

Valorisation du site Vincent d'Indy à Romans-sur-Isère

Appel à projet promoteurs/investisseurs

Règlement de l'appel à projet et critères de sélection

Le contexte

Avec 33 400 habitants et 16 500 emplois, Romans-sur-Isère est la ville centre d'une aire urbaine de près de 80 000 habitants. Elle bénéficie d'une excellente desserte routière (A6/A49) et ferroviaire (TGV/TER). Grenoble et Lyon sont respectivement à 45' et 1h15 par la route.

La municipalité mène une politique active de développement territorial, qui se traduit par un programme de revitalisation du centre-ville, la mobilisation des investisseurs, la recherche de solutions innovantes.

L'approche du renouvellement urbain du quartier de la Monnaie engagé depuis le début des années 2000 est le reflet de cette stratégie : plutôt que de poursuivre l'objectif difficilement atteignable d'une diversification à grande échelle de l'habitat, la municipalité privilégie à présent une **programmation économique** sur la partie est du quartier, concentrant les efforts sur l'habitat dans la partie ouest du quartier de la Monnaie.

Les documents cadre régissant l'aménagement de l'est de la Monnaie sont le SCOT, directement opposable aux opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, le PDU de l'Agglomération et le PLU de Romans.

- Le SCOT donne des orientations en matière d'urbanisme durable et encadre les développements commerciaux.
- Le PDU prévoit notamment, dans son plan vélo, une continuité à établir entre les pistes cyclables existantes le long de la rocade et la voie verte le long de l'Isère. Cette continuité emprunte le tracé de l'avenue du Vercors, en limite est du site concerné par l'appel à projet.
- Le PADD du PLU contient des dispositions sur ce secteur, qui appartient à une vaste zone UC, à vocation principale d'habitat et d'équipements.

Le Bien

L'appel à projet porte sur **un vaste terrain de 3,1 ha** situé dans le quartier est de Romans, en proximité de la rocade de contournement de Romans, à quelques minutes du centre-ville et du réseau autoroutier. La principale ligne de bus du réseau, Cité3, le dessert par le sud (avenue du 8 mai 1945). Ce terrain est à la jonction du quartier d'habitat de la Monnaie, de la zone d'activités des Allobroges et du quartier tertiaire de Rohegude. (*PJ1 - plan de situation*). Le trafic routier est dense autour du site : 25000 véhicules par jour sur la rocade, 16700 sur l'avenue du Maquis.

Le site est bordé au nord par l'avenue du Maquis, principale pénétrante est-ouest de Romans, à l'est par l'emprise de l'ancienne avenue du Vercors, au sud par la rue Vincent d'Indy et à l'ouest par la résidence des Saules dont la démolition est programmée en vue de réaliser un parc public (*PJ2 - périmètre de l'appel à projet*). **Les limites nord est, au droit du giratoire, et est, en limite avec l'emprise de l'ancienne avenue du Vercors pourront être ajustées en fonction du projet retenu.**

Après la démolition des immeubles d'habitat social qui l'occupaient en 2007/2008, les VRD du terrain ont été réalisés : deux voiries récentes nord-sud (rue F. Poulenc et rue Lucie Aubrac) découpent le site en trois assiettes foncières. L'ensemble des réseaux passent sous ces voies (eau potable, assainissement, éclairage, électricité, chauffage urbain).

A ce jour, les accès se font principalement par l'avenue du Vercors et la rue V. d'Indy. L'accès par l'avenue du Maquis est secondaire et n'a pas vocation à perdurer. (*PJ 3 et 4 – maillage existant et état des réseaux*).

Le terrain appartient pour l'essentiel à l'EPORA et subsidiairement à la Ville de Romans, propriétaire des voies internes au site (*PJ5 – état du foncier*).

L'immeuble des Glycines qui occupe la frange nord du terrain sera démoli en 2019. Le site sera alors entièrement libre de construction.

Outre sa visibilité, le terrain se caractérise par **un patrimoine arboré remarquable**, notamment des platanes, marronniers et cèdres (*PJ6 – relevé des arbres et alignements*). Ces arbres sont très visibles depuis les voies extérieures et contribuent grandement à la qualité paysagère du site.

Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, auquel la Ville de Romans candidate, plusieurs opérations en limite immédiate du site viendront valoriser ce dernier : création d'une piste cyclable sur l'avenue du Maquis puis sur l'avenue du Vercors, extension du parc des Ifs vers le nord, aménagement de trottoirs plantés et de bandes cyclables rue Vincent d'Indy, démolition de la barre résidentielle des Saules et de la tour Balzac. L'ancienne avenue du Vercors, déclassée après l'ouverture de la rocade, sera réaménagée en voie de desserte du quartier doublée d'un site propre modes doux conformément au PDU (*PJ7 et PJ8 – plan guide du quartier est et trame viaire projetée*)

Les enjeux et orientations d'aménagement

Si une offre commerciale est proposée, elle devra tenir compte du contexte de suroffre commerciale dans l'agglomération et de fragilité du commerce de centre-ville et de quartier. Les enseignes devront être complémentaires et non concurrentes de l'offre du centre-ville et de l'offre du quartier. La Ville demandera, le cas échéant, à être associée au choix des enseignes.

Par sa visibilité depuis la rocade et l'avenue du Maquis, le terrain constitue en partie l'entrée de ville est de Romans. Par ailleurs, le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble du quartier de la Monnaie et devant permettre une nouvelle attractivité du quartier, s'appuie sur la mise en valeur du paysage végétal, le désenclavement par une valorisation des franges et des rues d'accès au quartier et une échelle urbaine maîtrisée, à « taille humaine ». Il en résulte de **fortes attentes en matière de qualité architecturale et urbaine** : intégration du stationnement, préservation du patrimoine arboré et des principales perspectives paysagères visibles depuis et vers l'extérieur du quartier, prise en compte de l'échelle urbaine environnante, traitement qualitatif des façades, cohérence des accès avec la hiérarchie viaire...

Le terrain s'insère dans un quartier à dominante résidentielle, avec la présence de deux écoles en limite sud. **La gestion des flux et du stationnement devra éviter les nuisances pour le voisinage, pour les écoles et de façon générale pour la population du quartier. C'est pourquoi la Ville privilégie une entrée/sortie du site par l'est plutôt que par l'avenue Vincent d'Indy. Les**

véhicules sortiraient du quartier par l'allée des tilleuls élargie et par l'avenue du 8 mai 1945.

A une échelle plus vaste, la question des flux se pose également avec une congestion aux heures de pointe des giratoires 1 et 2 et des voies qui y débouchent. **Le projet devra donc veiller à favoriser des modes alternatifs à la voiture individuelle. Les voies d'accès et de desserte interne devront être dimensionnées pour perturber à minima la circulation générale.**

Le profil de la voie publique à créer en limite est du site, sur l'emprise de l'ancienne avenue du Vercors sera défini en fonction des flux attendus.

La démolition programmée de la barre des Saules va contribuer à une plus grande ouverture du centre commercial de quartier « square Pailherey » vers l'est. Une connexion modes doux, est ainsi possible entre le site de l'appel à projet et ce centre commercial de quartier.

La Ville de Romans n'exclut pas la possibilité de déclasser et céder les voiries qui traversent le site, si l'opérateur souhaite proposer une nouvelle trame viaire. Dans cette hypothèse, les dépenses seront à sa seule charge.

A long terme, la Ville de Romans et le Département de la Drôme envisagent de reconfigurer le giratoire n°2 en carrefour à feux avec giration centrale. Sa géométrie rectangulaire convient mieux à une entrée de ville et sécurise les traversées des vélos et piétons. L'emprise et la forme de ce nouveau carrefour doivent être prises en compte, comme le montre le schéma de l'agence d'urbanisme (plan « hiérarchie projetée de l'armature viaire et modes doux »). Une étude par un cabinet spécialisé est en cours pour les préciser. La limite nord-est du périmètre pourra ainsi être ajusté en fonction des résultats.

L'appel à projet

La composition du dossier

Le dossier comprend :

- 1-un plan de situation
- 2-le périmètre de l'appel à projet
- 3-la trame viaire existante du quartier
- 4-le plan des réseaux
- 5-un état du foncier au sein du périmètre
- 6- un état des arbres et alignements
- 7- plan guide du quartier est à horizon 2030 (agence d'urbanisme)
- 8- la trame viaire projetée
- 9-l'extrait du PLU (règlement de la zone UC)
- 10-le règlement de l'appel à projet

La composition des équipes

Les équipes devront réunir au minimum

- un promoteur ou un promoteur et un investisseur à minima
- une maîtrise d'œuvre avec à minima un architecte, un urbaniste, un paysagiste, un BE VRD ou un économiste de la construction

Le promoteur aura la possibilité de proposer un investisseur avant la signature de l'acte authentique. Celui-ci devra être agréé par la commune.

La composition du jury

Le jury se réunira trois fois :

- pour valider les candidats admis à concourir et pour sélectionner les offres,
- pour auditionner et échanger avec les candidats à la suite de la remise d'une offre provisoire
- pour sélectionner l'offre lauréate

Il sera composé d'élus de la Ville de Romans, de Valence Romans Agglomération, de deux représentants de l'Etat et de personnalités qualifiées en urbanisme de projet, dont l'architecte-conseil de l'Etat

Les étapes de l'appel à projet

La publicité

L'appel à projet fait l'objet d'une publicité sur le site internet de la Ville de Romans.

Le dossier sera adressé par voie électronique à tous les porteurs de projet intéressés sur simple demande auprès de Mme Langlumé ou M. Folléa du service urbanisme de la Ville de Romans (elanglume@ville-romans26.fr, efollea@ville-romans26.fr)

La candidature

Les équipes auront un délai de 3 semaines pour se faire connaître.

Le dossier comprendra :

- la présentation du promoteur, du groupement promoteur/investisseur, de la maîtrise d'oeuvre
- la capacité financière (les formulaires cerfa DC1 et DC2 de toutes les structures composant l'équipe + toute information sur les fonds propres pouvant être investis)
- les références sur des projets similaires du promoteur, du groupe promoteur./investisseur, de la maîtrise d'oeuvre
- la composition et l'organisation de l'équipe, avec les CV de ses membres. La nature de la mission confiée à chacun sera explicite.
- une note d'intentions sur le programme et le parti d'aménagement, avec la répartition estimative de la surface de plancher par fonction

Le dossier de candidature devra être remis au plus tard **le jeudi 24 mai avant 17h**

par courriel : elanglume@ville-romans26.fr, efollea@ville-romans26.fr

et

par courrier en deux exemplaires : Madame le Maire, Hôtel de Ville, place Jules Nadi, CS 41012, 26100 Romans-sur-Isère

Le jury validera la liste des candidats admis à concourir. Les candidats admis en seront informés **au plus tard le 4 juin 2018**.

La séance de questions/ réponses et la visite de site

Elle sera organisée **le jeudi 7 juin après-midi** à l'attention de l'ensemble des candidats. Ceux-ci pourront faire connaître leurs questions auparavant. Les réponses seront diffusées à l'ensemble des candidats.

Offre provisoire et rencontre avec le jury

Les équipes remettront un dossier d'offre provisoire **le jeudi 21 juin avant 17h**

par courriel : elanglume@ville-romans26.fr, efollea@ville-romans26.fr

et

par courrier en deux exemplaires: Madame le Maire, Hôtel de Ville, place Jules Nadi, CS 41012, 26100 Romans-sur-Isère.

Celui-ci sera présenté par les équipes devant le jury dans **la semaine du 2 juillet**.

Le dossier comprendra :

- une présentation détaillée et argumentée du programme

- notice explicative du projet d'entreprise et/ou étude de marché permettant de comprendre l'intérêt économique des investissements pour l'entreprise et pour le territoire. L'innovation et l'impact sur l'emploi seront particulièrement développés.

- tableau de répartition de la surface de plancher produite par destination

- concernant spécifiquement le commerce, le cas échéant : caractéristiques des enseignes ciblées (nature de l'offre, superficie....) et les modes de commercialisation (location, vente...)

- une présentation détaillée du parti d'aménagement (orientations urbaines, environnementales, paysagères et architecturales)

- notice explicative et plans d'échelle différente permettant de comprendre l'insertion du projet dans son environnement naturel et urbain projeté (cf. plan guide à l'horizon 2030) :

- Le projet paysager et la composition urbaine (justification de l'échelle urbaine et du parti paysager proposé, gestion des adressages et qualification des limites publiques et privées, ...),

- L'organisation de la desserte et des accès tous types (tous véhicules et modes doux) au regard de la hiérarchie projetée de l'armature viaire et modes-doux du quartier. Les flux attendus seront caractérisés (modes, variations sur journée (heures de pointe) et semaine)

- La gestion du stationnement,

- Les orientations prises en termes de qualité environnementale et mesures de réduction des impacts sur l'environnement, notamment sur les sujets suivants : performance énergétique des futurs bâtiments et confort d'usages, gestion des déchets, renfort de la biodiversité, gestion économe de l'eau, gestion des déplacements... Les labels éventuels poursuivis en écoconstruction et/ou aménagement durable et la hiérarchie des cibles prioritaires mises en avant, seront présentés.

- Les rapports de hauteur avec les bâtis environnants

- Une perspective de projet depuis le giratoire n°2, permettant d'apprécier la nouvelle image donnée à l'entrée de ville.

- une présentation détaillée de la mise en œuvre opérationnelle

- organigramme de la maîtrise d'œuvre et calendrier de la mission qui lui est confiée

- calendrier prévisionnel de réalisation, de la signature de la promesse de vente à l'achèvement des travaux

- notice explicative du montage opérationnel : maîtrise d'ouvrage, financement, outils d'urbanisme envisagés, le cas échéant, mode de participation au financement des équipements à réaliser, mode de commercialisation

- bilan financier prévisionnel

- l'offre d'acquisition du terrain

- prix proposé HT

- condition suspensives éventuelles. En cas de demande de prêt, part du prêt par rapport aux fonds propres et indication des partenaires financiers

Remise de l'offre définitive et choix du jury

L'offre définitive sera remise **le vendredi 13 juillet avant 17h** par courriel : elaglume@ville-romans26.fr, efollea@ville-romans26.fr

et

courrier, en deux exemplaires : Madame le Maire, Hôtel de Ville, place Jules Nadi, CS 41012, 26100 Romans-sur-Isère.

Le jury se réunira dans la semaine du 16 juillet pour sélectionner le lauréat. Il pourra, le cas échéant, demander à auditionner les candidats.

Les critères de sélection

- 1- impacts positifs du programme sur le territoire (emplois, rayonnement, prise en compte des équilibres territoriaux, innovation...). La justification de l'offre commerciale, le cas échéant, sera particulièrement examinée.
- 2- qualité du groupement au regard des références, de l'organisation, des moyens investis
- 3- qualité du parti d'aménagement au regard des enjeux urbains, environnementaux, paysagers et architecturaux
- 4- prix d'acquisition et éventuelles conditions suspensives.

Le Maire pourra ne pas donner suite à l'appel à projet.

Les candidats garderont la pleine propriété de leur projet.

Les suites de l'Appel à projet

Une mise au point du projet aura lieu sur les points soulevés lors du jury.

Suite à la mise au point, une délibération du conseil municipal de Romans validera le choix du lauréat de l'appel à projet et demandera à l'EPORA de signer une promesse de vente.

Cette délibération prévoira

- une condition suspensive de dépôt de PA/PC sous 18 mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente
- une clause résolutoire de la vente en cas d'absence de démarrage des travaux sous 12 mois après la cession des terrains

Une réunion publique sera organisée après la désignation du lauréat.