

LE CLOS LEOPOLDINE – VALENCE SUD RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROJETS

Novembre 2021

Le Clos Léopoldine à Valence Sud

Le Clos Léopoldine, situé dans l'enveloppe urbaine de Valence, au sud de l'avenue Victor Hugo, est un lotissement en cours d'urbanisation proposant 3 lots à la commercialisation, à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.

Son aménageur est Valence Romans Habitat, office public de l'habitat de Valence Romans Agglo.

Localisé en entrée de ville, le Clos Léopoldine jouit d'une très bonne desserte liée à la proximité immédiate de l'A7, de la LACRA, du deuxième pont sur le Rhône, du port de

l'Epervière, dans un quartier urbain offrant aménités résidentielles et commerciales.

C'est avec le souhait de maîtriser le renouvellement urbain de ce secteur, dépositaire de l'image de Valence, que l'aménageur et la Ville lancent un appel à projets visant la poursuite qualitative et innovante de l'aménagement de cette entrée de ville.

Le trafic moyen des jours ouvrés sur l'avenue Victor Hugo est de 5 300 (en entrée) à 6 500 (en sortie) véhicules par jour.

Les parcelles support de l'appel à projets

Le lot 2 est le dernier lot disponible situé sur l'avenue Victor Hugo. D'une **surface de 1 431 m²**, il a vocation à accueillir une **opération immobilière mixte d'activité tertiaire et/ou d'habitat collectif privé**. Le potentiel constructible est d'environ 4000 m² de surface de plancher. Le socle des bâtiments en RdC de l'avenue Victor Hugo devra être à vocation d'activité, de préférence commerciale, et être construit impérativement à l'alignement.

Les lots 5 et 6, situés entre la voirie privée du lotissement et la voie ferrée, respectivement de **1 740 m²** et de **2 133 m²**, ont vocation à accueillir une ou deux opérations d'activité économique, préférentiellement orientées vers du petit artisanat de production, sous forme verticale. Ces lots étant jointifs, ils peuvent être regroupés en 1 seul lot totalisant **3 873 m²**. Ils permettent de développer environ 2000 m² de surface de plancher chacun, soit 4000 m² environ pour les 2 lots regroupés.

• Les lots déjà construits ou vendus au Clos Léopoldine

En 2018 et 2019 ont été livrées 2 opérations d'habitat locatif social, comprenant respectivement 18 logements et 40 logements. Les RdC sur l'avenue Victor Hugo sont occupés par une agence Crédit Mutuel, une agence Groupama ainsi qu'un office notarial.

En juin 2021 un permis de construire pour un hôtel 4 étoiles de 87 chambres a été accordé sur le lot 1.

• Les aménagements réalisés sur le Clos Léopoldine

Une voirie interne privée dénommée « rue du Clos Léopoldine » reliant l'avenue Victor Hugo au sud de l'opération à la rue Kleber au nord est aménagée ; elle comprend 55 places de stationnement ainsi qu'une quinzaine d'arbres de haute tige.

Un parking en evergreen de 22 places publiques est également accessible depuis l'intérieur de l'opération.

L'immobilier d'entreprise sur le secteur Sud de Valence

Le Clos Léopoldine est à proximité immédiate du parc des Auréats, premier pôle économique de Valence Romans Agglo dédié aux activités industrielles, artisanales et commerce B to B. Avec ses 218 entreprises représentant 2 730 emplois, ce parc est solidement ancré dans la dynamique économique du territoire.

A noter que l'enseigne Buro Club vient d'investir l'immeuble « Le Sud » situé au droit du lotissement : elle propose environ 600 m² d'espaces de co-working, avec plusieurs salles de réunions à louer.

Respect des règles d'urbanisme

Le règlement applicable est celui du règlement du lotissement, qui intègre les dispositions de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) n°5 Hugo-Provence – Cime. Ces deux documents sont disponibles en annexes.

Le règlement précise les conditions d'édification des constructions, afin d'assurer l'insertion des réalisations individuelles dans l'ensemble organisé, tel que conçu par l'aménageur.

Tous les accès aux parcs de stationnement privés sur lot doivent obligatoirement déboucher sur l'espace collectif interne à l'opération.

Les épannelages maximum autorisent des dépassements ponctuels d'un niveau sur moins d'un tiers de l'emprise effective du bâtiment.

Les projets devront faire l'objet de l'avis préalable de l'architecte-conseiller de l'Agglomération avant dépôt des permis de construire.

	Potentiel constructible	Hauteurs / gabarits / épannelages	Stationnement	Traitement des espaces libres
Lot 2	4 000 m ² de surface de plancher environ	R+6 pour le corps principal des bâtiments avec emprise maximum – local d'activité obligatoire en RdC – implantation impérative à l'alignement	Constructions à usage : - de bureaux : 1 place / 50 m ² de surface de plancher - commercial : 1 place / 50 m ² de surface de plancher - d'habitat : 1,5 places / logt	Tous les espaces libres des lots devront être paysagés et les parties en pleine terre devront recevoir des arbres de haute tige (entre 5 et 8, selon les lots). Les toitures terrasses sur RdC ou garages doivent être végétalisés. Plus particulièrement, un espace paysager devra être aménagé le long de la voie ferrée (retrait de 3m minimum de la voie ferrée)
Lot 5	2 000 m ² de surface de plancher environ	R+4 pour le corps principal des bâtiments avec indication d'emprise préférentielle	Constructions à usage : - d'activités artisanales : 1 place / 50 m ² de surface de plancher - de bureaux : 1 place / 50 m ² de surface de plancher	
Lot 6	2 000 m ² de surface de plancher environ	2 emprises préférentielles distinctes à R+3 au sud et R+4 au nord du lot		

Modalités de la consultation

• Dossier d'appel à projets

Le présent dossier comprend :

- le règlement de l'appel à projets
- une fiche recto/verso de situation des lots
- les documents d'urbanisme en vigueur : règlement et plan masse du lotissement, OAP du PLU

• Offre de Prix

Il est attendu des candidats une offre de prix exprimée en valeur absolue et assortie d'une surface de plancher en m².

- **Planning prévisionnel de l'appel à projets**

Planning prévisionnel	
Lancement de l'appel à projets	Mardi 30 novembre
Remise des offres	Vendredi 4 février - 12h
Analyse des offres	Semaines 7 et 8
Comité de sélection	Semaines 9 ou 10
Audition des dossiers (option)	Semaine 11
Validation VRH	Semaine 13

- **Constitution des groupes candidats**

Le groupe devra réunir au minimum :

- un promoteur ou un promoteur et un investisseur a minima ;
- une équipe de maîtrise d'œuvre avec a minima un architecte.

Le promoteur aura la possibilité de proposer un investisseur / promoteur avant la signature de l'acte authentique. L'investisseur / promoteur devra alors être agréé par Valence Romans Habitat.

- **Composition du dossier de remise des offres**

- une présentation du groupement avec références de chaque membre (promoteur / investisseur, maître d'œuvre) ;
- une présentation du projet architectural avec plans des intérieurs, assortie d'une note sur la programmation, la surface de plancher des lots proposés, le traitement des espaces libres et paysagers, la gestion du stationnement ;
- une notice économique comportant : le coût de l'opération, la politique de commercialisation envisagée, le montage financier opérationnel ainsi que le taux de pré-commercialisation ;
- un descriptif technique et commercial valant information des futurs occupants (locataires ou futurs acquéreurs) ;
- les modalités de phasage (le cas échéant) et le planning de l'opération.

- **Conditions de remise des offres**

La date de limite de dépôt du dossier de remise des offres est fixée au vendredi 4 février 2022 à 12h00.

Le dossier est à retourner par voie dématérialisée à l'adresse : leopoldine@valenceromanshabitat.fr.

Les dossiers de candidature et de remise des offres devront être complets et présenter l'ensemble des points énoncés ci-dessus. Tout dossier incomplet sera rejeté.

- **Critères de sélection**

- la pertinence du projet présenté (programmation, surface des lots proposés, qualité architecturale du projet, qualité des espaces libres et paysagers, gestion du stationnement) ;
- le coût de l'opération, la politique et les prix de commercialisation (vente ou location), le taux de pré-commercialisation nécessaire au lancement de l'opération ;
- la pertinence du groupement, la qualité de l'équipe de maîtrise d'œuvre au regard de ses références ;
- les références du promoteur / investisseur ;
- le calendrier de l'opération.

- **Comité de sélection**

Un comité de sélection composé de représentants de Valence Romans Habitat, Valence Romans Agglo et de la ville de Valence aura pour objet d'examiner, d'instruire les projets et éventuellement de recevoir les candidats.

Le choix final du lauréat sera validé par une instance de Valence Romans Habitat.

Remarques

Le comité de sélection se réserve la possibilité de recevoir chacun des candidats en préambule à la sélection du projet retenu.

Les candidats conserveront la pleine propriété de leur projet au regard des dispositions législatives et réglementaires à la propriété artistique.

Valence Romans Habitat se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation.