

8<sup>ème</sup> rencontre du Club régional « Quartiers durables Rhône-Alpes »  
« Visite de projets d'aménagement durable dans la Drôme »

24 Avril 2012

---

C O M P T E R E N D U

---

## Sommaire

- ❖ Présentation et visite du projet **d'éco quartier de la Monnaie, à Romans-sur-Isère** : Jean David Abel, Adjoint à l'urbanisme et au développement durable ; Christelle Mottet, Direction de l'aménagement urbain ; Aurélie Rodet, Service urbanisme
- ❖ Présentation et visite du projet **d'éco quartier de la Maladière à Loriol-sur-Drôme** : Jean Julien, premier adjoint ; Catherine Jacquot, adjointe en charge de la communication et du développement durable ; Cécile Sacilotto, directrice des services techniques et Caroline Postaire, responsable de service urbanisme et aménagement de Loriol-sur-Drôme.
- ❖ Présentation et visite **de la ZAC des Chabanneries à Bourg-lès-Valence** : Christelle Le Boulanger, directrice de l'aménagement urbain de la ville de Bourg-lès-Valence.

## Objectifs et déroulement de la journée

**(Sarah Berkoune, Direction des politiques territoriales, Région Rhône-Alpes)**

Le Club est ouvert par S. Berkoune, qui remercie les participants à cette 8<sup>ème</sup> rencontre du Club Quartiers Durables Rhône-Alpes, la 4<sup>ème</sup> visite d'opérations dans le cadre de ces rencontres. Les précédentes rencontres et les retours qui ont pu être faits par les lauréats démontrent le grand intérêt des membres du réseau QDRA pour ces moments d'échange. S.Berkoune invite les participants à poursuivre cette démarche sur la plateforme collaborative mise à disposition du réseau (<http://qdra.rhonealpes.fr>)

La journée sera composée de trois visites d'opérations, chacune à une étape différente de réalisation (ZAC achevée, commercialisation en cours, concours promoteurs sur le point d'être lancé). Ces opérations, dans des contextes urbains et sociaux variés, se caractérisent toutes par une ambition environnementale forte, et une réflexion plus ou moins avancée sur la problématique de la commercialisation. La question du pilotage du projet (phasage, commercialisation, équilibres financiers...) et de la prise en compte renforcée des aspects de durabilité sera le fil conducteur de la journée.

Les visites de ces opérations seront l'occasion d'identifier des outils opérationnels qui permettent de traduire et tenir dans la durée les ambitions du projet.

## Présentation et visite du site de la Monnaie à Romans sur Isère

**Intervenants : Jean David Abel, Adjoint à l'urbanisme et au développement durable ; Christelle Mottet, Direction de l'Aménagement urbain, Aurélie Rodet, Service Urbanisme, bureau d'étude ITF**

Situation et nature du projet : L'opération de la Monnaie à Romans sur Isère est un projet ambitieux de renouvellement urbain. Le périmètre Ouest du quartier fait l'objet d'une convention ANRU comprenant la requalification des espaces publics, la recomposition du bâti, le développement de nouveaux équipements commerciaux. La zone d'habitat Rochegude est quant à elle suivie dans le cadre de l'appel à projets QDRA et a pour objectif d'assurer et d'améliorer la continuité entre la ville et le quartier, de diversifier les formes d'habitat, et de contribuer à la mixité sociale sur l'ensemble du périmètre.

### Calendrier de réalisation:

- ❖ 2004-2011 : phase de réhabilitation et démolition.
- ❖ 2010 : études (AEU, faisabilité financière...)
- ❖ 2011 : démarchage auprès des opérateurs pour présenter le projet et établir une discussion
- ❖ 2012 : consultation dans le cadre de la cession des lots (1 à 2 lots par opérateurs), divisée en deux phases (candidature et remise de l'offre)
- ❖ 2013 : commercialisation des premiers îlots

Stratégie de commercialisation : Le contexte actuel du marché immobilier à l'échelle nationale et surtout locale, couplé aux exigences qualité environnementale du bâti ont imposé à l'équipe porteuse du projet, l'élaboration en amont d'une stratégie de commercialisation. Cette stratégie recouvre plusieurs objectifs :

- ❖ S'assurer de la capacité du marché immobilier local
- ❖ Analyser la faisabilité financière des opérations
- ❖ Etablir un dialogue avec les opérateurs en matière de QEB
- ❖ Définir une vision globale sur l'ensemble des îlots
- ❖ Définir des coûts de sortie en adéquation avec les capacités du marché et la charge foncière

### Phasage de la démarche :

- ❖ **Elaboration et validation de la stratégie** : les exigences environnementales et urbanistiques ont été fixées en adéquation avec les objectifs sociaux et financiers du projet afin de s'assurer de la faisabilité financière des opérations et de fixer des coûts de sortie abordables. Ces

exigences ont été formalisées dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères, annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain. Des marges de manoeuvre ont été conservées pour la discussion avec les opérateurs lors de la cession des lots, afin de résoudre la difficile équation entre prix de sortie, qualité du bâti et charge foncière.

❖ **Appel à projets et accompagnement des opérateurs en phase de conception** : les opérateurs ont été par la suite démarchés, et une discussion s'est établie autour de la cohérence entre les exigences environnementales et urbanistiques, et les objectifs de coûts de sortie.

*Une triple AMO* : Afin d'atteindre ses objectifs, la ville de Romans s'est dotée d'une triple AMO qui a joué un rôle clé dans la démarche. Cette AMO, apportée par ITF, Passagers des Villes et Adéquation, porte sur les aspects environnementaux, urbains et programmatiques. La complémentarité des compétences des membres de cette AMO, ainsi que la définition de zones de souplesses dans le CPAUEP, ont permis l'instauration d'un dialogue constructif avec les opérateurs afin de faire émerger des projets cohérents et ambitieux. L'AMO se poursuivra après la sélection des opérateurs afin d'assurer le suivi des projets, notamment grâce à la mise en place d'un tableau de suivi, véritable outil de liaison entre l'opérateur, l'AMO et la ville de Romans.

### Présentation et visite du projet d'éco-quartier de la Maladière à Loriol-sur-Drôme

**Intervenants** : Jean Julien, premier adjoint, Catherine Jacquot, adjointe en charge de la communication et du développement durable, Cécile Sacilotto, Directrice des services techniques et Caroline Postaire, responsable du service Urbanisme et Aménagement de Loriol-sur-Drôme

Situation et nature du projet : Le site de la Maladière est un projet d'éco-quartier soutenu dans le cadre du GPRA Bio-Vallée. Le périmètre du site (3,8 ha) est en extension du centre ville, à proximité d'écoles, de la gare, d'un quartier de logements sociaux en phase de rénovation et de revitalisation, et de nombreux équipements sportifs.

Par ailleurs, l'équipe projet a manifesté une forte volonté de ne pas imperméabiliser les sols, ce qui se traduit par la place importante donnée aux espaces verts et aux jardins partagés (40% de la surface du périmètre), et par la création d'une noue drainante. En matière énergétique le projet se veut également ambitieux. Une chaufferie bois était initialement prévue pour le quartier, mais l'étude de faisabilité a mis en lumière des coûts de réalisation trop importants. La ville a donc réorienté sa stratégie vers plus de sobriété énergétique, en visant la norme Effinergie. Les aménagements sont actuellement terminés, le coût de l'opération, achat du foncier compris, s'élève à 2,8 millions d'euros.

Le portage du projet s'est essentiellement fait en interne grâce à une équipe projet pluridisciplinaire et motivé. L'action de la ville de Loriol s'est concentrée sur l'élaboration du programme de l'opération, la réalisation des VRD et la rédaction d'un cahier de prescription reprenant les exigences en termes de QEB (Objectif Effinergie et ossature bois).

### Calendrier de réalisation :

- ❖ 2005 : Achat du terrain de 3,8 ha par la commune
- ❖ 2006 : réalisation de l'AEU
- ❖ 2009-2011 : travaux d'aménagement
- ❖ 2009 : début de la commercialisation des lots
- ❖ 2013-2014 (estimation) : livraison des premiers bâtiments

Stratégie de commercialisation : La commune de Loriol a entamé la démarche de commercialisation de ses lots en 2009. Une partie des îlots sont actuellement vendus. Cependant, la commune éprouve quelques difficultés à vendre la totalité des lots. Des exigences du cahier de prescriptions (ossature bois) freineraient certains opérateurs. La stratégie de commercialisation aurait pu être semble t-il engagée plus en amont (notamment via des études de marché et de faisabilité).

## Présentation et visite de la ZAC des Chabanneries à Bourg-lès-Valence

**Intervenante : Christelle le Boulanger, Directrice de l'aménagement urbain de la ville de Bourg-lès-Valence**

Situation et nature du projet : la ZAC des Chabanneries est un projet précurseur en région Rhône-Alpes en terme d'aménagement durable. En effet, l'AEU lancée en 2002 sur le périmètre de la ZAC, est la deuxième AEU de Rhône-Alpes. Le CAUE de la Drôme et le point info énergie du département ont accompagné la ville dans l'élaboration de l'AEU et du Cahier des Charges de Cession de Terrain qui a suivi.

La ZAC s'étend sur une surface de 11 ha et est située sur un site particulièrement contraint, à proximité immédiate d'un Centre Commercial, de l'A7, de la voie de chemin de fer et d'une route départementale. Dans ce contexte la prise en compte des nuisances sonores a tenu une place importante dans l'élaboration du projet. La ZAC des Chabanneries propose une vaste typologie de logements (intermédiaire, petit collectif, maisons en bande, maisons individuelles).

L'essentiel des prescriptions imposées aux acquéreurs de lots sont architecturales et paysagères. La commune de Bourg-lès-Valence souhaitait homogénéiser l'architecture du périmètre et prévenir le développement de maison de type néo-provençale sur les lots libres.

### Calendrier de réalisation :

- ❖ 2002 : AEU
- ❖ 2002-2003 : Consultation des promoteurs et appel à projets
- ❖ 2005 : sélection de l'équipe composée de Nexity, de l'architecte Thierry Roche et du paysagiste Didier Larue pour la réalisation de la ZAC
- ❖ 2007 : Mise en vente

Stratégie de commercialisation : La ville de Bourg-lès-Valence a également du mettre en adéquation ses exigences architecturales et environnementales, les attentes du promoteur et les moyens financiers des ménages. Les réalisations ne respectent pas toutes les prescriptions du Cahier des Charges de Cessions de Terrain et cela pour plusieurs raisons :

- ❖ le Cahier des Charges de Cession de Terrain paraît à posteriori trop imprécis, laissant la place à diverses interprétations.
- ❖ certains constructeurs ne semblent pas avoir totalement joués le jeu, dans la réalisation des logements. La commune aurait souhaitée engagée un processus de sélection en concertation avec l'aménageur.

Les membres du club des maîtres d'ouvrage de quartiers durables sont invités à participer au **colloque organisé, mardi 26 juin à l'Hôtel de Région, dans le cadre du projet européen Mobility and Residential Costs (MORECO) :**  
**L'impact des choix résidentiels et des mobilités pendulaires sur les coûts de l'urbanisation pour les collectivités locales**



Colloque MORECO -  
Programme.pdf



Colloque MORECO -  
Bulletin d'inscription.p

**Rendez-vous est donné à l'automne pour le prochain club QDRA**

**Rhône-Alpes** Région  
**LA CITOYENNE**

