

COMMUNE DE RIOM

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE RIOM

(PUY-DE-DOME)

*

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal du Conseil

Municipal : 33

Nombre de Conseillers

en exercice : 33

Nombre de Conseillers

présents ou représentés :

32

Nombre de votants :

32

Date de convocation :

13 mai 2016

Date d'affichage :

26 mai 2016

L'AN deux mille seize, le **19 mai 2016** le Conseil Municipal de la Ville de Riom, convoqué le 13 mai, s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 00, à la Maison des Associations, Salle Attiret-Mannevil, sous la présidence de **Monsieur Pierre PECOUL, Maire**

PRESENTS :

MM. BIONNIER, BOISSET, BONNET, BOUCHET, CERLES, Mmes CHANIER, DUBREUIL, FLORI-DUTOUR, MM. FRIAUD, GRENET, Mmes GRENET, LAFOND, M. LAMY, Mmes LARRIEU, MACHANEK, M. MAZERON, Mmes MOLLON, MONCEL, MONTFORT, MM. PAILLONCY, PERGET, Mmes PICHARD, RAMBAUX, MM. RESSOUCHE, ROUX, Mmes SANNAT, SCHOTTEY, M. VERMOREL, Mme VILLER.

ABSENTS :

Mme Pierrette CHIESA, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Stéphane FRIAUD

M. Jacquie DIOGON, Maire-Adjoint
a donné pouvoir à Thierry ROUX

M. Laurent PAULET, Maire-Adjoint
absent

< > < > < > < >

Secrétaire de Séance : Pierrick VERMOREL

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20160519-DELIB160512-DE
Date de télétransmission : 24/05/2016
Date de réception préfecture : 24/05/2016

RIOM

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 19 MAI 2016**

QUESTION N° 12

OBJET : Site Gilbert Romme : choix du lauréat de l'appel à projet

RAPPORTEUR : Jacques LAMY

Question étudiée par la Commission 2 « Aménagement et Embellissement de la Ville » qui s'est réunie le 3 mai 2016

La Commune de Riom est propriétaire d'environ 3 ha de foncier nu, situé dans le quartier de La Varenne.

Ce foncier est issu de la démolition, en 2012, de l'ancien lycée professionnel Gilbert Romme, établissement scolaire de 1966 remplacé depuis par le nouveau lycée du bâtiment Pierre Joël Bonté à Riom.

Par délibération du 19 avril 2013, la commune de Riom a approuvé la réintégration à son domaine public des parcelles démolies, initialement transférées à la Région Auvergne lors de la mise en œuvre des lois de décentralisation de 1983.

Elle souhaite aujourd'hui valoriser ces fonciers par la réalisation d'une opération mixte de création de logements en accession libre (primo accession, accession de second rang, investissement PINEL B2).

Pour ce faire, par délibération du 2 juillet 2015, la Commune a fait le choix de lancer une consultation d'opérateurs en vue de la cession partielle de ce foncier.

Cette consultation, librement définie par la collectivité, a été organisée afin de retenir un projet qui réponde aux enjeux urbains posés par le site d'une part, et aux exigences d'exemplarité souhaitées pour cette opération de création d'un ensemble de logements d'autre part.

Il est à noter que l'Adhume (agence locale des énergies et du climat) et l'Agence d'Urbanisme de Clermont Métropole ont assisté la commune dans cette consultation.

Enjeux urbains identifiés pour le quartier dans son ensemble :

L'opération doit permettre un meilleur fonctionnement du quartier dans son ensemble, ce qui implique la création ou la réhabilitation d'un certain nombre d'espaces publics. Les objectifs poursuivis, traduits dans un schéma programmatique sont ainsi :

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20160519-DELIB 160512 DE
Date de télétransmission : 24/05/2016
Date de réception préfecture : 24/05/2016

Un meilleur maillage du quartier par la création d'une voirie et de cheminements modes doux complémentaires ;

COMMUNE DE RIOM

- la valorisation du pôle d'équipements publics par la constitution d'interfaces plus qualitatives (et notamment la mise en place de parvis pour le collège et la Vache Carrée) ;

La création d'un cœur de quartier intégrant un espace public de proximité propice à la rencontre des habitants.

Enjeux de qualité urbaine et architecturale à l'échelle de l'opération :



Au niveau de l'emprise qui sera cédée à l'opérateur immobilier retenu, les objectifs poursuivis concernent :

- la qualité de traitement des espaces communs et notamment de leur interface avec les espaces public et privatifs ;
- la conservation et la valorisation maximale des arbres existants qui confère au site une qualité paysagère indéniable ;
- la création de formes urbaines diversifiées (maisons en bande, intermédiaire...) répondant prioritairement aux attentes des jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété en maison individuelle mais offrant une meilleure efficacité foncière.
- La création de logements répondant à une réelle qualité d'usage (taille minimale par type de logement, luminosité, double orientation, séparation des espaces de jour et de nuit, limitation des vis-à-vis entre logements ou espaces de jardin, modularité dans le temps...)

COMMUNE DE RIOM

- Intégration de critères environnementaux (performance énergétique des logements, économie de la ressource en eau, utilisation de matériaux écologiques, interdiction d'utilisation d'essences végétales allergènes, traitement des sols le plus perméable possible...)

Outre ces éléments qualitatifs, le programme de logements attendu était le suivant :

50 à 65 logements répondant à une diversité de types (T1 à T5) avec :

- Au moins 30 % des logements en primo accession, à 2 100 € / m² de surface habitable
- Au moins 30 % des logements en accession libre à 2 500 € / m² de surface habitable
- Le résiduel des logements en produit investissement PINEL (zonage B2)

Résultat de l'appel à projet

Deux opérateurs ont répondu à l'ensemble des phases de l'appel à projet.

Au vu des critères d'évaluation retenus par cette consultation, c'est la proposition de l'équipe constituée par Quantum Development qui a été jugée la plus pertinente par le jury.

Cette équipe se compose, outre le promoteur, de :

- ILOT Architecture : architecte de l'opération
- OPUS : Maître d'œuvre d'exécution / OPC / économiste de la construction
- Li Sun : BET environnemental
- Atelier de Paysage Brunner : BET aménagement paysager
- BETALM : BET thermique et fluides
- Idéum partners : BET structures

La proposition faite se dégage notamment par :

- Sa réelle inscription dans le tissu urbain environnant, avec :
 - la construction de logements en accroche directe sur la rue du Creux ;
 - l'évitement des masques solaires générés par les équipements proches (Vache Carrée, gymnase Jean Zay) ;
 - la réalisation d'un parvis au collège Jean Vilar exempte de toute circulation automobile.
- La création d'un espace public de quartier d'un seul tenant garantissant une sécurisation des usages vis-à-vis des voiries limitrophes ;
- La qualité des interfaces espaces privatifs / espaces communs ou publics, avec un soin particulier apporté au traitement des clôtures ;

COMMUNE DE RIOM

- Une certaine modularité des typologies de logements proposés en fonction de la demande ;
- Une réelle démarche de conception des logements visant leur qualité d'usage (double orientation systématique, modélisation des apports de lumière, séparation des espaces de jour et de nuit...)
- Une qualité de traitements des constructions réalisées, tant du point de vue des matériaux que des performances énergétiques annoncées (-15 % RT 2012). Une notice de qualité environnementale du bâti a été produite, démontrant le réalisme des propositions annoncées.

Le projet répond à l'attente de la Commune en matière de variété de formes urbaines avec la production de :

- 20 logements intermédiaires ;
- 21 maisons en bandes ;
- 20 maisons isolées ;

Une réunion de concertation des riomois a été réalisée sur les deux projets le 30 mars 2016. A cette occasion, il n'a pas été demandé aux participants de choisir tel ou tel projet mais de mettre en avant les atouts et les faiblesses des deux propositions.

De cette concertation, il ressort :

- Une forte demande d'espaces verts, ceux-ci ayant été jugés insuffisants dans l'un comme dans l'autre projet, quitte à réduire la programmation de logements envisagée ;
- Une forte attente en matière d'espace public (et pourquoi pas couvert), vecteur de lien social,
- Une crainte exprimée concernant le trafic routier qui sera induit dans le quartier en lien avec les nouveaux logements créés.

En conséquence, il est proposé de retenir Quantum Development comme lauréat de l'appel à projet pour le site Gilbert Romme.

Le Conseil Municipal est invité à :

- **désigner comme lauréat de l'appel à projet du site Gilbert Romme l'opérateur Quantum Development ;**
- **autoriser le Maire ou son représentant à signer tout acte nécessaire.**

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL A ADOPTE

Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois, an que dessus.

Pour extrait conforme.

RIOM, le 19 mai 2016

**Le Maire,
Président de Riom Communauté,**

signé

Pierre PECOUL

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20160519-DELIB160512-DE
Date de télétransmission : 24/05/2016
Date de réception préfecture : 24/05/2016

RIOM