

Pour le GRAND DIJON
Le Président,
François REBSAMEN.

Pour la SPLAAD
Le Directeur Général,
Thierry COURSIIN



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
D'AMÉNAGEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

8 rue Marcel Dassault
CS 87972
21079 Dijon Cedex

Tél. : 03 80 72 18 71
Fax : 03 80 72 23 47
www.eplaad.com