

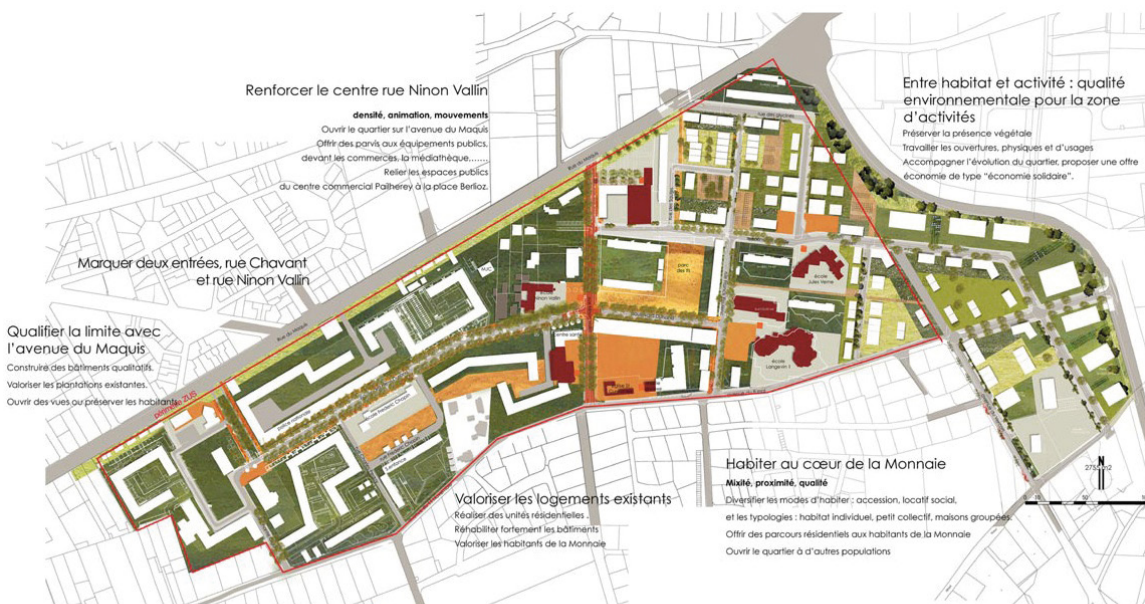
Romans-sur-Isère • Rohegude



20 km de Valence (Drôme)

Population 33 664 habitants

Taille de l'opération
Quartier durable : 5ha
ZAE : 2ha



Logements

200-260 logements du R au R+4, logements locatifs sociaux, coopératifs, en accession à la propriété



Transport

2 lignes de TC à haute fréquence
Un ratio de 1,8 stationnement par logement



Energies renouvelables

Réseau de chaleur, chaufferie bois et panneaux solaires
Objectif de 50% des besoins en eau chaude sanitaire



Qualité environnementale

Noue drainantes, mares, bioclimatisme, jardins partagés



Gouvernance

Conseil de concertation, comité logement, habitat coopératif

En 2004, la commune de Romans-sur-Isère s'engageait dans une opération de renouvellement urbaine du quartier de la Monnaie. Les travaux ont, entre autres, porté sur la destruction de près de 300 logements ; les 5 ha de foncier ainsi libérés ont permis l'élaboration d'un projet d'écoquartier ambitieux, soutenu depuis 2009 par le dispositif Quartiers Durables de la Région Rhône-Alpes.

Le Quartier de la Monnaie compte près de 5 000 personnes, avec une proportion de 90% de logements sociaux, soit 40% du parc communal. Dans ce contexte, les enjeux du projet de quartier durable, et plus globalement de l'opération de renouvellement urbain, sont multiples. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie sur le secteur par la qualité des logements et des espaces publics proposés, ainsi que par la diversification des fonctions urbaines du quartier. Le changement d'image de ce secteur stigmatisé passe également par une plus grande mixité sociale et une ouverture du secteur aux quartiers voisins pour améliorer son intégration à l'échelle de la commune. La commune de Romans-sur-Isère a souhaité aller plus loin dans l'opération de renouvellement urbain en proposant un projet de quartier durable exemplaire.

L'opération de renouvellement urbain se divise en trois grands chantiers : la rénovation thermique

des logements et la restructuration des espaces publics sur le secteur Ouest du quartier, le projet de quartier durable sur 5 ha à l'Est du quartier (quartier de Rohegude), et un projet de Zone d'Activité Economique (ZAE) à proximité immédiate du quartier de la Monnaie. La Ville de Romans-sur-Isère s'est entourée de nombreux partenaires pour mener à bien son projet. Une triple Assistance à Maîtrise d'Ouvrage a été sollicitée pour accompagner le pilotage technique du projet ; elle regroupe le bureau d'étude Passagers des Villes (AMO urbaine et architecturale), ITF (AMO environnementale), Adéquation (AMO programmation). Par ailleurs, le processus de renouvellement urbain a permis de développer à Romans-sur-Isère une véritable culture de la concertation, grâce, par exemple, au conseil de concertation ou au comité logement. Le pilotage politique du projet est, quant à lui, assuré par un large collège regroupant les élus communaux et intercommunaux.

Tour d'horizon du projet

Le projet de quartier durable de Romans prévoit la création de 200 à 260 logements pouvant accueillir près de 700 personnes. Face aux très fortes problématiques sociales sur le quartier, les maîtres d'ouvrage ont souhaité mettre la question de la **mixité sociale** au cœur de la réflexion. Afin de répondre à cet enjeu, le quartier proposera une large typologie de logements allant du plain-pied au R+4. Les modalités de location ou de vente se veulent également variées, en proposant des logements en accession à la propriété, des logements coopératifs, ou encore des logements sociaux. La nécessaire diversification des fonctions urbaines du quartier a été intégrée au projet via la création d'équipements structurants (médiathèque, centre de santé, équipement scolaire et sportif).

Consciente des enjeux liés au réchauffement climatique, la Ville de Romans a pleinement intégré les problématiques du développement durable sur son projet. Ainsi, en matière de **sobriété énergétique**, les logements anciens du secteur Ouest du quartier bénéficieront d'une rénovation thermique BBC, cette norme a également été retenue pour les constructions neuves. Cette stratégie énergétique durable passe également par le recours aux **énergies renouvelables**. C'est pourquoi une chaufferie bois alimentant un réseau de chaleur sera installée, ainsi que des panneaux solaires.

L'impact du quartier sur l'environnement se veut minime, la stratégie de gestion des eaux pluviales témoigne de cette volonté. Le quartier devra limiter au maximum l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration sur site grâce à des noues drainantes et des mares. Dans cette optique, la place donnée à la nature, et plus généralement aux espaces publics sur le quartier, est importante.

Enfin, la question des déplacements se doit d'être abordée dans une stratégie de quartier durable. Ainsi, pour réduire la place de la voiture individuelle sur le quartier, la Ville de Romans a fait le choix d'un ratio stationnement par logement plus strict que celui prescrit par le Plan Local d'Urbanisme. De plus, deux lignes de transport en commun haute fréquence relient le quartier de la Monnaie au pôle modal de Romans-sur-Isère.

L'impératif de la faisabilité commerciale du projet

Dans un contexte global de faible dynamisme du marché de l'immobilier sur des secteurs en manque d'attractivité, de nombreux maîtres d'ouvrage se trouvent confrontés à des difficultés pour démarcher des opérateurs et pour commercialiser leurs opérations.

Ainsi, la faible attractivité du quartier de la Monnaie a obligé les maîtres d'ouvrage du projet à penser très en amont la **stratégie de commercialisation**. En effet, les faibles revenus des foyers ciblés par le projet, principalement des primo accédants à la propriété ou la location, imposent des coûts de sortie abordables tout en respectant les objectifs d'aménagement durable. Pour ce faire, l'apport des AMO a été primordial. Après avoir fixé les exigences environnementales et urbanistiques du projet, la Ville de Romans a commandité une étude de marché afin de définir la demande et les capacités d'absorption sur le secteur. Une typologie des cibles potentielles du projet et de leur budget a également été créée. Ces études ont servi de base à la définition des typologies de logements retenues et de leur coût de sortie, dans l'optique de capter l'intégralité de la demande.

Ces exigences et les résultats des études de marché menées sont formulés dans un **Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Environnementales et Paysagères** (CPAUEP) annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain. Le CPAUEP reprend les exigences de la Ville de Romans à travers dix items : le bioclimatisme, la gestion alternative des eaux pluviales, la préservation de la biodiversité, la mobilité douce, la gestion optimisée des déchets, un travail sur l'enveloppement des bâtiments, le confort et la qualité de vie, l'efficacité énergétique, l'utilisation de matériaux peu impactants et la réalisation d'un chantier faibles nuisances.

Dès la validation du CPAUEP, l'équipe AMO a entamé un démarchage auprès des opérateurs afin d'établir une discussion. En effet, si les indications du CPAUEP sont prescriptives, la Ville de Romans a tout de même préservé des marges de manœuvre (nombre et gestion des stationnements, densité, taille des allotements...). Dans le contexte général de frilosité des opérateurs immobiliers, il est apparu essentiel pour la Ville de Romans d'engager un dialogue constructif et ouvert sur les exigences environnementales, urbanistiques et de coût de sortie, en amont de la sélection des opérateurs pour chaque lot.

Une fois les candidatures analysées, les opérateurs retenus pour chaque lot se verront remettre un document de suivi afin de s'assurer de la conformité de la réalisation avec les exigences du CPAUEP.

L'aide de la Région Rhône-Alpes

a permis la mise en place d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage environnementale. L'ensemble des lauréats ont également été invités par la Région à participer à un club d'échange de bonnes pratiques.



Romans-sur-Isère • Rochegude


Contacts

Aurélié Gaussorgues

Responsable adjointe
du service urbanisme
arodet@ville-romans26.fr
04 75 05 51 75

Région Rhône-Alpes

DPT / service Foncier Aménagement
dptiptc@rhonealpes.fr
04 26 73 46 67

En partenariat avec 
Agences d'urbanisme Rhône-Alpes

Retrouvez l'ensemble des fiches
Quartiers Durables Rhône-Alpes sur
www.territoires.rhonealpes.fr