

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS



... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS



SOMMAIRE

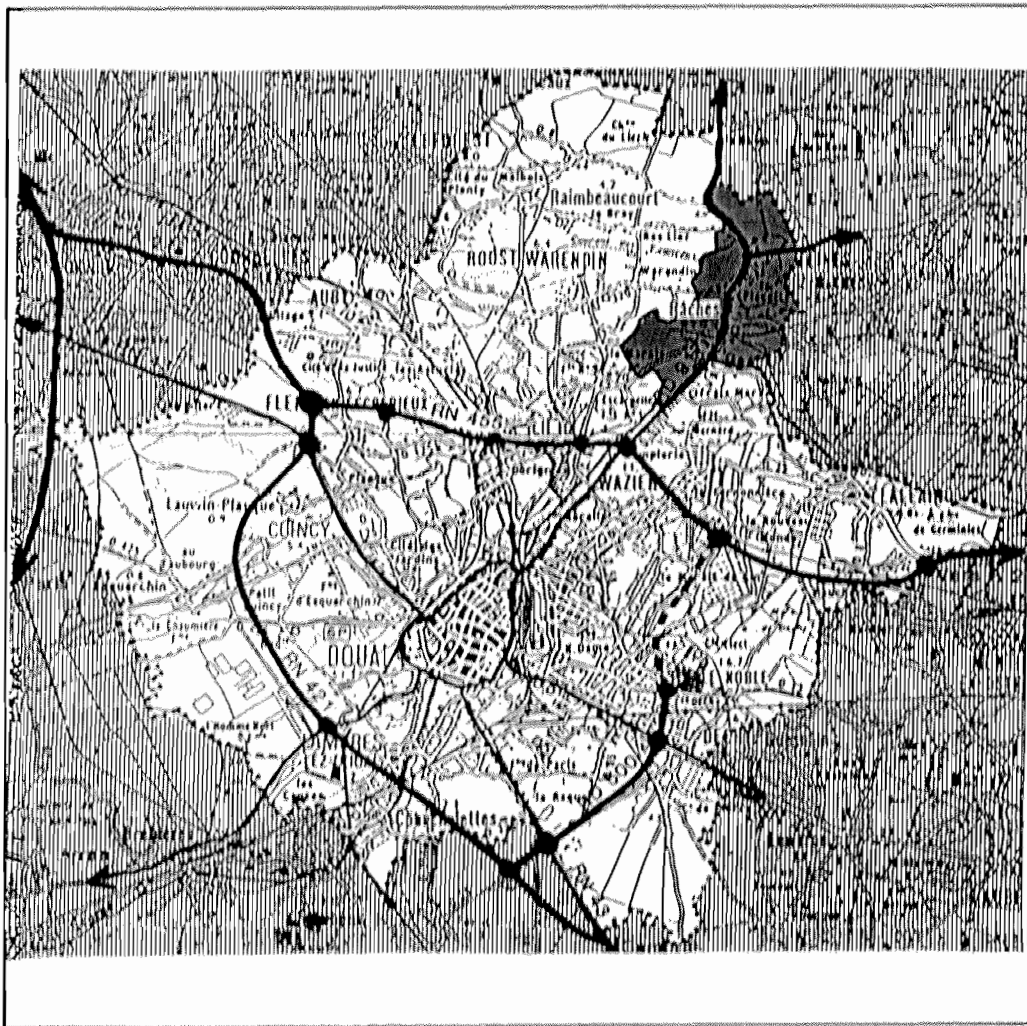
1	LE CONTEXTE	
	1 Raches dans le projet d'agglomération	3
	2 parmi les projets urbains majeurs de Raches	12
	3 la restructuration du centre : une priorité	14
2	DU DIAGNOSTIC A L'ELABORATION DU PROGRAMME	
	1 un constat ...	18
	2 des objectifs ...	30
	3 le programme	34
3	LE PROJET	
	1 le parti d'aménagement	37
	2 phasage et partenariat	40
	3 éléments pour un bilan	51

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



1

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS



1	LE CONTEXTE	
1	Raches dans le projet d'agglomeration	3
2	parmi les projets urbains majeurs de Raches	12
3	la restructuration du centre : une priorite	14

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

11

1

LE CONTEXTE

1 Raches dans le projet d'agglomération

➔ Dans l'agglomération de Douai, Raches connaît depuis 1975 un taux d'accroissement démographique plutôt stable, voisin d'un pour cent (2148 hab en 1975, 2385 hab en 1990).
Pourtant la commune a perdu 120 habitants depuis 1982.

➔ Longtemps bourg rural, la commune située à la lisière du bassin minier, n'a subi que des conséquences légères de cette industrie puis de sa récession.

Pourtant 8 friches artisanales ou industrielles couvrant une superficie de plus de 11 ha (soit 10% du périmètre urbanisé) minent le tissu urbain.
L'abandon il y a plus de quinze ans de la voie ferrée Douai Orchies a laissé au centre du village, une friche de 3,6 ha.

➔ Raches, pour retrouver cohésion et identité, est aujourd'hui en quête d'un véritable centre-ville et d'une nouvelle image dans l'agglomération douaisienne.

➔ C'est dans le cadre des programmes : "Restructuration de friches et Pact Urbain" qu'est présenté le futur centre-ville.
Sis sur la friche SNCF, maintenant propriété communale, le programme propose la réalisation des espaces publics centraux structurés par des équipements publics valorisés et des logements locatifs sociaux inexistantes jusqu'à présent.

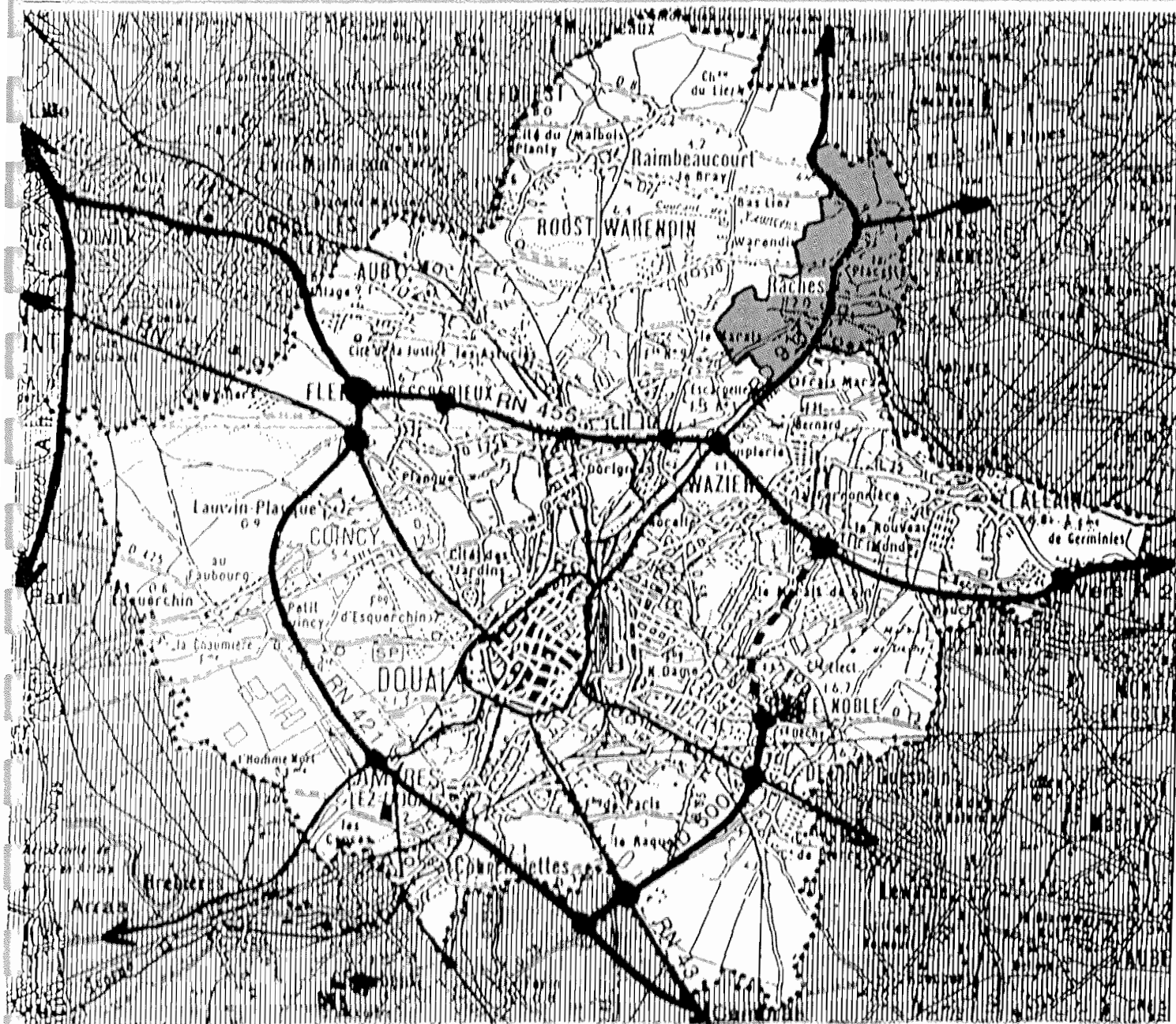
➔ Pour mener à bien ce projet significatif et prioritaire pour la municipalité, la commune compte sur l'implication de tous les partenaires, en particulier le Département, la Région et l'Etat, déjà mobilisés depuis près de deux ans sur les nombreuses études engagées sur son territoire.



- Mise en sécurité de la RD 917 (DVI-UT)
- Etude de la liaison Douai-Orchies (DVI-UT)
- Mise à zéro des friches et réemploi (Etat-Région)
- Amélioration du cadre de vie (CAUE)
- ...

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



Râches dans le G.A.U.D.

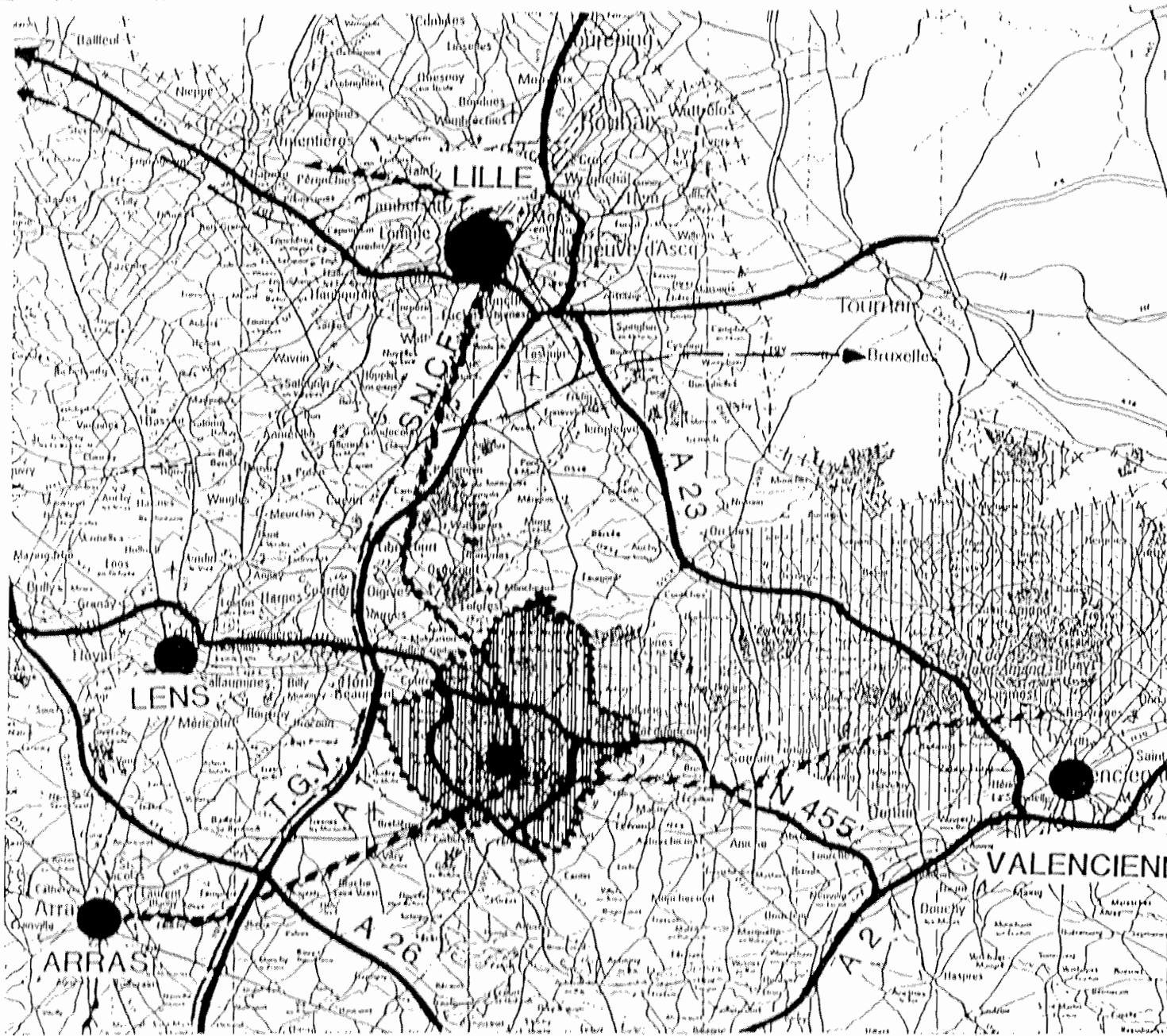


 Râches
 périmètre GAUD

0 2 kms




Le Contexte Régional du Projet d'Agglomération du Douaisis



CADRAGE GENERAL



Les Communes Membres du G.A.U.D.

LE GROUPEMENT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE DOUAI (G.A.U.D.)

■ Les 15 communes regroupées depuis 1984 au sein du GAUD (Association type Loi 1901), autour de la ville-centre de DOUAI, abritent une population de 125 000 habitants, soit plus de la moitié de la population de l'Arrondissement de DOUAI.

LALLAING mise à part, toutes ces communes sont par ailleurs membres du SMAEZI (Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Équipement des Zones Industrielles), ce qui constitue un atout majeur pour la mise en oeuvre de la politique de développement économique qui doit soutenir le projet d'agglomération.

■ La vocation du GAUD est de faciliter, dans les villes associées, la définition et la mise en oeuvre d'une politique de développement et d'aménagement urbains, notamment par les moyens ci-après :

- Réflexion sur le devenir urbain de ce secteur.
- Définition des actions à mener aux niveaux communal et intercommunal, visant à promouvoir une dynamique urbaine cohérente et destinée à renforcer les structures économiques et sociales du secteur.
- Et d'une manière générale, définition de toutes les actions, initiatives et démarches qui lui sembleront devoir concourir à ces objectifs.

■ L'expérience du IX^e Plan constitue un acquis précieux dans la mesure où la majorité des communes (1) ont déjà montré leur capacité à travailler ensemble : il faut en effet rappeler que, dans le cadre du Contrat de Plan "Mieux Vivre en Ville", ce sont près de 43 millions de Francs qui ont été investis dans le périmètre du GAUD entre 1984 et 1988.

(1) L'adhésion au GAUD des communes d'AUBY, DECHY et RAIMBEAUCOURT date de 1989.

■ L'élargissement de la problématique supracommunale a été renforcé par la prise en compte du projet de l'Etat d'élever à terme la Rocade du Douaisis (RN 455) au statut de "Liaison assurant la continuité du réseau autoroutier" (LACRA). Un potentiel nouveau est offert par cette infrastructure puissante qui assurera avec les rocades Sud (RN 421) et Est (RD 500) une desserte exceptionnelle par un "boulevard circulaire" de l'agglomération douaisienne.

Le GAUD étudie les moyens de maximiser les impacts positifs de cet équipement, notamment dans tout ce qui concourt à améliorer l'image de l'agglomération et la qualité de vie.

■ Le projet d'agglomération : un nouvel enjeu

"Projet économique, culturel et urbain, expression d'une volonté commune des partenaires locaux", le projet d'agglomération, tel qu'il est défini par le Contrat de Plan Etat/Région 1989-1993, doit être l'occasion pour le GAUD de poursuivre et d'amplifier la démarche initiée en 1984.

Cette amplification de la démarche passe en particulier par une plus grande synergie entre les projets des différentes communes qui composent le Groupement et l'affirmation d'objectifs à moyen terme fixant le cadre des actions à engager au cours du présent Contrat de Plan.

Véritable charte de planification, le projet d'agglomération a pour vocation d'intégrer toutes les grandes politiques initiées par les différents partenaires (Etat, Région, Département), le partenariat s'exprimant à la fois dans la démarche d'élaboration du projet et dans les participations financières de chacun.



■ LE PROJET D'AGGLOMERATION

Après avoir rassemblé les projets présentés par les communes, le GAUD s'est réuni le 23 Mai 1990 et les a analysés, en fonction de la nature de leur apport à la démarche collective et leur impact, en tant qu'élément d'un tout, dans le changement d'image recherché pour l'agglomération du Douaisis.

Conscients de l'importance et de l'ampleur de la démarche à organiser pour aboutir à l'élaboration du projet d'agglomération proprement dit, les Elus du GAUD ont voulu néanmoins rapidement arrêter un certain nombre d'objectifs d'aménagement, de telle sorte que des projets significatifs pour l'agglomération et reconnus comme tels par le Groupement puissent être instruits sans délai par l'Etat et la Région.

Ces projets couvrent une gamme d'investissements variés par leur nature, leur poids économique, leur impact social, leur rythme de mise en oeuvre.

Ces objectifs seront incorporés dans le projet d'agglomération définitif qui couvrira, outre les aspects plus spécifiquement liés au cadre de vie urbain, l'ensemble des domaines stratégiques pour l'avenir de l'agglomération.

Le fil conducteur qui relie les différents projets d'aménagement urbain visés par la délibération du GAUD peut être résumé de la façon suivante :

Pour se donner de réels atouts sur le plan économique, le Douaisis doit améliorer son image ; l'intervention sur le cadre de vie, dans toutes ses composantes, revêt dès lors une importance capitale.

C'est sur cette base que les Elus du GAUD ont élaboré leurs propositions qui constituent à la fois des objectifs et un programme de travail commun, tout en poursuivant l'étude du projet d'agglomération dans ses différentes composantes.

OBJECTIFS PRIORITAIRES

DELIBERATION

GROUPEMENT D'AMENAGEMENT URBAIN DU SECTEUR DE DOUAI
séance du 23 Mai 1990

ETAIENT PRESENTS :

Auby :
M. Bernard IRIEZ

Courchelettes :
M. Claude GEISSE
M. Dnile VARLET

Citney :
M. Bernard WAGEN

Dechy :
M. Henri LAMER
M. Jean-François CARE

Douai :
M. Jacques VERNIER
M. Michel DURUSSEAU
M. Christophe CADET
M. Jean-Pierre SAUDEMONT

Esquerehin :
M. René LEDIEU
M. Jean DEBRIY

Fiers en Escrebleux :
M. Jean-Jacques PEYRAUD
M. Bernard DURANT

Lallaing :
M. Dnile BEXER

Lambres :
M. Claude LATURRELLE
Mme Marie HENRIEOLS

Lameln-Plonquo :
M. Jacques RUSSEAU
M. Daniel LATURRELLE

Râches :
M. Jean-François FASSART
M. Patrick DUBESNE

Rainbeaucourt :
M. Jacques KUHN
M. Gilles DUFILLEUL

Roost-Warendin :
M. Lionel CLERDAVAULT

Sin-le-Noble :
Mme Paulette DEBLOUX
M. Jean OLIVIER

Wuzlers :
M. Alain LECLEBQ donne pouvoir à Mme DEBLOUX

ETAIENT EXCUSES :

Auby :
M. Aldobert VALETTE

Citney :
M. Francis BEIWER

Roost-Warendin :
M. Yves ENAUBAUT

Wuzlers :
M. Alain LECLEBQ (pouvoir à Mme DEBLOUX)
M. Jean-Pierre HERAULT

A l'unanimité, les membres présents approuvent les opérations qui constitueront le contrat d'agglomération prévu dans le cadre du contrat de plan Etat-Région qui couvre les années 1990 à 1993.

1-Au titre du développement social des quartiers :

- DOUAI, Faubourg de Béthune
- FLEBS, Pont de la Deûle
- SIN-LE-NOBLE, Les Epls

2-Au titre des friches industrielles :

- COURCHELLETES, friches CAMES et friches GERAND
- DECHY, Fosse Dechy et parc à bois ainsi que l'ancienne brasserie
- DOUAI, l'Arsenal, le Rivage Gayant et les anciens abattoirs
- LALLAING, ancienne brasserie
- ■ ■ - RACHES, les friches SNCF

3-Au titre du PACT URBAIN :

► Restructuration des centres de villes :

- RAINBEAUCOURT : aménagement de la place
- DOUAI : aménagement de l'Hôtel Dieu
- ROOST-WARENDIN : aménagement des accès au château de Bernicourt
- ESQUEREHIN : aménagement de la place
- CITNEY : aménagement de l'îlot autour de l'église
- SIN LE NOBLE : aménagement de la place et des quartiers.
- ■ ■ - RACHES : aménagement du centre *

► Actions de l'habitat :

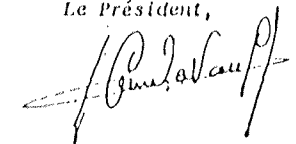
DOUAI : façades de la Croix de Douai
acquisition - amélioration de l'habitat vétuste

► Entrées de villes :

- 1) DOUAI : aménagement des accès gare SNCF depuis le Pont de Lille et la Place de la Gare. C'est le tronçon du Pont de Lille à la Gare.
- 2) LAMBRES : aménagement de la RN 43 entre la rue Calliéni et le CD 325.
- 3) DECHY : Carrefour de la Croix de Pierre.

Adopté

Le Président,



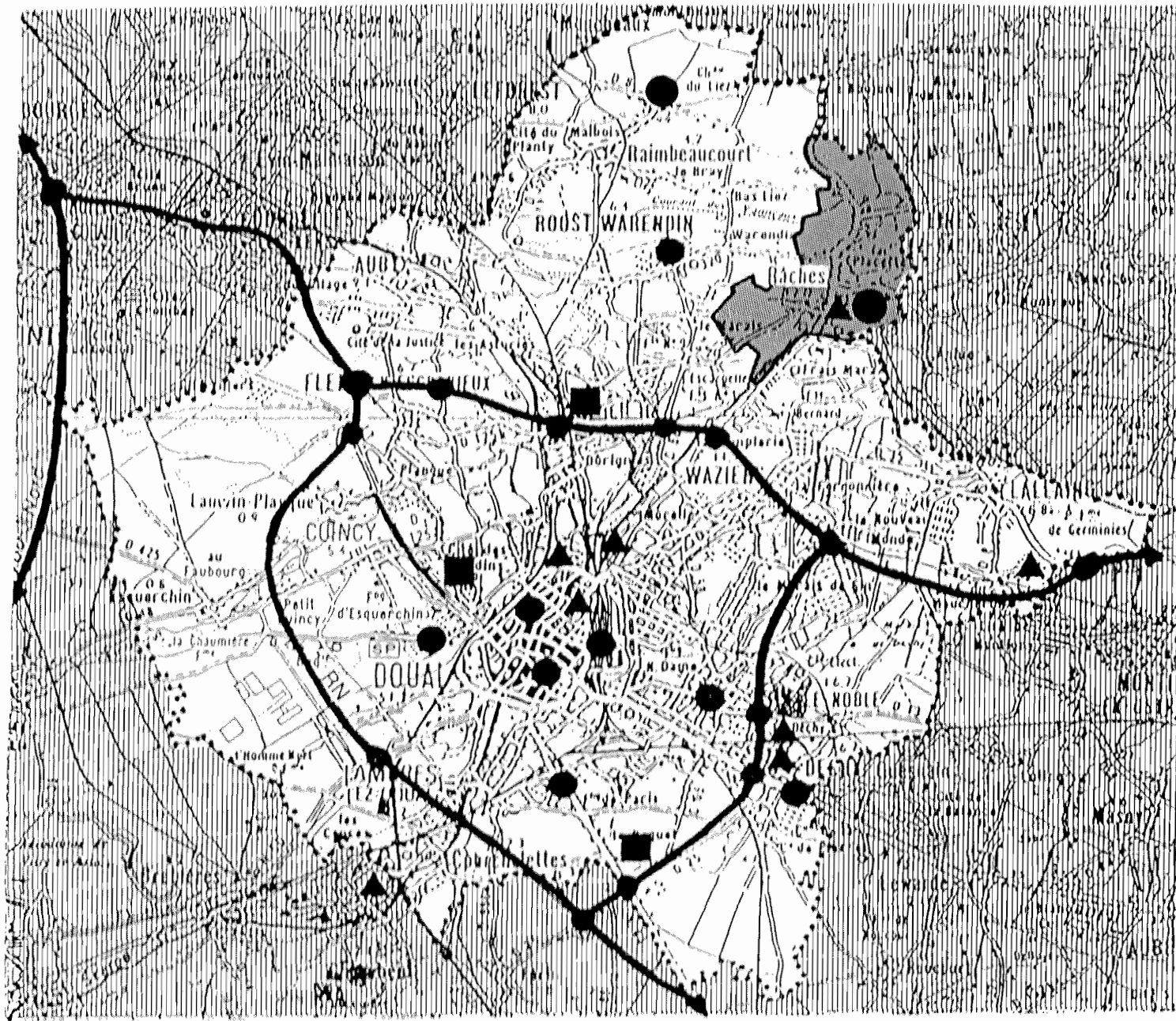
* additif

■ La démarche retenue par le GAUD d'anticipation, sur le futur projet d'agglomération, de certains projets significatifs, a été précisé par les élus locaux lors de la réunion du 13 Avril 1990 qui s'est tenue en Sous-Préfecture de DOUAI, sous la présidence des représentants de la Région et de l'Etat (M. BATTIST, Vice Président du Conseil Régional, M. JACQUET, Chef du SGAR).

■ Le projet de restructuration du centre-ville de **RACHES** est, parmi ceux que reprend la délibération du GAUD du 23 Mai 1990, parvenu à une maturité suffisante pour être proposé à l'examen de l'Etat et de la Région dans le cadre du Programme d'Action Concerté d'Aménagement du Territoire (PACT Urbain).



Les Objectifs Prioritaires du Projet d'Agglomération du Douaisis



- Développement Social des Quartiers
- ▲ Friches Industrielles
- P.A.C.T. Urbain
- Périmètre G.A.U.D.

0 2 kms



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

12

1

LE CONTEXTE

2 parmi les projets urbains majeurs de Raches

Les différentes études menées sur le territoire communal ont dégagé des axes de réflexion prioritaires pour la municipalité.

Générateurs d'une nouvelle image pour la ville, les projets concourent tous à la réalisation d'un véritable centre urbain.

1. la requalification des grandes friches.

Outre la friche SNCF, les terrains de la briquetterie et de la brasserie ont fait l'objet d'un diagnostic et de propositions, par les experts désignés par l'Etat et la Région.

A vocation artisanale et bénéficiant toutes deux d'une situation privilégiée dans la ville, leur reconstruction a déjà été engagée partiellement, avec activité de poteries pour l'une et installation d'un centre commercial dans un des bâtiments de la brasserie réhabilités, pour l'autre.

2. la mise en sécurité de la RD 917

Le projet propose de concilier les exigences routières et

la vie quotidienne des habitants dans l'attente de la voie de contournement.

Les travaux devraient démarrer dès 1992.

3. la valorisation des entrées de ville.

- au Sud, aux franges de Douai et de la Scarpe canalisée.
- à l'Est, sur la RD 8 en venant d'Anhiers et de Lavaing.
- au Nord, entre la RD 938 vers Griches et la RD 320 vers Poost Warendun.

L'étude 'acte de vie' a focalisé une partie de sa réflexion sur ces lieux majeurs pour la commune, tant au point de vue fonctionnel que représentatif.

4. le contournement de Raches

Le projet à vocation intercommunale est en cours d'étude par la D.V.I ; il oscille encore entre deux hypothèses, Est ou Ouest.

La restructuration du centre-ville, à partir de

la friche SNCF, bordée par la RD 917, une des entrées de la ville - centre de l'agglomération est, parmi les projets urbains majeurs de Raches, celui sur lequel la municipalité s'est engagée de façon prioritaire.

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



Contexte
 parmi les
 projets urbains

ROOST-WARENDIN

RAIMBEAUCOURT

LILLE















FAUMONT

DOUAI

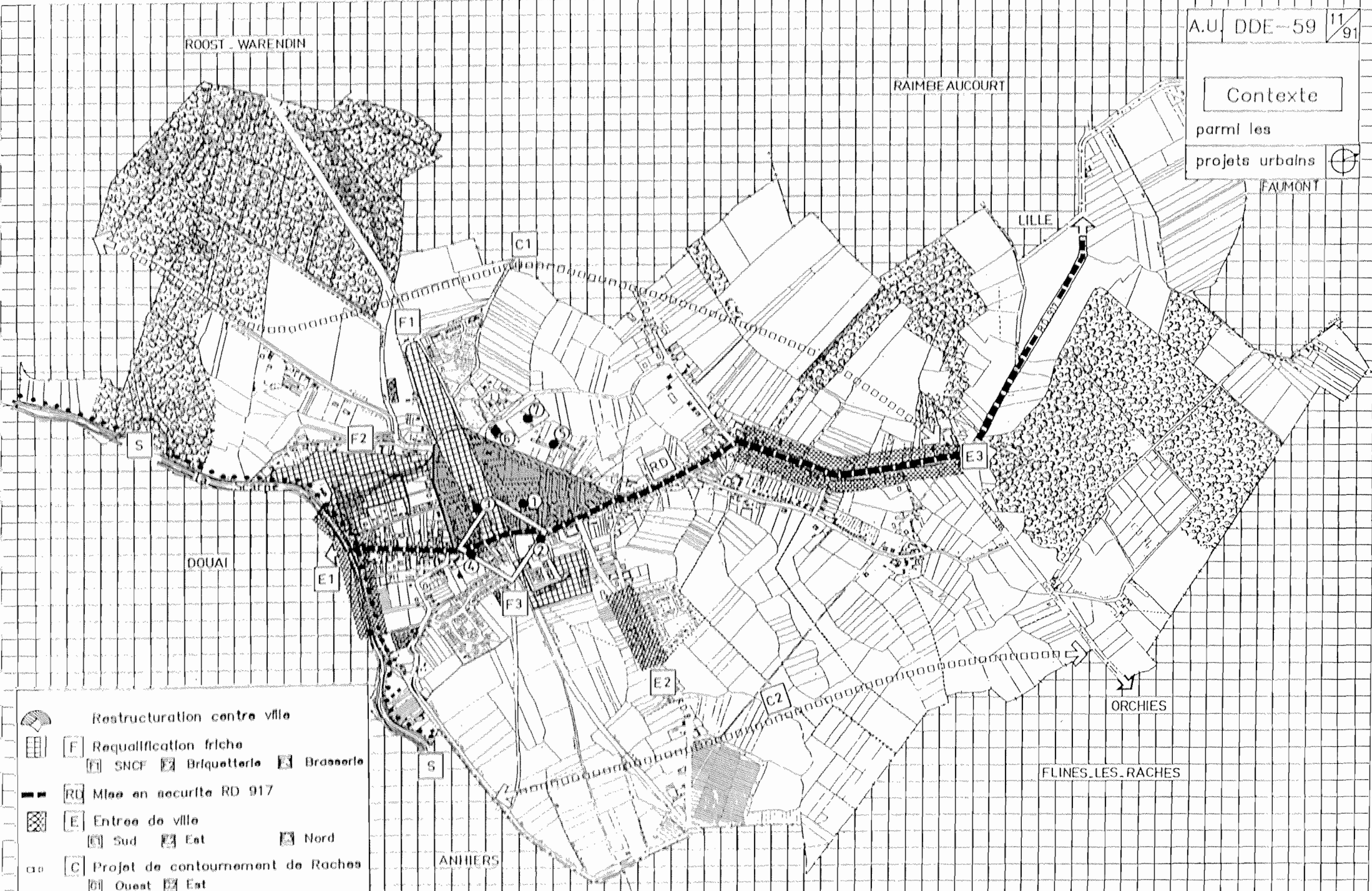
ORCHIES

FLINES-LES-RACHES

ANHIERS

-  Restructuration centre ville
-  F Requalification friche
-  SNCF
-  Briquetterie
-  Brasserie
-  RD Mise en sécurité RD 917
-  E Entree de ville
-  Sud
-  Est
-  Nord
-  C Projet de contournement de Raches
-  Ouest
-  Est
-  S Valorisation des berges de la Scarpe

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

13

1

LE CONTEXTE

3 la restructuration du centre : une priorité

⇒ Bourg rural, Raches s'est développé le long de la voie de communication principale ; l'habitat se regroupe alors au niveau des carrefours avec la boucle des rues Tison et des Eclès.

En 1906, la voie ferrée 'Douai - Orchies' coupe les rues structurantes et le village en deux ; l'industrie se développe le long de la voie ferrée et de la Scarpe, entraînant l'émergence d'un habitat de type industriel plus dense.

des extensions récentes de Raches se font au 'coup par coup', au gré des opportunités foncières, produisant le plus souvent des lotissements mitoyens et un mitage du paysage.

⇒ Aujourd'hui, "en complémentarité avec la ruralité des $\frac{2}{3}$ du territoire communal trop peu perceptible", la commune souhaite requalifier des espaces spécifiquement urbains et redonner ainsi au centre-ville : consistance et cohésion.

⇒ Les activités centrales de Raches se répartissent en deux pôles :

- de part et d'autre de la RD917, au voisinage immédiat de la friche SNCF, se situent les équipements publics majeurs : église, mairie, salle des fêtes ... C'est aussi le long de l'axe routier que se développe l'appareil commercial

- au delà de la rue des Eclès, au voisinage de lotissements résidentiels, se sont installés récemment un groupe scolaire et des équipements sportifs.

Dispersés dans un tissu urbain lâche, les équipements publics n'ont ni engendré d'espaces publics significatifs, ni favorisé l'exploitation d'un réseau potentiel de venelles.


⇒ Aujourd'hui, la commune souhaite valoriser et optimiser l'utilisation des équipements publics centraux et redonner au centre ville une véritable identité.

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX






Contexte



une priorité :

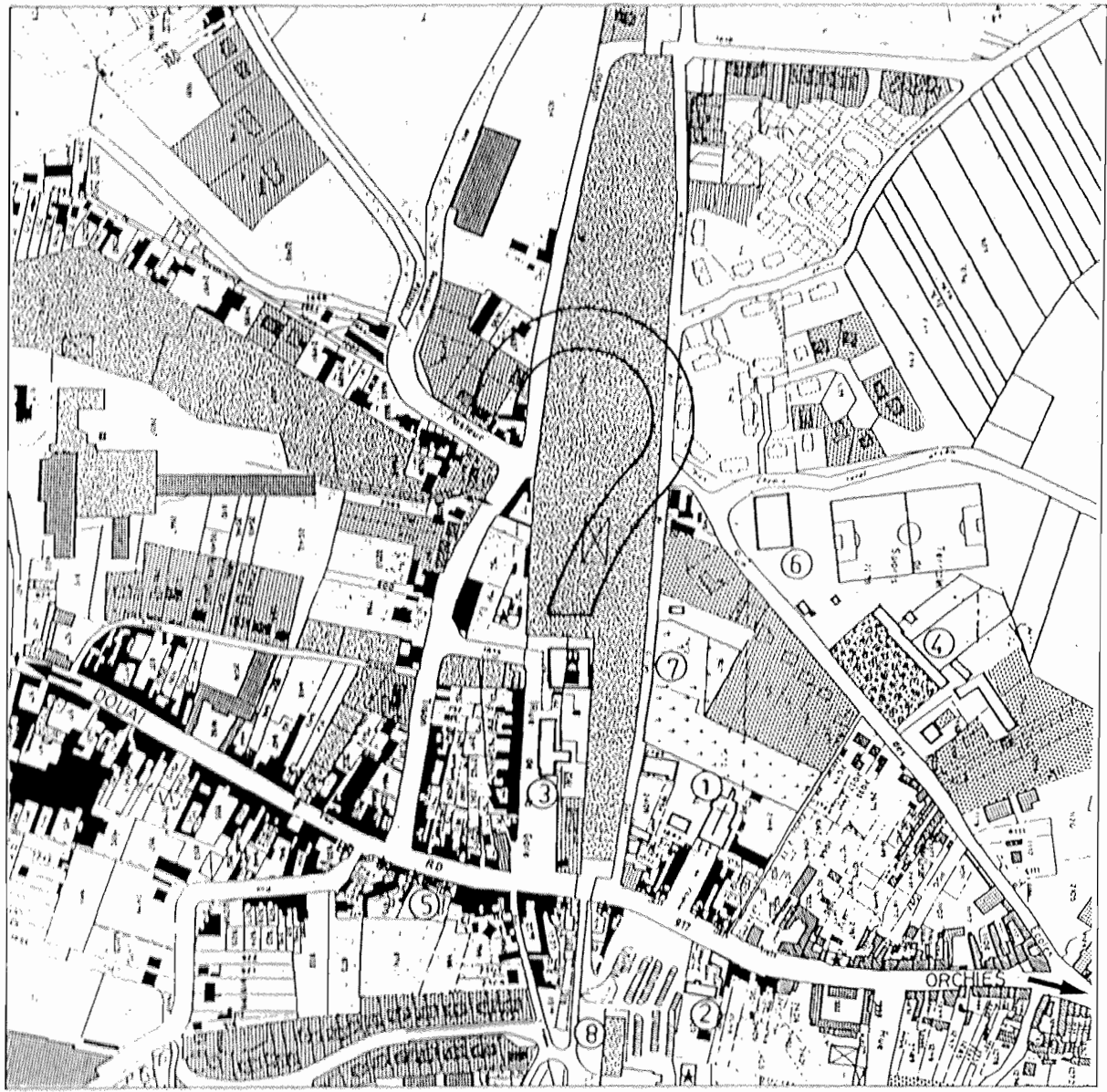
le Centre ville 

Habitat

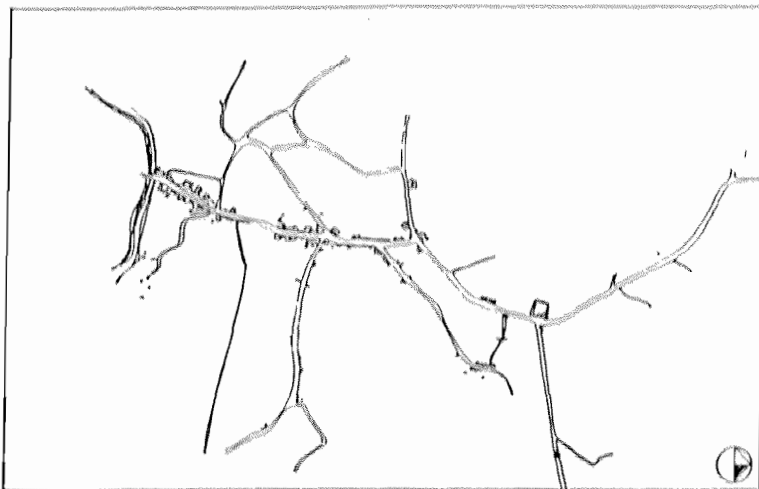
-  rural
-  industriel
-  extension recente

Equipement

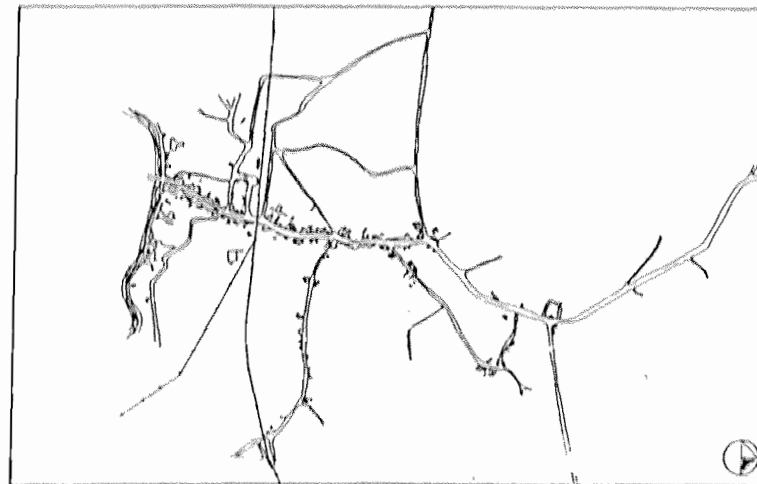
- ① eglise
- ② mairie
- ③ salle des fetes
- ④ ecole
- ⑤ poste
- ⑥ salle de sport
- ⑦ cimetiere
- ★ commerce et service
- ⑧ centre commercial
-  activites
-  friches



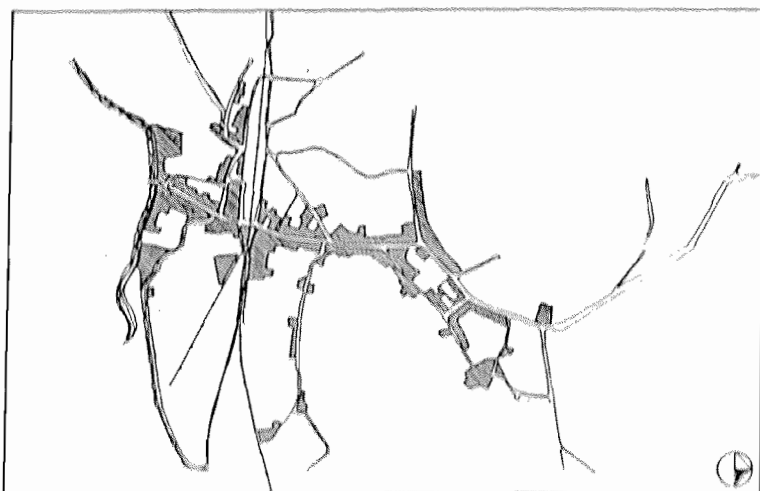
RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



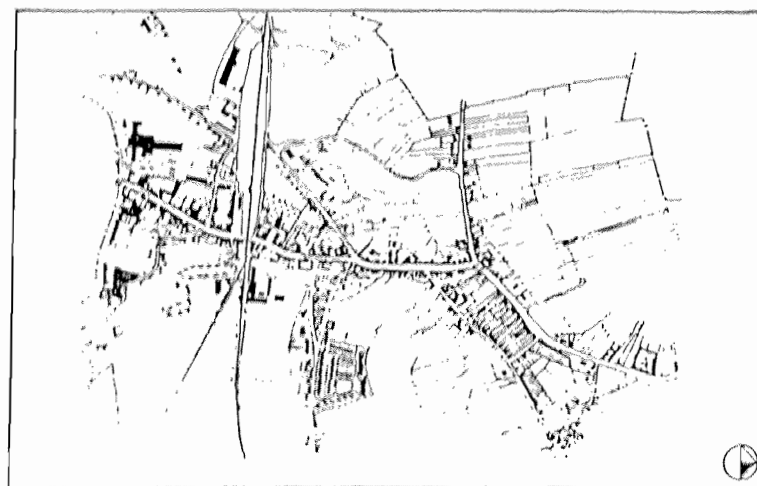
1829 : le bourg rural
regroupement de l'habitat aux carrefours de la RD 917
et de la boucle formée par les rues Tison et des Ecoles



1906 :
apparition de la voie ferrée Douai Orchies



1939 : le bourg industriel
développement de l'industrie le long du cavalier SNCF
et de la Scarpe
émergence de l'habitat industriel

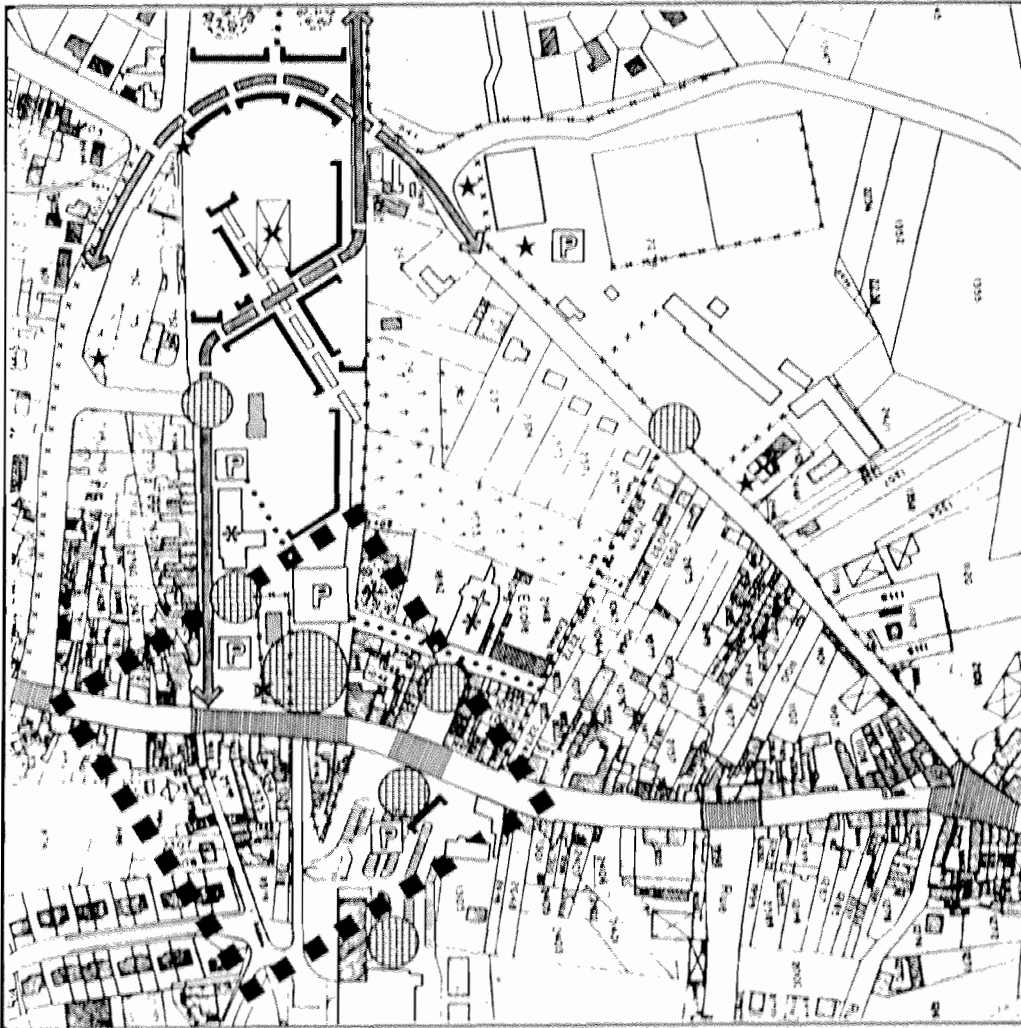


1991 :
- RD 917 , friche du cavalier : 2 ruptures dans le
tissu urbain
- le mitage des extensions récentes

A.U.	DDE-59	11/91
Cadastres		
de 1829 à 1991		⊕

2

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS



2

DU DIAGNOSTIC A L'ELABORATION DU PROGRAMME

1	un constat ...	18
2	des objectifs ...	30
3	pour un programme adapte	34

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

21

2

DU DIAGNOSTIC A L'ELABORATION DU PROGRAMME

1 un constat ...

➔. Force est de constater qu'il n'existe pas à Raches de véritable centre et que les causes en sont multiples :

- ▣ le tissu urbain est écartelé par les deux axes de communication qui ont marqué l'histoire de son développement ;
- la voie ferrée 'Douai - Orchies' abandonnée a laissé la place à une friche de 3,6 ha au centre de gravité de la commune.

- la route départementale 917 gardera un trafic important dans l'attente de la réalisation du projet de contournement (en étude) et de la LACAN.

- ▣ des espaces 'vides' publics sont morcelés et résiduels - leur vocation se limite au stationnement.

- ▣ le bâti, est peu dense et ne renvoie pas à l'image d'un centre-ville.

- ▣ des équipements publics restent tous en retrait de l'espace public ; même l'église ne constitue pas un repère significatif.

➔. Pourtant, la commune bénéficie de réels atouts pour la réalisation de son centre :

- ▣ d'abord, l'opportunité foncière que représente l'emprise SNCF, aujourd'hui propriété communale.

- ▣ une trame viaire à exploiter ou à retrouver comme la liaison des rues 'Tison et des Ecoles' oubliée avec le passage de la voie ferrée.

- ▣ un réseau de liaisons piétonnes à multiplier pour assurer une meilleure cohésion entre les lieux significatifs du centre-ville.

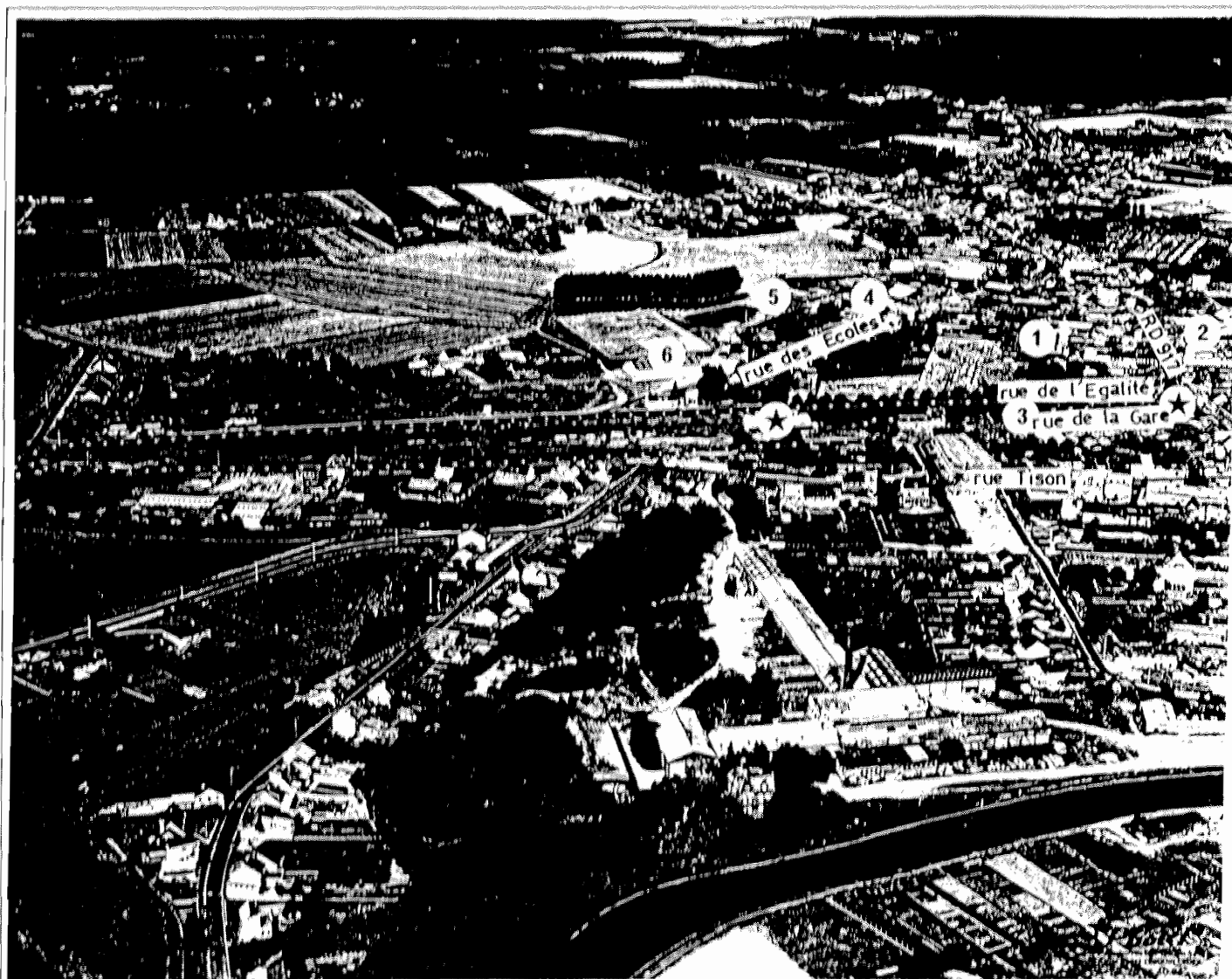
- ▣ une demande évidente en logement social absent du territoire communal.

- ▣ des activités existantes liées à la présence de nombreux équipements - supports d'animation à conforter ...

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...



□ un constat :

... un centre peu lisible :

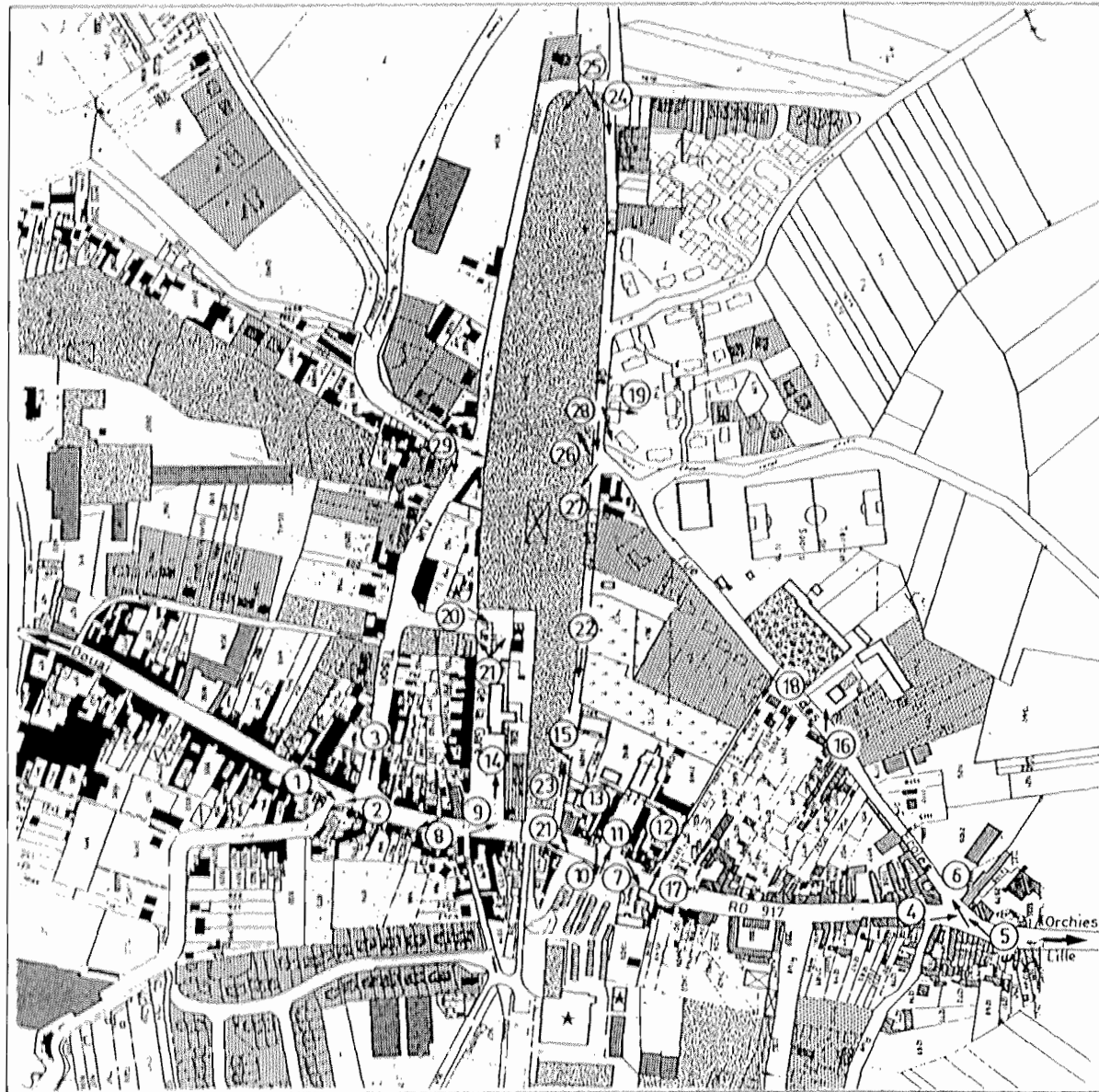
- 2 ruptures dans le tissu urbain
 - la friche SNCF
 - la RD 917
- des espaces publics morcelés
- un bâti peu dense
- des équipements en retrait

... des potentialités :

- une opportunité foncière : la friche SNCF
- une trame viaire à exploiter
- un réseau de venelles à enrichir
- une demande en logement social
- des activités support d'animation

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ① Eglise | ④ Poste |
| ② Mairie | ⑤ Ecole |
| ③ Salle des fêtes | ⑥ Salle de sports |

--- périmètre d'étude ★ à démolir

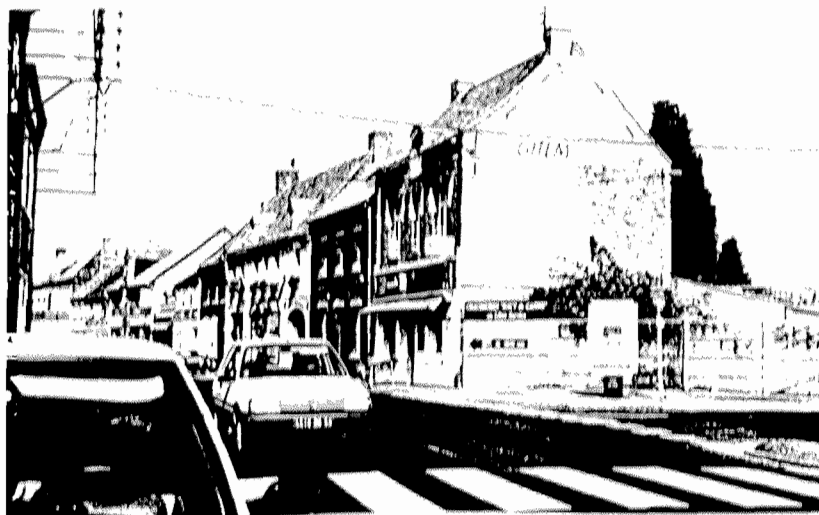


A.U. DDE-59 11/91

Etat actuel

Reperage photos 

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



LE CONTEXTE
SUR LA RD 917
ENTRE DOUAI ET ORCHIES
UN VILLAGE RUE A LA RECHERCHE :
- d'un véritable centre
- d'une nouvelle image pour le Douaisis

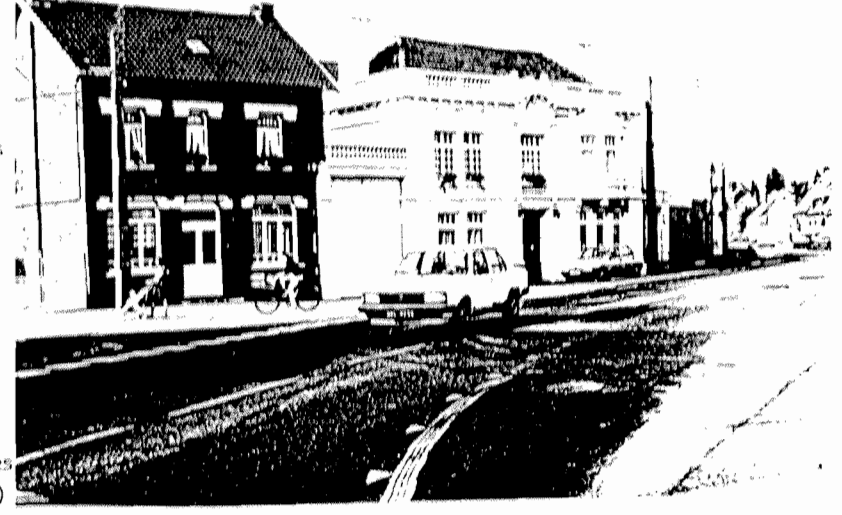
côté Orchies,
aux abords de :

la rue Tison

①

la rue des Ecoles

④



côté Douai,
aux abords de :

la rue Tison

②

la rue des Ecoles

⑤



de la rue Tison ... à la rue des Ecoles
une maison à retrouver

③

⑥



DES EQUIPEMENTS EN DEVENIR
sur la RD 917



⑦ la mairie :
- en cours de ravalement
- projet de restructuration après le déménagement des écoles



⑧ la future poste :
- reconversion d'une agence commerciale



⑨ l'équipement commercial et les services,
(- l'agence de la caisse d'épargne ...)

le centre commercial :
- dans une ancienne brasserie restructurée
- une vitrine à valoriser



DES EQUIPEMENTS EN DEVENIR
sur la RD 917

L'église et son parvis :



... un repère fort du centre ville

⑪

un lieu à valoriser

et à ouvrir sur :



⑫

... le chemin des Ecoles

⑬

... le square et la future place publique

DES EQUIPEMENTS EN DEVENIR



la salle des fêtes et son parking

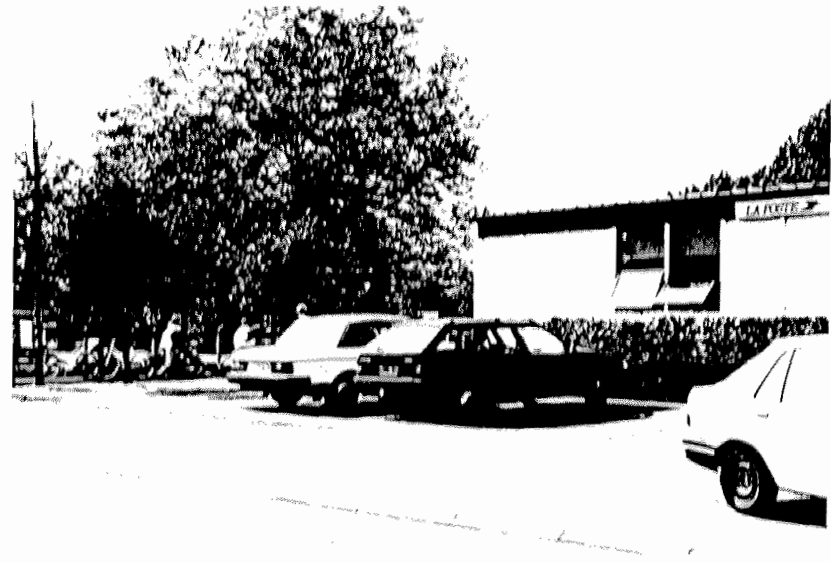
14

projet de restructuration en cours d'étude

15

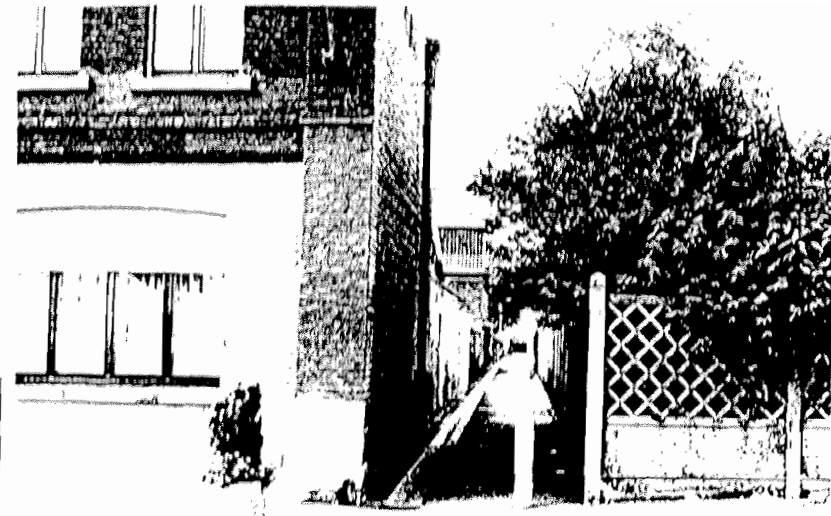


DES EQUIPEMENTS EN DEVENIR
rue des Ecoles

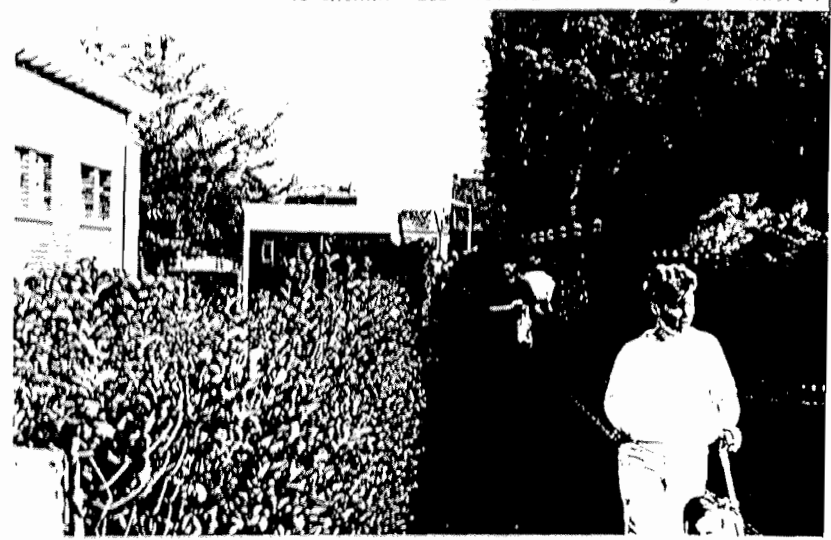


- ⑩ _ un pole scolaire à étoffer
- _ une poste vétuste à déplacer

- ⑪ _ un équipement sportif à valoriser (salle _ stade ...)



le chemin des écoliers : un usage à conforter





⑳ une salle de réception privée dans l'ancienne gare

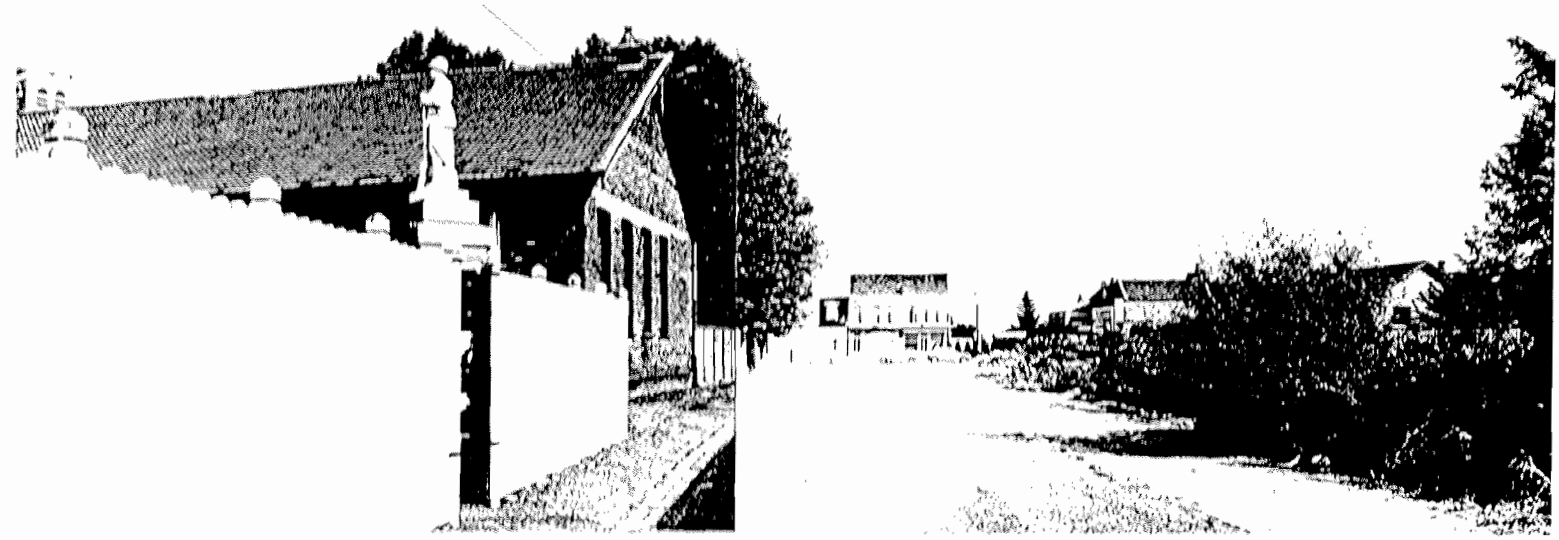


㉑



une placette à valoriser (bâti, plantations)

RUE DE L'EGALITE



22

des franges à maîtriser ; clôture du cimetière
friche SNCF

des perspectives à améliorer ;
depuis le centre vers la RD 917



23



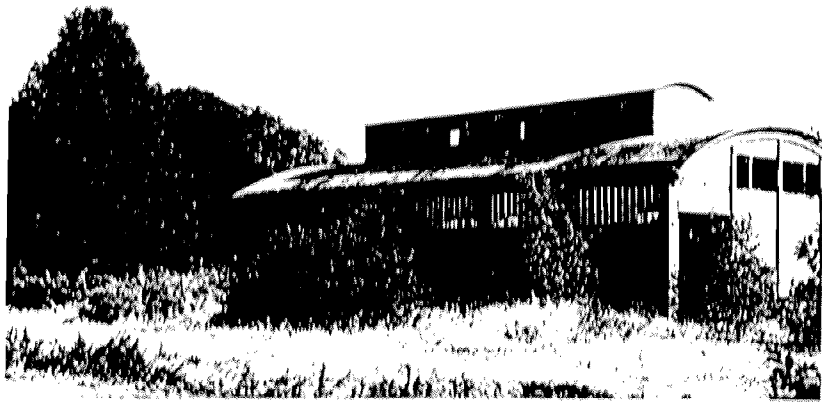
24



②₅ _ des espaces à maîtriser (cf décharges)

②₆ _ une colonisation végétale à valoriser



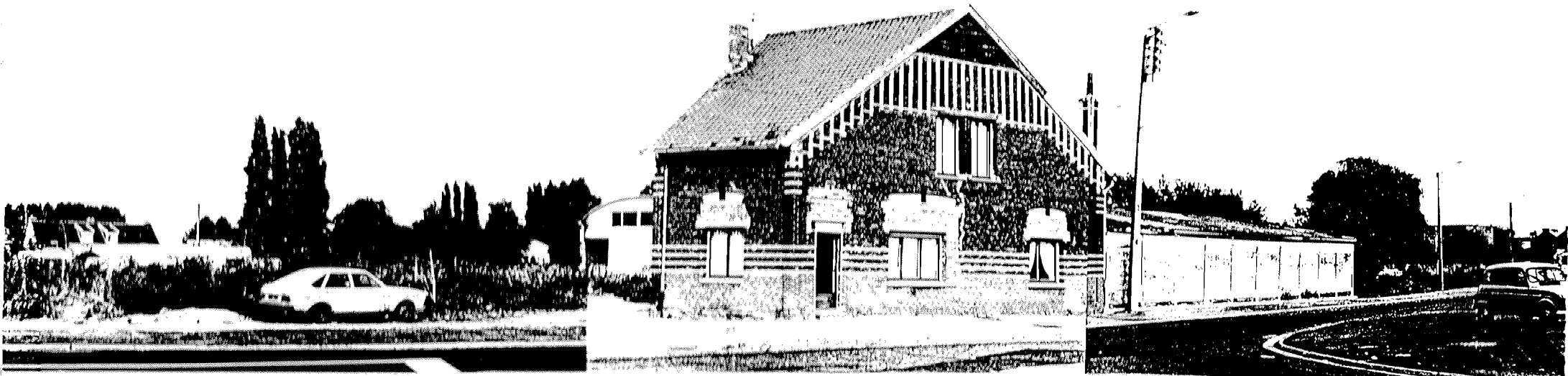


②⑦ le hangar : halle béton à démolir



②⑧ de la rue des Ecoles à la rue Tison :

une voie coupée par la friche à retrouver



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

22

2

DU DIAGNOSTIC A L'ELABORATION DU PROGRAMME

2 des objectifs ...

La municipalité entend doter enfin Raches d'un véritable centre-ville :

■ Pour rompre avec l'image du village-rue, aux espaces résiduels et morcelés, sera proposée une vraie place ouverte sur la ville et les autres lieux publics.

■ Le réseau viaire sera enrichi, en assurant en particulier la liaison des axes Tison et des Eclides. Le projet renouera ainsi avec l'histoire et redonne-
ra une limite franche au centre-ville.

■ Le programme de logements sociaux, à l'échelle de la commune permettra de structurer les espaces publics.

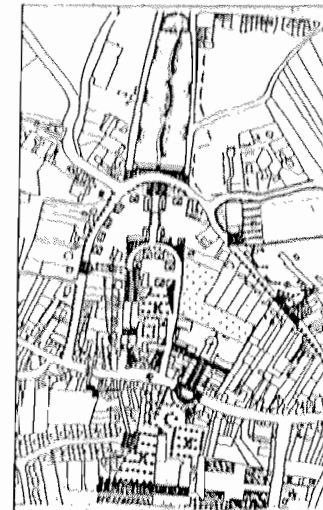
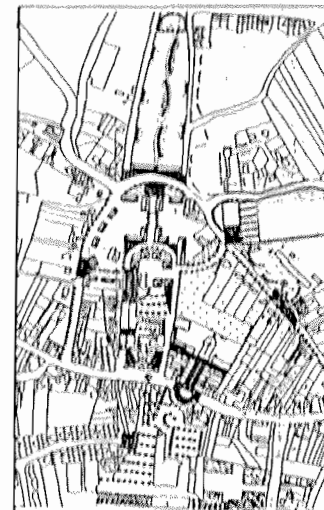
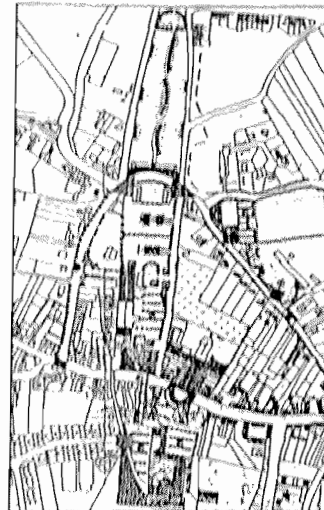
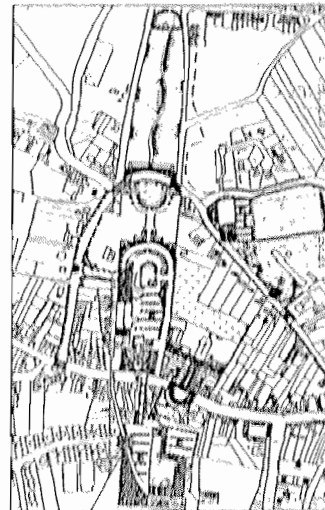
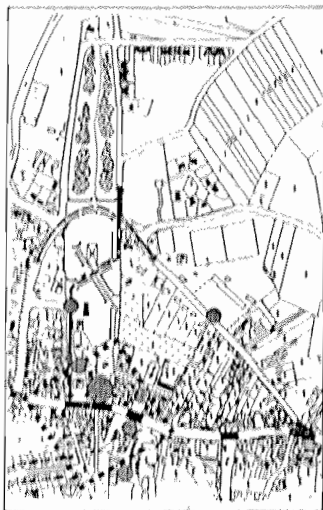
■ Des équipements publics renouvelés ou confortés (poste, salle des fêtes, école, mairie...) contribueront aussi à leur valorisation.

■ Le phasage sera adapté au contexte de l'opération :

- réaliste, il intégrera les contraintes liées aux budgets et aux programmations.
- ambitieux, il permettra une requalification rapide du centre de Raches.

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX





diagnostic

scenarilo 1

scenarilo 2

scenarilo 3

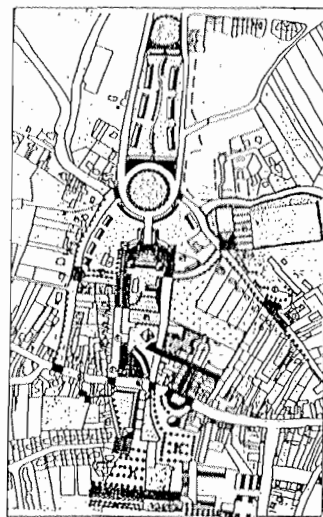
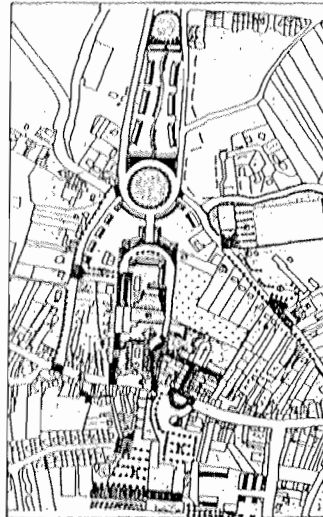
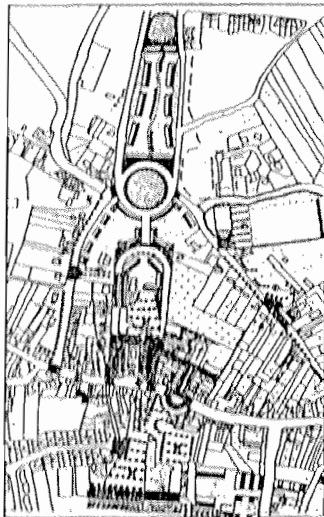
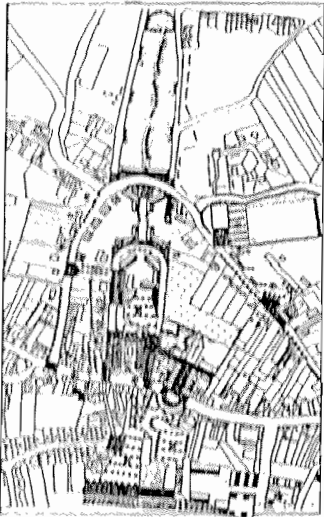
scenarilo 3 bis

scenarilo 4

scenarilo 5

scenarilo 5 bis

scenarilo 5 ter



A.U.	DDE-59	11/91
...des etudes... faisabilite		
Prelables		⊕

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES — AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



□ des objectifs :

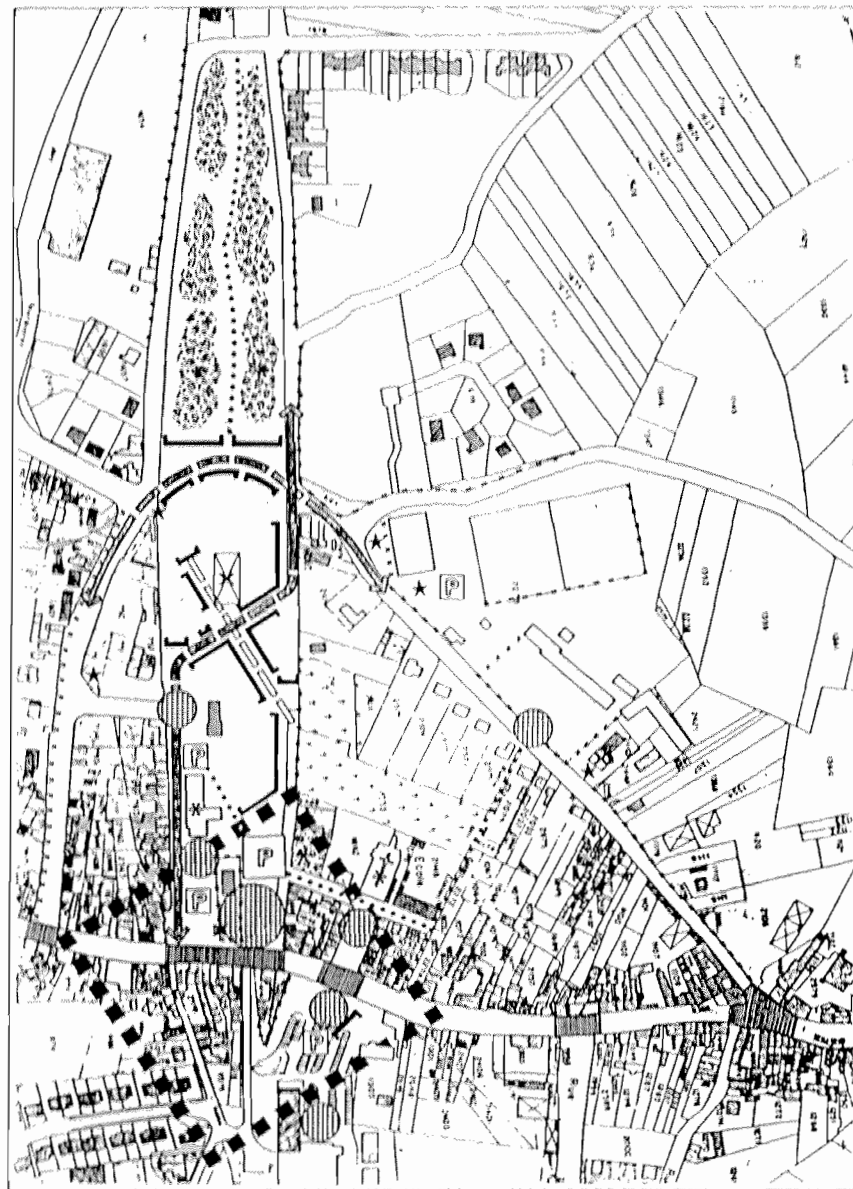
... la quete d'un centre ville :

- une place publique ouverte ,
- un reseau viarie enrichi ,
- un bâti urbain a l'échelle du centre ,
- des équipements publics confortes ,
- un phasage adapte au contexte ...

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| ① Eglise | ③ Ecole |
| ② Salle des fetes | ④ Salle de sports |
| — — — perimetre d'étude | ★ a demolir |

A.U.	DDE-59	11/91
Intentions		
diagnostic		⊕

- ↔ vole structurante
- ↔- - - - - vole structurante a realiser
- - - - - vole de desserte a creer
- ⋯⋯⋯ cheminement pieton
- ⊙ lieu a conforter
- Ⓟ aire de stationnement
- ⊕ espace vert
- x a demolir
- ┌ front a batir
- x a valoriser
- x x x x franges a maitriser
- ★ repere a marquer



RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES – AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

23

2

DU DIAGNOSTIC A L'ELABORATION DU PROGRAMME

3 pour un programme adapté

⇒ des espaces publics contrastés, bien articulés les uns aux autres :

▣ une place, de dimensions généreuses, intégrant le stationnement, à vocation principale d'accueil aux grandes manifestations publiques (fêtes, ducasses, marchés, concerts)

- ouverte sur la RD 917 par un 'proscenium' triangulaire, piéton, support de mobilier urbain (cabine téléphonique, arrêt bus, panneau informations, fontaine)
- en liaison avec les placettes plantées, aires de stationnement, rue de la Gare.

▣ un réseau de sentes aux contours bien maîtrisés: (chemin des écoles...), mettant en communication les espaces publics de la commune,

- comme le parvis de l'église et le futur square
- comme la cour des écoles.

▣ un parc public, en devenir, sur la partie ouest de l'ancienne friche SNCF.

⇒ un programme bâti à l'échelle du centre : support d'animation :

▣ des logements locatifs sociaux permettant une densification du tissu urbain central mais respectueux de l'échelle de la commune

▣ des équipements publics valorisés :

- la salle des fêtes et le L.C.R
- la nouvelle poste sur la RD 917
- le groupe scolaire et son futur restaurant
- la mairie restructurée.

⇒ un phasage adapté.

La municipalité engage la requalification du centre, de façon volontaire mais progressive.

Le programme locatif envisagé répond au souci de ménager des tranches autonomes de dimension raisonnable.

L'effort est porté sur la réalisation prioritaire des espaces publics majeurs du projet, la place et la liaison 'tison, des Ecoles'.

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

UN PROGRAMME ADAPTE AU CONTEXTE ET INTEGRANT LE FACTEUR TEMPS

●●● DES LIEUX PUBLICS MAITRISES

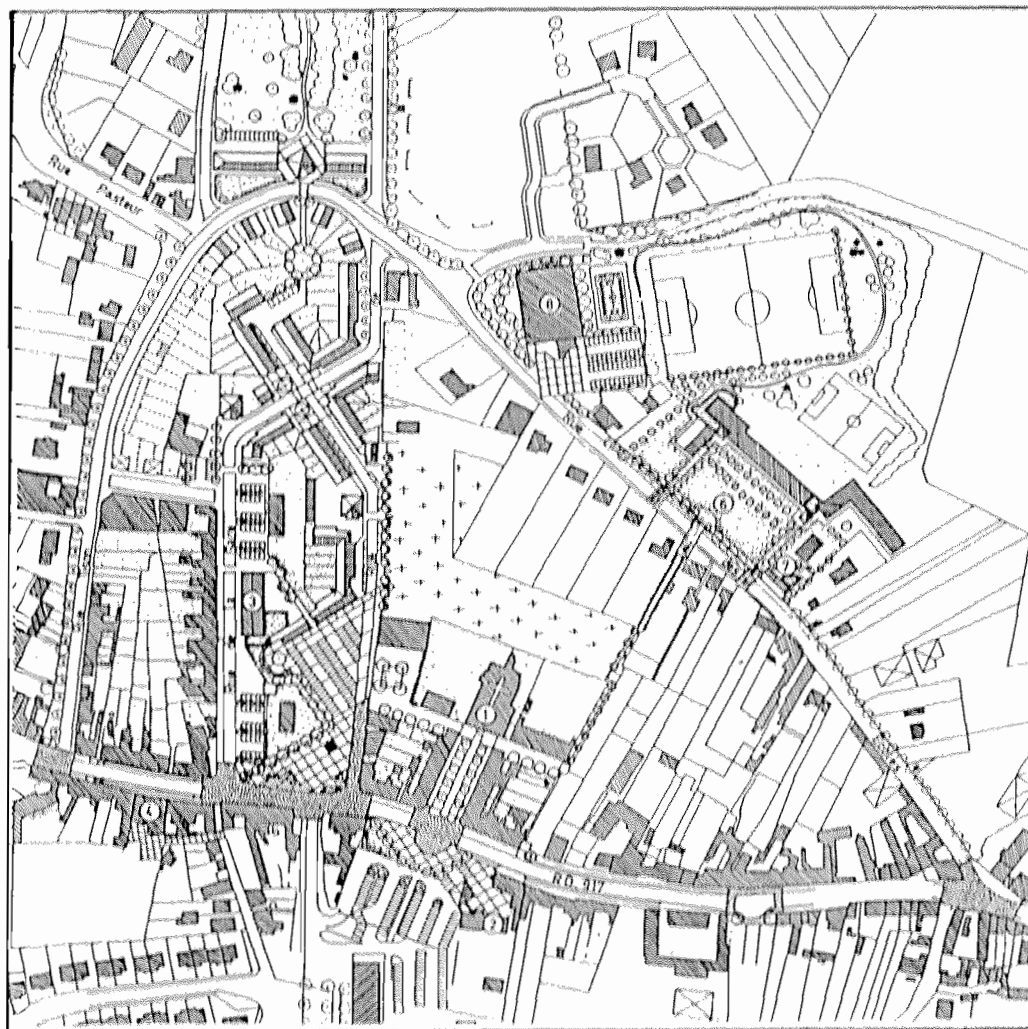
	prealable	phase 1	phase 2	phase 3	phase 4	phase 5	phase 6
● parc public	⊕						
● place		⊕					
● cour ecole				⊕			
● espaces sportifs				⊕			
● parvis eglise						⊕	
● parvis mairie						⊕	
● bouclage rue des Ecoles rue Tison	⊕		⊕	⊕			
● RD 917		⊕					
● rue de l'Egalite		⊕				⊕	
● rue de la Gare (parking paysage)			⊕	⊕			
● rue des Ecoles				⊕			
● liaison rue de la Gare rue de l'Egalite						⊕	
● sentes			⊕	⊕		⊕	

●●● UN BATI DE QUALITE A L'ECHELLE DU CENTRE :

	prealable	phase 1	phase 2	phase 3	phase 4	phase 5	phase 6
● équipements publics		poste	LCR salle des fetes	ecole	mairie		
● logements locatifs sociaux		18	16	15	17	16	
● parcelles libres		*	*	*			

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

3



3	LE PROJET	
1	le parti d'aménagement	37
2	phasage et partenariat	40
3	elements pour un bilan	51

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

3

LE PROJET

1 le parti d'aménagement

- des lieux publics contrastés et ouverts
- un bâti urbain à l'échelle du centre

■ Dès la phase préalable, la municipalité entend changer l'image de Râches par une requalification rapide de la friche SNCF

La liaison historique des rues Tison et des Ecluses est retrouvée, donnant sa limite au centre-ville.

Au delà de la voie, l'ancienne emprise SNCF est aménagée en parc 'naturel' public en devenir.

■ La première phase marque de façon significative le centre-ville par la réalisation d'une place publique ouverte sur la RD par un proscenium et en communication avec d'autres lieux publics aménagés ultérieurement (placettes plantées rue de la gare, square de l'Eglise...)

Un effort particulier est porté sur les limites de la place : façades des premiers logements locatifs et du futur L.C.R. adossé à la salle des fêtes et murs d'enceinte : support d'éclairage public et de mobilier urbain.

- Les deux phases suivantes permettent :
 - la restructuration de deux placettes, rue de la gare.
 - la réalisation de sentes liaisonnant la place.
 - la rénovation de la salle des fêtes et la création du L.C.R. dans son prolongement
 - la construction du bâtiment "porte" le long de la liaison retrouvée rue Tison, rue des Ecluses en 1993 et de maisons jumelées lui faisant face l'année suivante.
- La 4^{ème} phase assure une jonction nouvelle diagonale entre les rues de la Gare et de l'Eglise : future structure de Râches. Un programme de locatifs accompagne le projet.
- La phase suivante permet de terminer l'opération groupée par un "dos" en liaison piétonnière avec le parc.
- Enfin est suggéré un prolongement du linéaire des maisons jumelées sur la rue Tison, à l'emplacement de bâtiments hétéroclites, souvent hors d'usage.

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



A.U.	DDE-59	11/91
Projet		
Plan masse		⊕



-  bati existant
-  bati a creer (PLA)
-  parcelles libres
-  ① eglise
-  ② mairie
-  ③ salle des fetes LCR
-  ④ poste
-  ⑤ centre commercial
-  ⑥ ecole
-  ⑦ restaurant scolaire
-  ⑧ salle de sport
-  alignement d'arbres
-  espace vert
-  pavage pierre
-  pavage - maillage beton
-  stationnement

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES – AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Projet

Plan masse



-  batl existant
-  batl a creer (PLA)
-  parcelles libres
-  eglise
-  mairie
-  salle des fetes LCR
-  poste
-  centre commercial
-  ecole
-  restaurant scolaire
-  salle de sport
-  alignement d'arbres
-  espace vert
-  pavage pierre
-  pavage - maillage beton
-  stationnement

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

32

3

LE PROJET

2 phasage et partenariat

↳ un phasage à la fois réaliste et ambitieux

Il est significatif à chaque étape du projet ; il permet la réalisation conjointe d'un programme bâti et d'espaces publics, d'accompagnement.

Il est cohérent avec la programmation par l'Etat des locaux aidés ; il propose 6 tranches autonomes et évite ainsi les situations de chantier permanent.

↳ un travail en partenariat

- la situation privilégiée et sensible du projet (centre-ville, tissu urbain existant, route départementale),
- la mixité du programme (logements sociaux, espaces publics, restructuration d'équipements publics),
- l'inscription du dossier au projet d'agglomération de Douai, la programmation de financements nécessaires au projet (PLA ; RD ; ...):

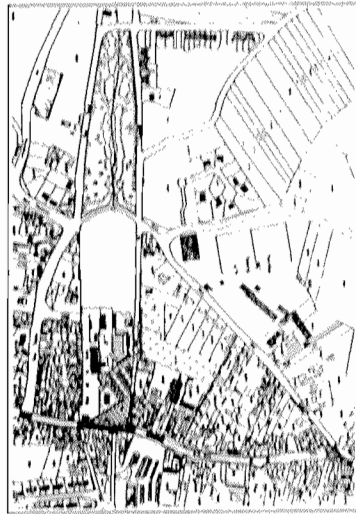
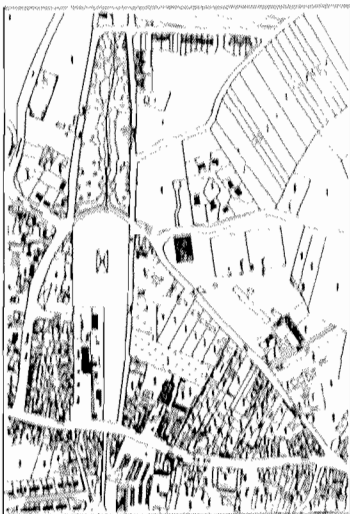
... autant d'éléments qui invitent la commune à mobiliser tous ses partenaires pour la réalisation de ce projet majeur et prioritaire pour Raches ...

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



Phasage

Echeancier 



prealable : 1992

phase 1 : 1992

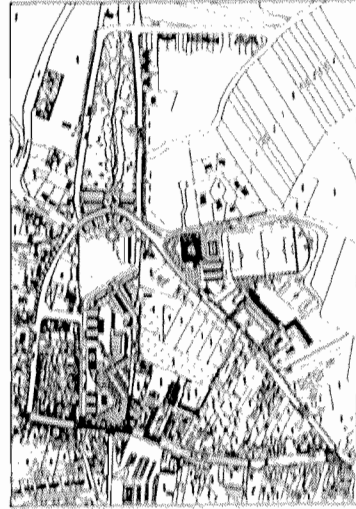
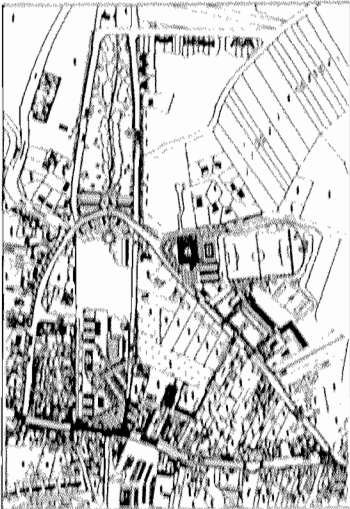
phase 2 : 1993

phase 3 : 1994

phase 4 : 1995

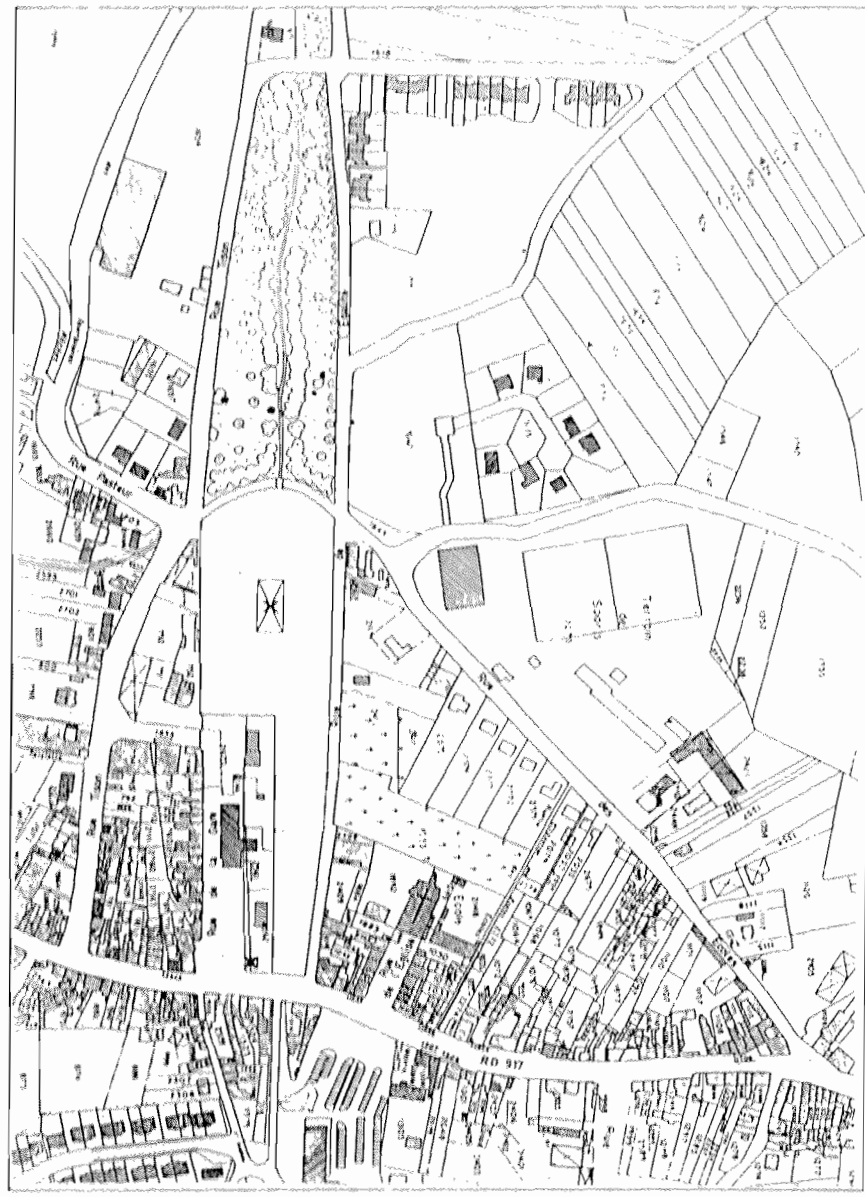
phase 5 : 1996

phase 6 : 1997



RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PHASE PREALABLE	
REQUALIFICATION FRICHE	H.T.
demolition batiments (y compris fondations)	285 000
remise a zero et engazonnement (entre RD et bouclage)	262 500
remise a zero et plantations (au dela du bouclage)	462 500
liaison rue des Ecoles rue Tison	330 000
Total travaux VRD	1 340 000
Maîtrise d'œuvre	60 300



A.U.	DDE-59	11/91
Phasage		
Prealable		⊕

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES – AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PHASE 1

ESPACES PUBLICS CENTRAUX H.T.

□ rd 917

revêtement pierre	1 077 000
mobilier - jardinières	90 000
eclairage	100 000
plantations	16 000

□ place

structure pavee	664 000
structure maillee	671 750
mur cloture place	210 000
mur facade cimetièra	210 000
arrêt et abri bus	77 500
fontaine	300 000
gradins portique	110 000
eclairage	196 000
plantations	116 200
assainissement	100 000

□ rue de l'egalite
(cote place)

revêtement pierre	200 000
structure maillee	104 650
assainissement	66 500
concessionnaires	135 000

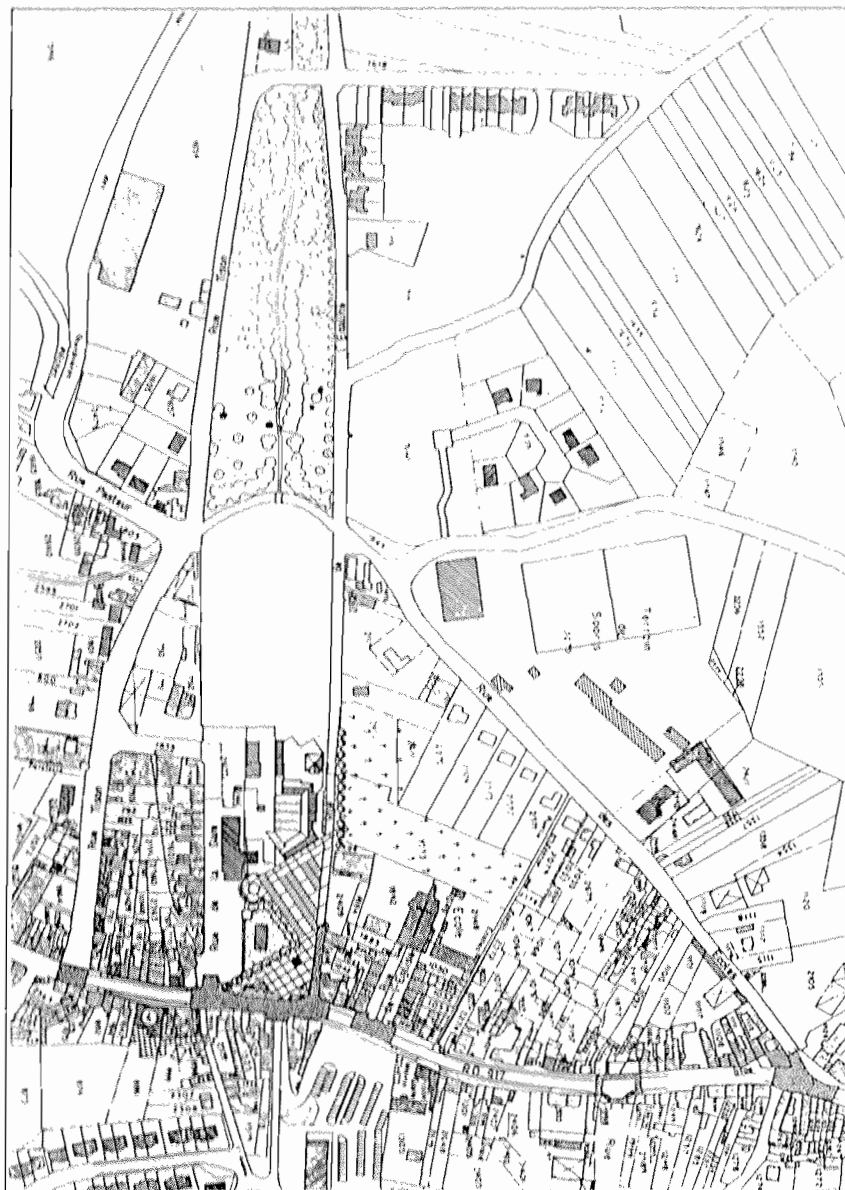
Total travaux VRD **4 448 800**Maîtrise d'oeuvre **200 097**

OPERATION GROUPEE PLA H.T.

assainissement	82 000
chaussee	42 350
stationnement	126 300
trottoirs	120 000
concessionnaires	246 000

Total travaux VRD **616 650**Maîtrise d'oeuvre **35 334**

travaux preparatoires logements	35 000
jardins	75 000

Total travaux logements **110 000**
(y compris honoraires)

A.U.	DDE-59	11/91
Phasage		
1	1992	⊕

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PHASE 2

ESPACES PUBLICS CENTRAUX VRD H.T.

 abords salle des fetes

cheminement pteon	30 000
eclairage public	35 000
cloture	93 000

 parking paysager

structure enrobes noirs	114 700
enrobes rouges-maillage beton	58 000
plantatlons	10 000
eclairage public	24 000
cessionnaires	15 000

 rue de la Gare (RD8A)

voirie	27 000
trottoirs	75 600
assainissement	52 750

Total travaux VRD **535 050**Maltrise d'oeuvre **30 765**

ESPACES PUBLICS CENTRAUX-EQUIPT PUBLIC

salle des fetes mur facade **228 000**

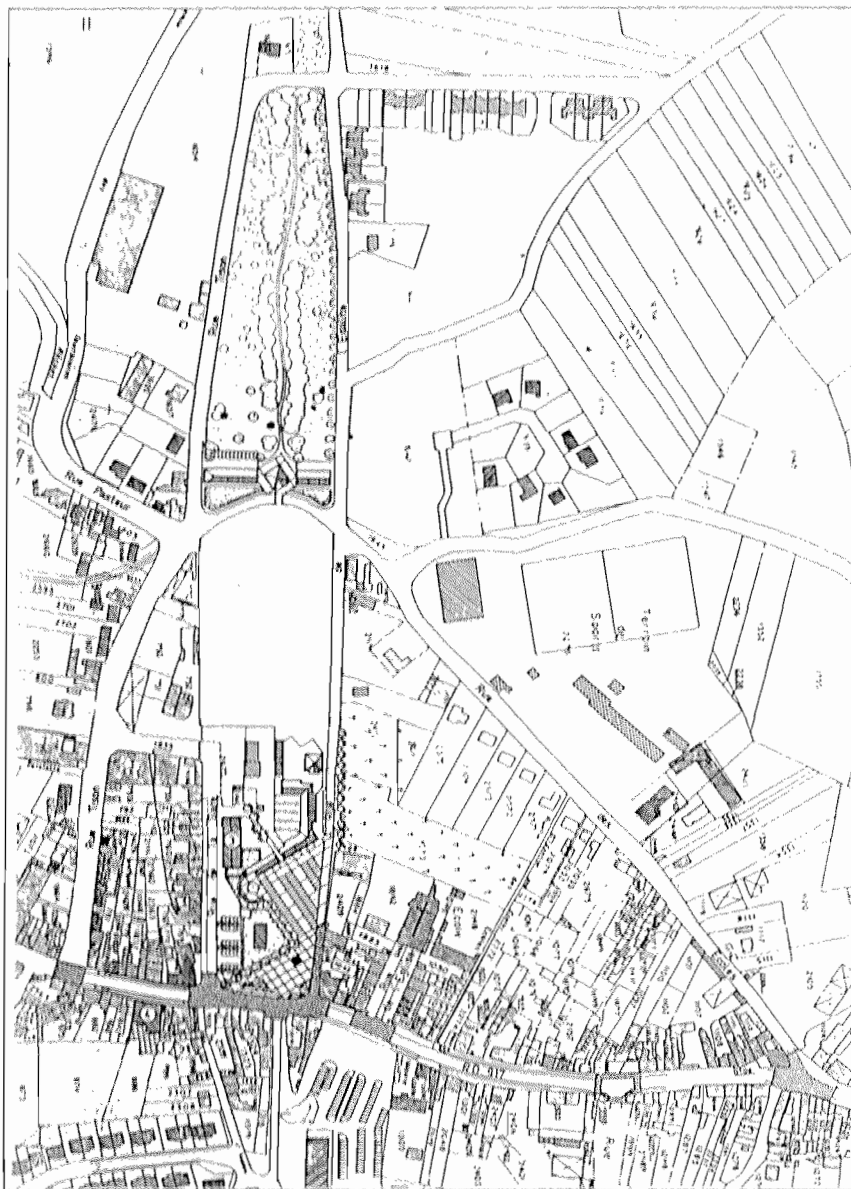
OPERATION GROUPEE PLA-VRD H.T.

assainissement	50 000
stationnements	82 000
trottoirs	257 300
plantations	10 000
cessionnaires	445 000

Total travaux VRD **844 300**Maltrise d'oeuvre **46 099**

OPERATION GROUPEE PLA-VRD H.T.

jardins 30 000

Total travaux logements **30 000**
(y compris honoraires)

A.U. DDE-59 11/91

Phasage

2 1993



RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PHASE 3

ESPACES PUBLICS CENTRAUX VRD H.T.

□ parking paysager

structure enrobes noirs	131 253
enrobes rouges-maillage beton	53 000
plantations	32 000
eclairage public	50 000
concessionnaires	15 000

□ rue de la Gare

voirie	27 000
trottoir	75 600
assainissement	52 750

Total travaux VRD **436 603**

Maîtrise d'œuvre VRD **25 017**

OPERATION GROUPEE PLA-VRD H.T.

assainissement	97 500
chaussee	56 000
trottoirs	109 000
plantations	10 000
concessionnaires	105 000

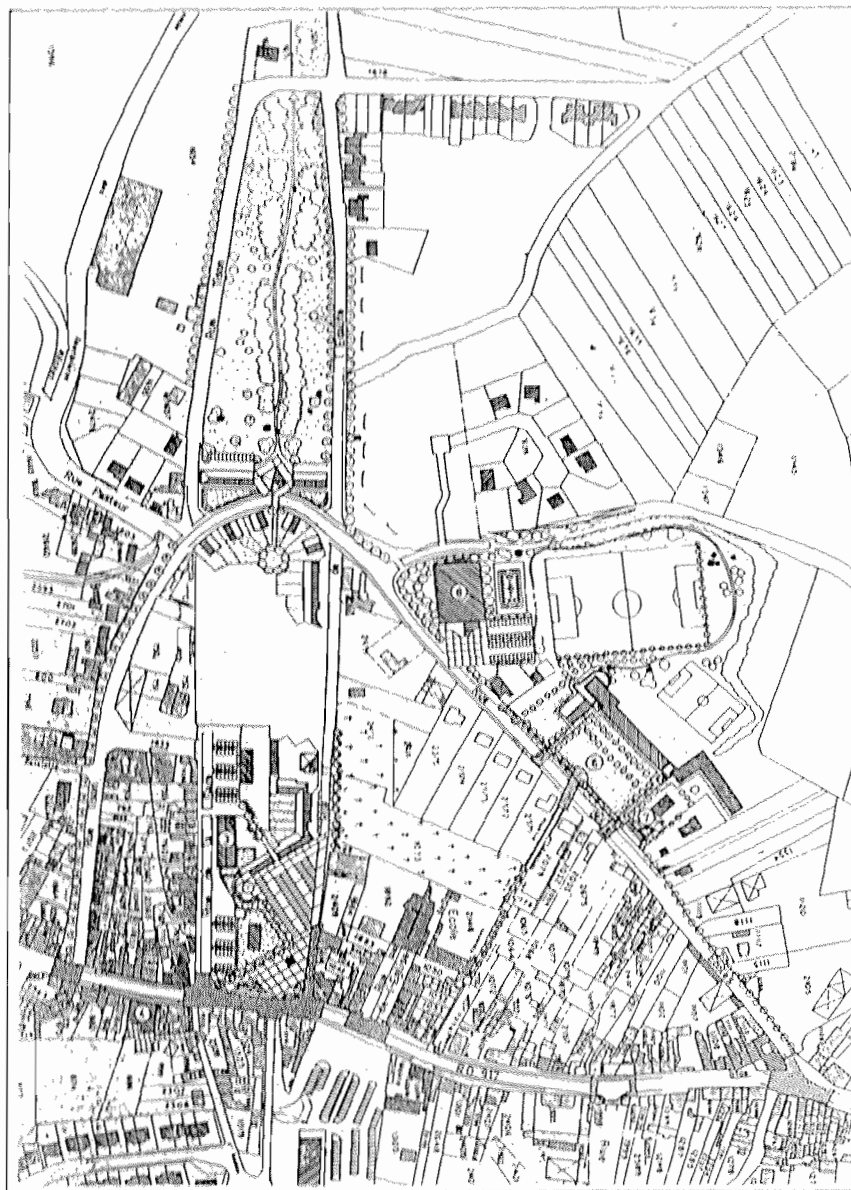
Total travaux VRD **377 500**

Maîtrise d'œuvre VRD **21 782**

OPERATION GROUPEE-TRAVAUX LOGTS

travaux preparatoires	75 000
jardins	80 000

Total travaux logements
(y compris honoraires) **155 000**




A.U. DDE-59 11/91

Phasage

3 1994


RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

A.U.	DDE--59	11/91
Phasage		
4	1995	



OPERATION GROUPEE PLA-VRD	H.T.
deplacement reseaux prealable	300 000
assainissement	300 000
chaussee	280 000
stationnements	16 300
trottoirs	146 000
plantations	10 000
concessionnaires	430 000
Total travaux VRD	1 482 300
Maîtrise d'œuvre VRD	75 745
OPERATION GROUPEE--TRAVAUX LOGTS	
travaux preparatoires	40 000
jardins	90 000
Total travaux logements (y compris honoraires)	130 000

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES – AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

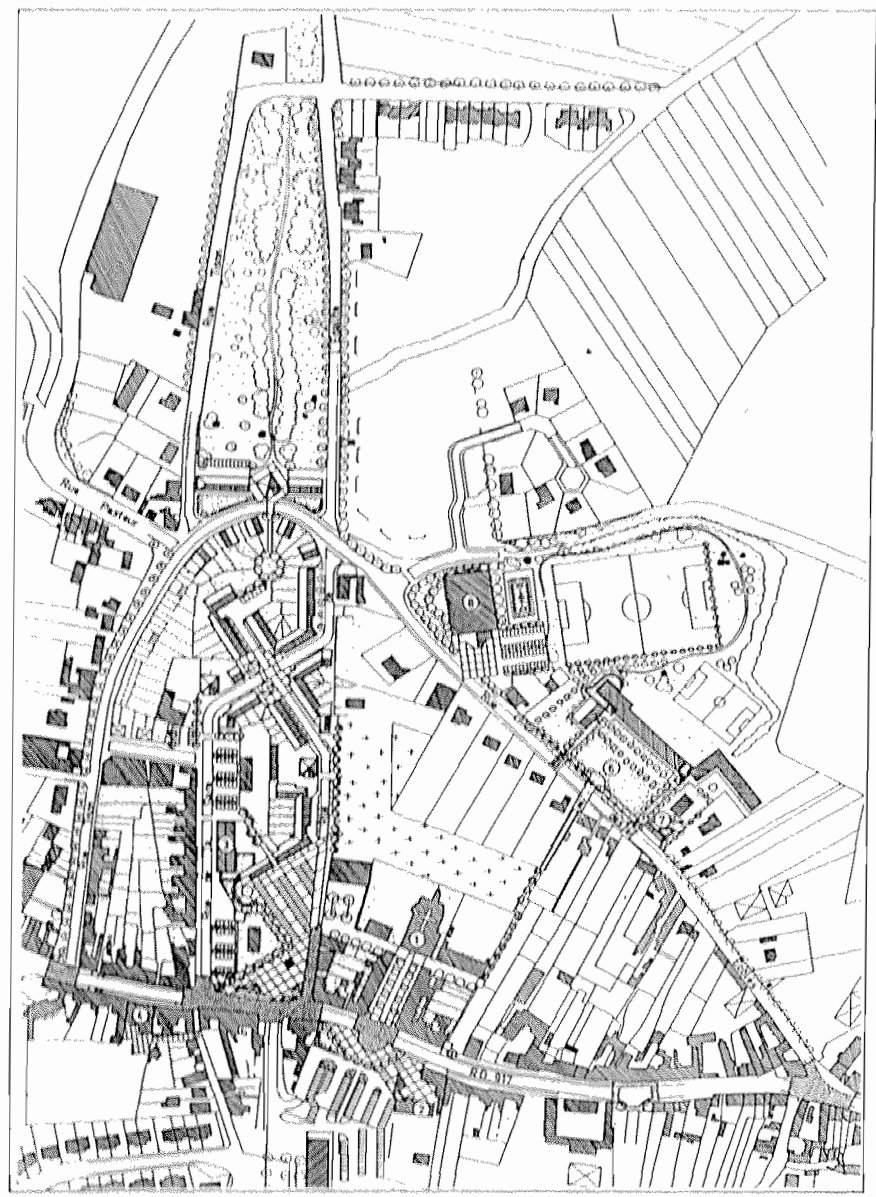
A.U.	DDE-59	11/91
Phasage		
5	1996	




OPERATION GROUPEE PLA-VRD	H.T.
travaux préparatoires VRD	30 000
chaussée	76 800
stationnements	16 000
trottoirs	279 000
plantations	10 000
concessionnaires	312 000
Total travaux VRD	723 800
Maîtrise d'oeuvre VRD	40 388
OPERATION GROUPEE-TRAVAUX LOGTS	
travaux préparatoires	40 000
jardins	120 000
Total travaux logements (y compris honoraires)	160 000

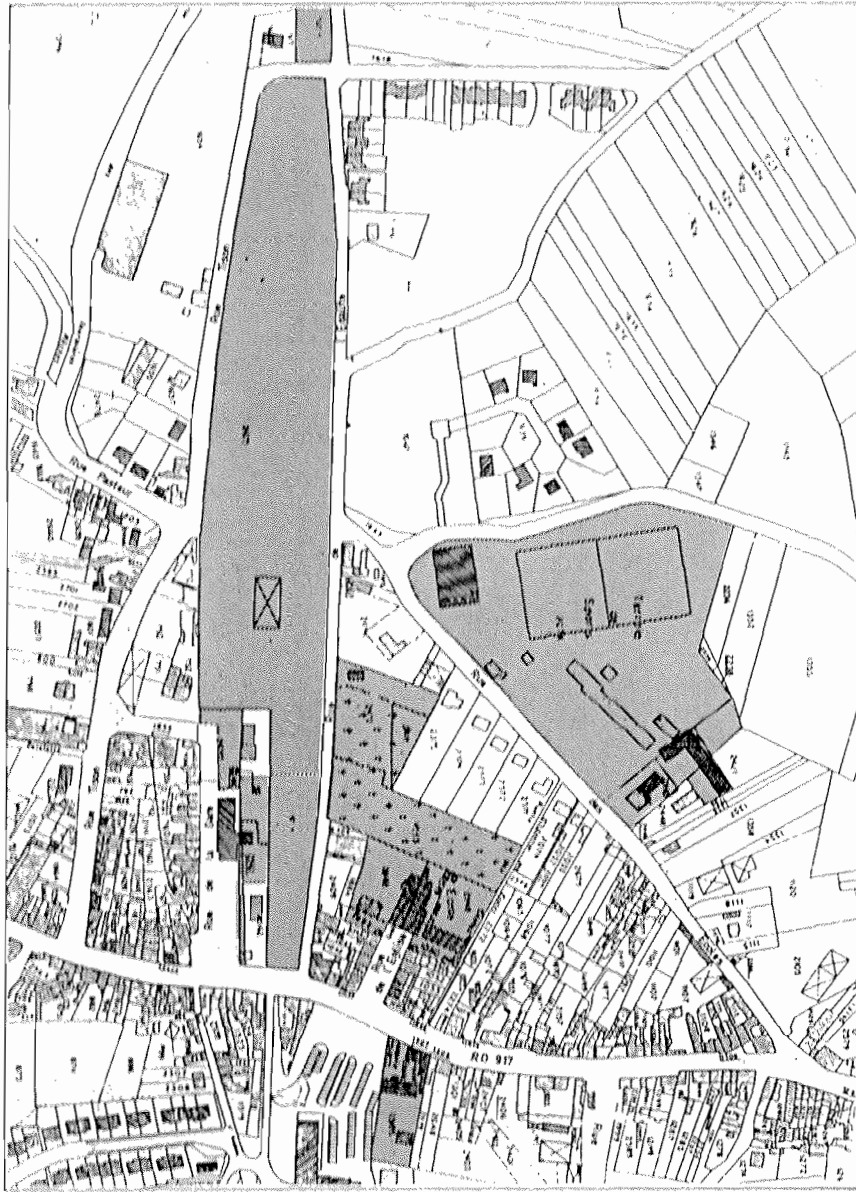
RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS


A.U.	DDE-59	11/91
Phasage		
6	1997	⊕



RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES – AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

A.U.	DDE-59	11/91
Foncier		
		



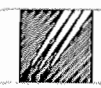
 propriétés communales

RESTRUCTURATION DU CENTRE DE RACHES — AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

☐ PARTENAIRES DU PROJET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX

	Friche Brasserie	Friche SNCF	Espaces Publics Centraux	RD 917	Salle des fetes + LCR	Poste	Ecole	Eglise	Mairie	Monuments Aux Morts	Logements Locatifs Aides
FEDER	●	●									
ETAT DGE						●		●	●		
ETAT - pact urbain - requalification friche	●	●	●		●					●	
REGION - pact urbain - requalification friche	●	●	●		●						
DEPARTEMENT - DVI - CAUE - FEGR			●	●	●				●		
COMMUNE	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
FRANCE TELECOM						●					
A.F.M.E.					●		●		●		
SHON					●						●
SNCF		●									
INSTITUTIONS CONFESSIONNELLES								●			
ASSOCIATIONS LOCALES			●		●		●	●	●	●	
RIVERAINS			●	●							



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS

3

LE PROJET

3] elements pour un bilan

↳ la commune sollicite l'inscription au projet d'agglomération, de la requalification de la friche SNCV et de l'aménagement des espaces publics centraux. Les estimations reprennent par phase, les différentes étapes du projet, de la conception à la réalisation (études et travaux)

Certains aménagements moins centraux (cour d'école, espaces sportifs) ou moins prioritaires pour la commune (parvis église, mairie) ne sont pas intégrés dans les estimations présentées.

Par souci de clarté, sont dissociés les travaux relatifs au programme 'friches et PACT urbain' (3 phases) et les travaux concernant l'opération groupée de logements (5 phases chiffrées)

↳ Pour le présent plan, la municipalité s'engage à réaliser les phases préalable, 1 et 2 et à lancer les travaux de la phase 3 du projet d'espaces publics centraux pour un montant total de travaux hors taxes de : **7.560.432^F** soit : **8.966.672^F TTC**

↳ Pour information, quelques extraits du bilan financier relatif à l'opération groupée de logements sociaux sont annexés.

- programme
- dépenses
- recettes
- bilan prévisionnel.

... DE LA RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE A L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX



RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

- ESTIMATION ETUDES ET TRAVAUX VRD EN 3 PHASES CHIFFREES
- REQUALIFICATION DE LA FRICHE
 - AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX

ESTIMATIONS	PREALABLE	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL H.T.	TVA	TOTAL TTC
1 ETUDES	140 000	40 000	40 000	40 000	260 000	48 360	308 360
<ul style="list-style-type: none"> ● assistance technique ● sondages ● lever de geometre 	50 000 40 000 50 000	40 000	40 000	40 000			
2 TRAVAUX	1 340 000	4 446 600	761 050	436 603	6 984 253	1 299 071	8 283 324
<ul style="list-style-type: none"> ● demolltion de batiments ● travaux annexes prellminaires ● liaison rues Ecoles et Tison ● RD 917 ● place ● rue de l'Egalite (cote place) ● abords salle des fetes ● parking paysager ● rue de la Gare ● salle des fetes (y compris honoraires) 	285 000 725 000 330 000	1 283 000 2 657 450 506 150	158 000 221 700 155 350 226 000	281 253 155 350			
3 MAITRISE D'OEUVRE	60 300	200 097	30 765	25 017	316 179	58 809	374 988
TOTAL H.T	1 540 300	4 686 697	831 815	501 620	7 560 432		
TVA	286 496	871 726	154 717	93 301	1 406 240		
TOTAL TTC	1 826 796	5 558 423	986 532	594 921	8 966 672		

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

ESTIMATION ETUDES ET TRAVAUX VRD EN 5 PHASES CHIFFREES
 -- OPERATION GROUPEE PLA

ESTIMATIONS	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE 4	PHASE 5	TOTAL H.T.	TVA	TOTAL TTC
1 ETUDES	--	--	60 000	30 000	30 000	120 000	22 320	142 320
● assistance technique	--	--	--	30 000	30 000			
● sondages	--	--	20 000	--	--			
● lever de geomètre	--	--	40 000	--	--			
2 TRAVAUX VRD	616 650	844 300	377 500	1 482 300	723 800	4 044 550	752 286	4 796 836
● travaux préparatoires VRD	--	--	--	--	30 000			
● déplacement réseaux préalable	--	--	--	300 000	--			
● assainissement	82 000	50 000	97 500	300 000	--			
● chaussée	42 350	--	56 000	280 000	76 800			
● stationnements	126 300	82 000	--	16 300	16 000			
● trottoirs	120 000	257 300	109 000	146 000	279 000			
● plantations	--	10 000	10 000	10 000	10 000			
● concessionnaires (y compris éclairage public)	246 000	445 000	105 000	430 000	312 000			
3 MAITRISE D'OEUVRE	35 350	46 100	21 800	75 750	40 400	219 400	40 808	260 208
4 TRAVAUX LOGEMENTS	110 000	30 000	155 000	130 000	160 000	585 000	108 810	693 810
● travaux préparatoires	35 000	--	75 000	40 000	40 000			
● jardins	75 000	30 000	80 000	90 000	120 000			
TOTAL H.T	762 000	920 400	614 300	1 718 050	954 200	4 968 950		
TVA	141 732	171 194	114 260	319 557	177 481	924 224		
TOTAL TTC	903 732	1 091 594	728 560	2 037 607	1 131 681	5 893 174		

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

- ANNEXE – HYPOTHESES POUR UN BILAN – DEPENSES –
 – REQUALIFICATION FRICHES –
 – ESPACES PUBLICS CENTRAUX –

DEPENSES (HT)	PREALABLE	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL HT
TERRAIN	685 667	161 264	—	—	846 931
ETUDES PREALABLES	140 000	40 000	40 000	40 000	260 000
TRAVAUX VRD	1 340 000	4 446 600	761 050	436 603	6 984 253
MAITRISE D'OEUVRE VRD	60 300	200 097	30 765	25 017	316 179
TRAVAUX EQUIPEMENTS PUBLICS y compris honoraires	—	226 000	—	—	226 000
TOTAL	2 225 967	5 073 961	831 815	501 620	8 633 363

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

ANNEXE -- HYPOTHESES POUR UN BILAN -- PROGRAMME --
-- OPERATION GROUPEE PLA --

PROGRAMME	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE 4	PHASE 5	PROJET
LOGEMENTS . Nombre C : collectif I : Individuel SHON en m2	18 C --	16 C --	-- 15 I	6 C 11 I	4 C 12 I	44 C 38 I
	1330	1295	1490	1435	1470	7020
GARAGES .	18	--	15	17	16	66
PARKINGS ENTERRES .	--	16	--	--	--	16

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

□ ANNEXE -- HYPOTHESES POUR UN BILAN -- DEPENSES --
-- OPERATION GROUPEE PLA --

DEPENSES (HT)	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE 4	PHASE 5	TOTAL HT
TERRAIN	85 000	128 700	187 280	177 750	196 025	774 755
ETUDES PREALABLES	--	--	60 000	30 000	30 000	120 000
TRAVAUX VRD	616 650	844 300	377 500	1 482 300	723 800	4 044 550
MAITRISE D'OEUVRE VRD	35 350	46 200	21 800	75 750	40 400	219 400
TRAVAUX LOGEMENTS y compris honoraires	110 000	30 000	155 000	130 000	160 000	585 000
TAXES	59 600	58 150	66 820	64 430	66 010	315 010
TOTAL	906 600	1 107 250	868 400	1 960 230	1 216 235	6 058 715

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

□ ANNEXE -- HYPOTHESES POUR UN BILAN -- RECETTES --
-- OPERATION GROUPEE PLA --

RECETTES (HT)	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE 4	PHASE 5	TOTAL
CHARGE FONCIERE logements PLA	997 800	821 000	1 410 000	1 227 000	1 296 000	5 751 800
SOLDE	+ 91 200	- 286 250	+ 541 600	- 733 230	+ 79 765	- 306 915
TOTAL	906 600	1 107 250	868 400	1 960 230	1 216 235	6 058 715

RACHES : EN QUETE D'UN VERITABLE CENTRE VILLE , POUR UNE NOUVELLE IMAGE DANS LE DOUAISIS ...

□ ANNEXE – BILAN PREVISIONNEL H.T. –
– OPERATION GROUPEE PLA –

	DEPENSES					RECETTES		
	Foncier	Taxes TLE	autres	Etudes et travaux logts	Etudes et travaux VRD	Total	Charge fonciere logts	Solde
Ph1	85 000	42 600	17 000	110 000	652 000	906 600	997 800	+ 91 200
Ph2	128 700	41 570	16 580	30 000	890 400	1 107 250	821 000	- 286 250
Ph3	187 280	47 770	19 050	155 000	459 300	868 400	1 410 000	+ 541 600
Ph4	177 750	46 060	18 370	130 000	1 588 050	1 960 230	1 227 000	- 733 230
Ph5	196 025	47 190	18 820	160 000	794 200	1 216 235	1 296 000	+ 79 765
Projet	774 755	225 190	89 820	585 000	4 383 950	6 058 715	5 751 800	- 306 915

NB : taxe rejet a l'egout SIAN : non reprise