# CAHIER DES CHARGES

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Marché à procédure adaptée**
**(Article 28 du Code des Marchés Publics)**

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**POUR :**

**LA COMMUNE DE : SAULON LA CHAPELLE**
Adresse **: MAIRIE rue du foyer**
Code postal **: 21910** Ville **: SAULON LA CHAPELLE**
**Tél : 03 80 79 14 30**
**Fax : 03 80 79 14 31**
Adresse de courrier électronique **:** secretariat.mairie@saulon**.fr**

## ARTICLE 1 : OBJET DU MARCHE

Ce cahier des charges a pour objectif de définir le contenu d'une mission relative à l'élaboration du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAULON-LA-CHAPELLE en Côte d'Or (21).

## ARTICLE 2 : INFORMATION SUR LE CONTEXTE ET SUR LE PROGRAMME DE L'ETUDE

L'étude préalable se basera sur le contexte communal suivant :

**1/ Présentation de la commune et attentes du maître d'ouvrage :**

SAULON-LA-CHAPELLE est une commune de plus de 1000 habitants située en Côte d'Or sur le Sud Dijonnais..

### a. Situation de la commune

La commune s'étend sur 9,99 km². Elle est rattachée au canton de Gevrey-Chambertin et à l'arrondissement de Dijon.

Elle est située à moins de 20 kms de DIJON et de NUITS-ST-GEORGES.
Ses communes limitrophes sont :

- Au nord, BRETENIERE et FENAY ;
- A l'est, THOREY-EN-PLAINE et LONGECOURT-EN-PLAINE ;
- A l'ouest SAULON-LA-RUE et BARGES ;
- Au sud NOIRON-SOUS-GEVREY et IZEURE.

La commune est desservie par la route départementale RD31, elle est également impactée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Dijon Longvic situé plus au Nord.

### b. Structure intercommunale

Saulon-la Chapelle fait partie depuis 2007 de la communauté de communes du Sud Dijonnais dont les locaux sont installés dans la commune. Cette communauté de communes se compose de 9 communes dont SAULON-LA-CHAPELLE

- CORCELLES-LES-CITEAUX,
- ST-PHILIBERT
- BROINDON
- BARGES
- NOIRON-SOUS-GEVREY
- SAVOUGES
- EPERNAY-SOUS-GEVREY
- SAULON LA RUE

### c. Relief, paysages et environnement

Le territoire est inséré sur la plaine dijonnaise, les vues sont dégagées et l'altitude est homogène.
SAULON-LA-CHAPELLE est limitrophe à des communes couvertes par une zone Natura 2000, notamment la forêt de Citeaux à moins de 3 Kms au sud du bourg.

### d. Organisation du territoire communal

La commune se compose d'un bourg ancien situé à la jonction entre la RD 31 et la RD 109f et d'un hameau situé à environ 1,5 km du centre du bourg.
Le tissu urbain se caractérise par un étirement linéaire marqué conduisant à 2,5 kms de constructions parfois discontinues le long de la RD 31.

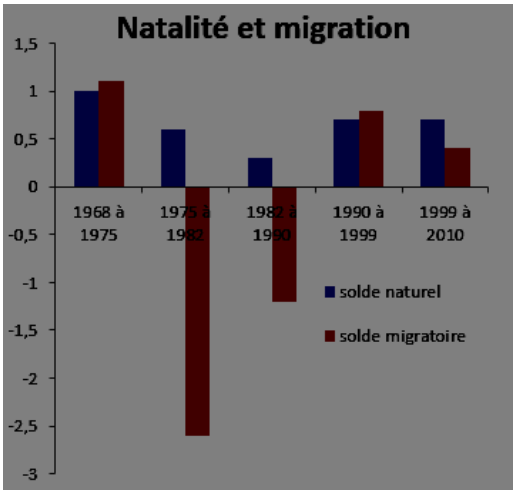
### e. Population

La commune a dépassé le cap des 1000 habitants, situation qu'elle connaissait déjà avant d'enregistrer une importante déprise dés les années 1975. La commune est aujourd'hui plus dynamique, elle parvient d'ailleurs à maintenir un solde naturel et migratoire positifs.

**Evolution de la population entre 1968 et 2014**

| 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 865 | 1 000 | 868 | 810 | 928 | 1 049 | 1.052 |

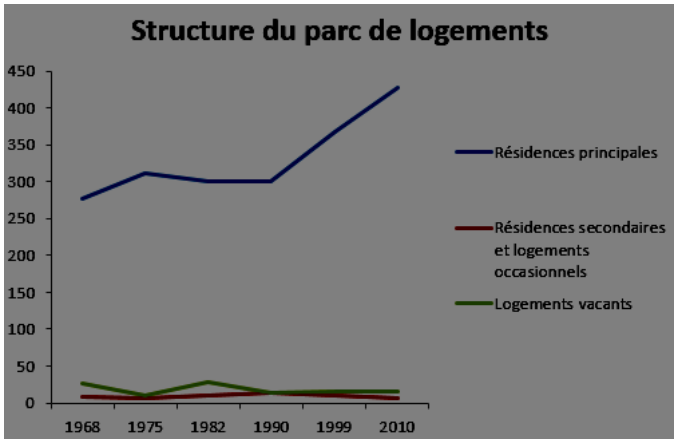
Source : Insee RP 2014




Source : Insee, RP2010 TAV selon les soldes migratoires et naturels

### f. Logement

La commune compte 451 logements en 2010, soit 57 de plus qu'en 1999. Les résidences principales représentent quasi l'intégralité du parc de logements (95 %). Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 5 % du parc de logements, un ratio en baisse (- 4 points entre 1982 et 2010). On pourrait ici aussi donner la répartition entre locataire, propriétaire occupant et les autres statuts.




Source : Insee, RP2010 nombre de logements

### g. Patrimoine

La commune ne possède pas de bâtisse repérée au titre des Monuments Historiques. Cependant quelques bâtisses et aménagements urbains rappellent l'héritage agricole de la commune.

### h. Assainissement

Depuis le 1er janvier 2010, la Communauté de Communes assume la pleine compétence de l'eau et de l'assainissement suite à la dissolution du Syndicat Mixte des Eaux et d'Assainissement de Saulon la Chapelle.

### i. Activités

La commune offre 461 emplois (Insee RP2011) avec une augmentation d'environ 2 emplois par an en 5 années (2006-2011).
La présence de la gare SNCF, bien cadencée et reliée en 15 minutes à DIJON permet à la commune d'offrir une solution alternative intéressante pour ses actifs ayant un emploi dans l'agglomération dijonnaise.

### j. Equipements

SAULON-LA-CHAPELLE est un pôle de proximité au regard du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais approuvé en 2010. A ce titre elle dispose d'un niveau d'équipement calibré pour les besoins de la population locale.

**Quatre niveaux territoriaux :**

- **niveau 1 :** pôle métropolitain (Dijon, cœur urbain et les communes du Grand Dijon) ;
- **niveau 2 :** pôles relais (Genlis et Gevrey-Chambertin et Is-sur-Tille située hors périmètre) ;
- **niveau 3 :** pôles de proximité (Arc-sur-Tille***, Saulon-la-Chapelle*** et les bipôles Fleurey-sur-Ouche/Velars-sur-Ouche, Saint-Julien/Clenay et Aiserey/Brazey-en-Plaine)
- **niveau 4 :** les autres communes.

## 2/ Objectif du PLU et du volet habitat éligible à l'opération « Eco Villages Avenir » :

**PLU** :

La commune dispose actuellement d'un PLU (http://www.cote-dor.gouv.fr/les-documents-d-urbanisme-des-r1579.html?page=rubrique&id_rubrique=1579&id_article=4498&masquable=OK) de 2002 dont la dernière révision date de 2005. Ce PLU ne répond pas aux dernières lois en vigueur (notamment Grenelle de l'Environnement et Alur) et aux documents supra communaux (SCOT par exemple).

La commune doit aujourd'hui faire face à plusieurs mutations qui pourraient jouer un rôle fort dans la future physionomie de la ville :

- Le profil des ménages a changé et la pression foncière s'accentue,
- Les besoins en services (pôle médical, pharmacie, médecins, kinés, coiffeurs, …) se sont accrus et ont été en partie structurés à l'échelle intercommunale,
- L'économie a un rôle fort entre les entreprises sur place qui ont des besoins de rester connectées aux grands axes routiers et aux noyaux de population, ainsi qu'aux actifs qui se déplacent également,
- Le positionnement de la gare, excentré par rapport aux noyaux de populations du bourg demande un travail de réflexion,
- La prise en compte des sensibilités naturelles dans les aménagements, certaines zones aujourd'hui définies à urbaniser ayant connu différentes évolutions.

En outre, il s'agit de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et forestiers. Il s'agit également de prendre en considération les enjeux environnementaux liés à la biodiversité (préservation et maintien des zones humides, trames verte et bleue et corridors écologiques).

L'élaboration du PLU vise donc à maîtriser le développement urbain et mieux organiser le territoire communal dans ses diverses fonctions à court et moyen terme, en confortant le centre-bourg et éventuellement quelques pourtours en vue d'optimiser les équipements et services.

Projets intercommunaux qui pourraient impacter le PLU de SAULON

- Réflexion sur une salle de sports
- Opération intergénérationnelle (mutualité française, communauté de communes,...)
- Réflexion sur la création d'une éventuelle micro-crèche
- Projet d'une Zone Artisanale sur la Grande Fin (zone agricole de l'actuel PLU)
- Reconversion de la base aérienne de Longvic Ouges

Projets communaux :

- Souhait de maintenir en priorité le zonage constructible déjà déterminé, notamment la zone 1AU Les Longs Champs pour la création d'environ 170 logements (AFU en cours) et le Petit Essart (70 logements environ)
- Ecole sur 2 niveaux des années 30 peu pratique, mais avec cantine et garderie. Étude d'une construction d'une école ou de réhabilitation de l'ancienne.
- Demandes pour l'aménagement d'espaces de jeux
- Réhabilitation du centre du village

Le document apportera donc les réponses et outils permettant à la commune d'orienter ou d'accompagner son développement. En particulier, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) indiquera les orientations essentielles de la municipalité, sachant que les zones constructibles seront dimensionnées au regard des besoins réels de la commune établis sur la base de prévisions démographiques réalistes en fonction des documents avec lesquels le PLU devra être compatible.

Ces éléments sont précisés dans la délibération de prescription.

La commune a souhaité confier à la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or le soin de traiter les questions agricoles du PLU :

- Réalisation du diagnostic,
- Concertation agricole,
- Préconisations pour l'ensemble des pièces du PLU.

## ARTICLE 3 : MISSIONS CONFIEES AU PRESTATAIRE

La présente étude a pour objet :

- d'exposer le diagnostic communal établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et de préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le bureau d'études devra également se réapproprier, à cette étape et à la suivante, le travail effectué par la Chambre d'Agriculture sur les questions agricoles.

- de présenter le projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

- de présenter l'étude du contexte environnemental obligatoire dans le cadre du présent PLU

- de présenter des orientations d'aménagement qui préciseront les conditions d'aménagement de certains îlots, secteurs ou quartiers qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière (mise en valeur, réhabilitation, restructuration ou aménagement).

- de présenter les scénarios et schémas d'aménagement possibles aux conseillers communaux et d'animer le débat d'orientation du conseil municipal portant sur la validation d'un projet partagé d'aménagement et de développement durables.

- de présenter et d'animer au moins deux réunions avec les différentes personnes publiques associées : une avant le débat sur les orientations du PADD et une seconde avant l'arrêt projet de PLU.

- d'assister la collectivité dans la mise en œuvre (organisation et suivi) de la concertation (article L 300-2 du code de l'urbanisme). Cette assistance comprend l'animation et le suivi de la concertation et la constitution des supports de communication. Le bureau d'études indiquera, dans les comptes-rendus des réunions de travail, les remarques faites dans le cadre de la concertation et les réponses qui ont été apportées, et effectuera un relevé des questions-réponses apparues lors des réunions publiques, ceci afin de faciliter la formalisation du bilan de la concertation.
- d'adapter pendant toute la procédure, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme pour tenir compte de l'évolution des cadres législatifs et réglementaires (ex : infrastructures bruyantes).
- de mettre en forme le parti d'aménagement retenu, sous la forme d'un dossier de plan local d'urbanisme.
- de numériser le PLU finalisé dans un système SIG conforme au standard CNIG, dont la description est donnée en annexe.

Le travail du prestataire débute à la notification de l'ordre de service de chacune des phases.
Le marché se décompose en 5 phases constituant des parties techniques au sens de l'article 20 du CCAG-PI (Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés de prestations intellectuelles).
Conformément à l'article 20 du CCAG-PI, la Commune peut décider, au terme de chacune de ces parties, soit de sa propre initiative, soit à la demande du titulaire, de ne pas poursuivre l'exécution des prestations. La décision d'arrêter l'exécution des prestations ne donne lieu à aucune indemnité. L'arrêt de l'exécution des prestations entraîne la résiliation du marché.

## ARTICLE 4 : CONTENUS DES MISSIONS

La mission se décompose en 5 phases dont les contenus sont précisés ci-après.
Un nombre indicatif de réunions avec le maître d'ouvrage est cité pour chaque phase : cela constitue une offre de base. Le bureau d'étude pourra préciser dans son offre un nombre définitif de réunions, et le surcoût à la charge de la commune pour toute réunion supplémentaire.
Le bureau d'étude rédigera un compte-rendu à l'issue de chaque réunion, qui devra être transmis dans un délai de 10 jours au maitre d'ouvrage.
Chacune des phases sera déclenchée par un ordre de service.

Phase 1 – Elaboration du diagnostic du territoire
Phase 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Phase 3 – Orientations d'aménagement et de programmation et pré-zonage
Phase 4 – Réglementation et justification du projet pour réalisation du rapport de présentation : Finalisation du dossier pour arrêt du PLU
Phase 5 – Approbation du PLU

### Phase 1 – Elaboration du diagnostic du territoire

#### A. Etat des lieux :

##### 1. *Analyse de la situation existante et les potentiels d'évolution*

- Analyse démographique : structure générationnelle, population, classes d'âge, ménages...
- Situation d'emploi : catégories socio-professionnelles, pôles d'attraction, migrations alternantes, taux d'activité, chômage...
- Activités économiques et sociales : artisanales, industrielles, tourisme, commerces, marchés, services, vie culturelle et associations, équipements sportifs...
- Analyse de la cohésion sociale : intégration de logements sociaux dans le tissu bâti, observatoire des demandes de logement, répartition locatif/propriétaire, répartition individuels/collectifs, dynamisme associatif, statistique sur les revenus (nombre de chômeurs, de Rmistes), statistiques de migrations pendulaires

- Analyse de l'habitat et du tissu urbain : répartition de l'habitat, mixité sociale et urbaine, relations éventuelles avec les facteurs climatiques, risques naturels, sol ou sous-sol, typologie, taux d'occupation des logements, identification des logements vacants et immeubles inoccupés (localisation/causes/perspectives) évolution du patrimoine bâti, architecture, besoins futurs...

- Evolution de la tache urbaine : Evolution spatiale (courbe km² de la tache), rythme de réalisation des zones à urbaniser, dispersion des poches bâties (nombre de hameaux et taille), consommation d'espaces naturels et agricoles depuis la dernière approbation du PLU, profil dimension et localisation des zones d'activité, densification de l'urbanisation, taille moyenne des logements et des parcelles bâties, typologie de l'habitat (forme, âge, taille), présence de dents creuses et analyse de leurs capacités de mutation.

- Bilan de l'urbanisation passée : rythme de construction et de consommation de l'espace, localisation, réserves foncières (surface/nombre de constructions/ années). Logiques de développement et d'occupation du sol.

- Capacité d'urbanisation future : Pression foncière (taux de croissance, évolution du prix du foncier), nombre de logements vacants, ancienneté du parc de logements, relief, risques, servitudes, grandes infrastructures.

- Equipements structurants (existants, possibles et projetés le cas échéant) d'infrastructure et de superstructure, PAVE (Plan d'Accessibilité Voirie Espace Public), comptage. En particulier, localisation et qualification des espaces publics (fonctions et caractéristiques/analyse des conditions d'utilisation/objectifs d'aménagement). Logiques d'implantation et de fonctionnement.

- Déplacements : sécurité routière, transports scolaires, transports en commun (description du réseau et desserte). Zones de chalandise des commerces et des habitants. Description de l'organisation du stationnement, des pistes cyclables et des projets, organisation des moyens de transport, problématique piétons - vélos - handicapés.. Positionnement des zones bâties par rapport aux équipements, aires de stationnement (capacité et dispersion), accidentologie, existence et fréquence des transports en commun. Distance moyenne des équipements, localisation des sources de trafic à l'intérieur et à l'extérieur de la commune.

### *2. Analyse de l'état initial de l'environnement*

L'analyse de l'état initial de l'environnement devra respecter les dispositions générales du code de l'urbanisme édictées par les articles L 110, L 111-1-1 et L 121-11 et devra également respecter les dispositions particulières des préoccupations d'environnement précisées par les articles R 111- 15, R 123-2 et R 123-11 du même code.

Ces données porteront notamment sur :

- Contexte réglementaire de la commune

  - Réglementations indépendantes du PLU

L'étude devra dresser l'inventaire des réglementations indépendantes du PLU, relatives à l'environnement et à sa protection : Parcs naturels, réserves naturelles, ZNIEFF,...

- ZPS, ZICO, Natura 2000, etc...
- Arrêtés de biotopes, de zones d'appellation d'origine,...
- Arrêtés de risques naturels ou technologiques prévisibles,...
- Servitudes d'utilité publique,...
- Opérations agro-environnementales, de drainage,...
- Position des trames vertes et bleues, leur sensibilité et leur fonctionnalité

  - Associations agréées

L'étude devra mentionner les associations agréées et habilitées au niveau départemental ou local à exercer sur le territoire de la commune au sens des articles L 121.5 et L 160.1 du code de l'Urbanisme et L 252.1 du code Rural en application des décrets n° 96-170 du 28 février 1996, n° 96-625 du 9 juillet 1996 et n° 96-717 du 9 août 1996.

- Etat initial de l'environnement

L'objectif de l'analyse de l'état initial de l'environnement est de fournir un diagnostic sur l'état structurel actuel de l'environnement communal, sa sensibilité, et en regard de son évolution probable, formuler des propositions de recommandation, de précaution et d'orientation par rapport au développement possible et souhaité.

## 1. Milieux physiques

**Milieux géologique et pédologique.**
Nature et stabilité des terrains, qualité des sols,...

**Milieu topographique.**
Relief, points hauts, lignes de crête, talwegs, pentes,...

**Milieu climatique.**
Pluviométrie, vent ensoleillement, expositions,...

**Milieux hydrologique, hydrographique et hydrogéologique en lien avec les usages existants ou potentiels (état des lieux)**
Ecoulements superficiels et souterrains, qualité des eaux, disponibilité de la ressource, points de baignade, estimation des surfaces imperméabilisées, bassins versants, exutoires naturels, zones d'accumulation, obstacles, zones humides et inondables,...

**Présence de ressources naturelles.**
Potentiels d'extraction de matériaux, éolien, d'énergie solaire, de valorisation des ressources naturelles (filière bois…)

## 2. Occupation du territoire

**Espaces floristiques. (Idée de continuités écologiques associées à des continuités d'itinéraires)**

Recensement des espaces (boisés, cultivés, carrières, ZNIEFF, points d'eau, etc.), types de végétaux et d'utilisation (haies, clôtures, vergers, peupleraies, etc.), hiérarchisation des terrains à préserver (fertiles, fragiles, etc.). Identification des espaces naturels non répertoriés, réseau de bocage.

**Espaces faunistiques.**
Espaces d'évolution des espèces sauvages et domestiques, types d'espèces (poissons, gibier, élevage, etc.), intérêt (cynégétique, écologique, touristique, etc.), réintroduction d'espèces, etc… Identification des corridors biologiques.

**Espaces bâtis.**
Formes et implantation du bâti, fonction, évolution, fonctionnement urbain, bâtiments, annexes, abords, continuité et ruptures physiques, qualité des espaces publics, etc.

**Historique de la création et du développement de la commune**, **patrimoine** (sites archéologiques, sites protégés).

**Repérages du patrimoine bâti** (maison de bourg, ferme, garage, collectif…etc) et de la typologie du bâti (bâtiment remarquable, à préserver, petit élément du patrimoine, etc) de la commune sur plans.

**Autres occupations.**
Voies de communication (fluviale, aérienne, ferrée, routière, touristique, etc.). Equipements et bâtiments techniques (canalisations, transformateurs, etc.).

La publicité (enseignes et pré-enseignes, etc.).

**Paysages et itinéraires**
**Les grandes trames paysagères à protéger ou à mettre en valeur.**

Structures dominantes, points particuliers, etc.

**Les limites de ces trames paysagères.**
Forêts, Entrées de ville, lignes d'horizon, séquences, etc.

**Les espaces et points remarquables et médiocres.**
Perceptions extérieures et intérieures, descriptifs des ambiances, corniches, points focaux, singulier, de découverte, existence de points noirs paysagers, etc.

**Eléments ou itinéraires du paysage à protéger ou à mettre en valeur.**
Motifs esthétiques, historiques, culturels ou écologiques.

### 3. Nuisances et contraintes

**Nuisances sonores.**
Voies de communication, activités, carte des points noirs (ZAE, infrastructures) etc.

**Qualité de l'air, nuisances atmosphériques**
Connaissance des sources de pollution, odeurs, fumées, poussières, etc.

**Nuisances visuelles.**
Lignes électriques, ouvrages d'art, déchetteries, carrières, etc.

**Autres nuisances.**
Sécurité et salubrité publiques, sécurité routière (diagnostic sécurité routière, carte d'accidentologie), PAVE, comptage, pratiques agricoles en bordures des cours d'eau, suppression des haies, plantations massives, etc.

**Risques naturels prévisibles.**
Inondations, affaissements, mouvements de terrains, érosion des sols, etc.
Ruissellement urbain (niveau d'imperméabilisation des sols)

**Risques technologiques prévisibles.**
Transports de matières dangereuses, stockages, entreprises, pollution des sols et des sous-sols, cartographie des ICPE, recensement des activités polluantes etc, sécurité incendie, …

**Pollutions.**
Nappe phréatique, étangs, etc. Comparaison entre état actuel des eaux et objectifs des SDAGE SAGE...

### 4. Activités humaines

**Activités agricoles**
Types d'activité (élevage, chenil, céréales, piscicole, etc.), types de réglementation applicable (RSD, installations classées, autorisation), contraintes d'éloignement, structures foncières, situation des bâtiments d'élevage, pérennité des entreprises.

**Activités artisanales et industrielles.**
Types d'activités (primaire, secondaire, tertiaire, etc.), attractivité commerciale, vulnérabilité des supports économiques, localisation des zones d'activités (présence de friches, capacité d'accueil), types de réglementation applicable (RSD, installations classées), contraintes d'éloignement, etc.

**Les rejets**
Eaux pluviales, eaux usées (état des infrastructures et capacité), recyclage et valorisation des déchets, le traitement, etc.

Les distances d'éloignement à respecter en fonction des nuisances devront être précises. Une carte des contraintes pourra traduire l'ensemble de ces éléments (échelle appropriée). La phase diagnostic comprendra une mise à jour du bâti et des réseaux (datée), ainsi que le repérage des poteaux de défense incendie.

**B. Diagnostic :**

Le diagnostic communal synthétisera les différents atouts, contraintes et dysfonctionnements de la commune. Il consistera en un rapport de synthèse accompagné de cartographies thématiques et de tout autre document utile à la bonne compréhension des éléments soulevés (coupes, photomontages, croquis)

Le prestataire devra étudier les différents éléments constitutifs et de fonctionnement du territoire permettant d'appréhender ses composantes et son évolution passée et à venir sur chaque thème.

Les thèmes abordés seront, au minimum :

1. **La commune dans son contexte supra communal et réglementaire**

- la coopération intercommunale,
- les contraintes réglementaires (SCOT, PLH, PDU, ...),
- la maîtrise foncière.

2. **L'état initial de l'environnement naturel et urbain :**

- l'environnement naturel (biodiversité et trame verte, eau et trame bleue, géologie, risques naturels, ...),
- l'environnement urbain (qualité de l'air, nuisances, risques technologiques, ...),
- le paysage,
- l'organisation spatiale,
- la consommation foncière et la densité du bâti depuis l'entrée en vigueur de l'actuel PLU
- le patrimoine bâti.

3. **L'analyse démographique**

- l'évolution démographique,
- la pyramide des âges,
- les ménages (composition, ressources, ...),
- les catégories socioprofessionnelles.

4. **Le fonctionnement communal**

- le logement,
- les équipements et les services,
- les activités économiques,
- les déplacements,
- les réseaux et infrastructures (assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, énergie, déchets, ...),
- les projets en cours ou prévus.

**Pour ce qui concerne l'activité agricole, un diagnostic sera réalisé et produit par les services de la Chambre d'agriculture.**

5. **Opportunités immobilières et/ou foncières**

Le prestataire devra repérer sur le territoire communal des acquisitions potentielles, des opportunités de réhabilitations et des possibilités d'aménagements de parcelles en « Dents Creuses » ou de terrains pouvant accueillir des opérations de logement (densification).
En outre, la problématique du développement durable et de l'environnement (notamment choix de l'énergie, des matériaux, rapport qualité prix entre une construction correspondant aux critères du développement durable et de l'accès pour des familles du territoire, aux revenus limités, à un logement de qualité), est abordée de manière globale. Les différents critères de cette problématique guideront les choix opérés pour intégrer en amont des solutions rationnelles.

**2 réunions sont envisagées pour cette première phase au titre de l'offre de base.**

## Phase 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette deuxième phase permettra de définir le projet de la commune, par des scénarios de développement différenciés qui tiendront compte du diagnostic et des objectifs définis par les élus. Pour faciliter et étayer le choix des élus municipaux, le bureau d'études fournira un rapport accompagné de représentations graphiques des aménagements envisagés et d'estimations financières sommaires des divers aménagements et équipements publics envisagés.

***Les principaux points sur lesquels la commune aura à se prononcer, sont exposés ci-après :***

**Démographie :**

**Quel niveau de population** la commune souhaite-t-elle atteindre ou à contrario, ne souhaite-t-elle pas dépasser à moyen terme (6/10 ans) ? Il faudra aussi veiller à caler des projections pour l'après SCOT, c'est à dire donc avec un horizon 2020, échéance du SCOT actuel, et 2025, si c'est l'horizon envisagé pour le PLU

**Habitat :**

**Le rythme de la construction** sera-t-il imposé par les constructeurs ou maîtrisé par la commune ? (dialectique U/AU)

**Quel type de logements** est-il nécessaire de construire ou la commune souhaite-t-elle promouvoir ? Il serait préférable d'analyser ici les capacités de Saulon à répondre aux enjeux du SCOT, car beaucoup de questions sont déjà traitées dans ce document qui s'impose au PLU.

- monopole ou pas de la maison individuelle,
- possibilité ou impossibilité de construire de petits collectifs,
- rénovation ou pas des logements anciens dans le bourg,
- orientation vers les résidences principales ou secondaires ou vers le locatif ou l'accession.

**En ce qui concerne la localisation des constructions** : quelles seront les orientations du développement du bourg et de préservation de son centre ? (en particulier : lutte contre l'insalubrité et réhabilitation d'îlots, traitement des espaces publics).

**Economie :**

Quelle sera la place laissée à l'activité agricole (par rapport à l'urbanisation, par rapport aux autres types d'activités) ? Eventuellement, quel sera le devenir des sièges d'exploitation situés à proximité des zones urbaines ?

Quelle position la commune adopte-t-elle par rapport à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles ou commerciales ? :

- mélange habitat / activités
- zone réservée (localisation - taille - enveloppe financière prévisionnelle - possibilités de financement - mode de réalisation communale ou intercommunale)

Quelle est la position de la commune par rapport à l'accueil d'activités touristiques (lesquelles ? éventuellement où ?)

Quelle importance la commune attache-t-elle à la protection des espaces naturels ?

- traitement des bordures de ruisseaux et de rivières
- boisements (lesquels ?)
- lignes de crêtes (lesquelles ?)
- versants exposés aux vues (lesquels ?)
- autres sites paysagers remarquables (lesquels ?)

Quelle importance la commune attache-t-elle à la mise en valeur des espaces bâtis ?

- coupure d'urbanisation (lesquelles ?)
- mise en forme des espaces constructibles et notamment du bourg,
- définition des orientations d'urbanisation,
- définition du bâti : intégré, différencié.

**Patrimoine bâti :**

Quelle importance la commune attache-t-elle à la prise en compte de la valeur patrimoniale ?

Quel système de préservation mettre en place, sur quel secteur ?

**Les équipements publics sont-ils suffisants ?** Quels équipements publics la commune pense-t-elle pouvoir réaliser en priorité d'ici 10 ans ? Quels sont les projets d'aménagement des espaces publics existants ou à créer ?

**Maîtrise du foncier** :
Quelle attitude adoptera la commune pour la maîtrise du foncier nécessaire à la mise en œuvre de son PADD (DPU - emplacements réservés - ZAC - etc.) et quels moyens peut elle y consacrer?

**Transport et déplacement :**
Quels sont les projets de nouvelles dessertes en transport en commun et politique de mise en place de modes de déplacements alternatifs (cycles etc.).
Réflexion à mener sur les trafics poids-lourds.

***B. Les principaux thèmes que devra étudier le bureau d'étude sont les suivants :***

- Gestion économe de l'espace,
- Cohésion sociale et évolution équilibrée de la population
- Développement de l'urbanisation et déplacements
- Préservation et valorisation de l'environnement
- Limitation des risques et des nuisances
- Promotion d'une économie soutenable

La déclinaison de ces thèmes devra prendre en compte et anticiper dans la mesure du possible les objectifs fixés dans le cadre du dispositif du Grenelle II de l'environnement et de la législation en cours.

Il conviendra en particulier de prendre en compte les objectifs de lutte contre le changement climatique et la régression des surfaces agricoles et naturelles, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction des consommations d'énergie. Le parti d'aménagement choisi devra en outre permettre le développement de l'utilisation des énergies et matériaux renouvelables, ainsi que la création ou la restauration des continuités écologiques.

Le PADD devra comporter une carte de synthèse par grande orientation qui devra dans la mesure du possible être synthétisée dans une carte globale.

**3 réunions sont envisagées pour cette phase au titre de l'offre de base.**

## Phase 3 – Orientations d'aménagement et de programmation et pré-zonage

Les OAP devront comprendre dans la mesure du possible des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les déplacements, les paysages et l'environnement.

Le bureau d'études réalise des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones à urbaniser ou d'éventuelles zones urbaines à enjeux, comme par exemple les dents creuses identifiées comme « mutables », de plus de 2000 m² en cohérence avec le PADD. Il devra proposer différents scénarios pour les OAP les plus stratégiques et apporter son expertise sur les thématiques architecturales, paysagères, environnementale, technique et urbanistiques.
Ces propositions de principes d'aménagement devront permettre une insertion des futures constructions en cohérence avec le bâti existant, le fonctionnement du bourg et le paysage urbain.

Un volet programmation devra être réalisé afin de définir avec précision les délais d'ouverture des zones ou un ordre de priorité. Cet élément facilitera le respect des objectifs démographiques du PADD et favorisera une bonne maîtrise de l'arrivée de nouvelles populations à l'échelle du PLU.

La réflexion permettra en fonction de la volonté communale :

- *De traiter l'ensemble des aspects initiés par le grenelle 2 en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacements, etc.*
- *De définir le phasage des opérations.*
- *D'encadrer la typomorphologie du futur quartier avec au besoin la participation d'un architecte et d'un paysagiste.*
- *D'établir une programmation précise et la composition de l'opération*
- *D'intégrer des mesures compensatoires ou réductrices d'impact en concertation avec les écologues.*

Les OAP devront être présentées sous la forme d'un visuel de synthèse graphique, d'un texte d'accompagnement et synthétique.

Un pré-zonage devra être réalisé à l'issue des OAP afin de dresser un premier bilan foncier du PLU : lien avec le PADD, estimation des dents creuses et espaces densifiables mobilisés et créés, extensions générées et usages des sols actuels.

**3 réunions sont envisagées pour cette phase au titre de l'offre de base**

## Phase 4 – Réglementation et justification du projet pour réalisation du rapport de présentation : finalisation du dossier pour arrêt du PLU

## Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 et Evaluation Environnementale

Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 (paru au JO du 11 avril 2010) impose des évolutions réglementaires des documents d'urbanismes. L'article R414-19 du code de l'environnement précise notamment :
*« I. La liste nationale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations et interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de* l'article L. 414-4 *est la suivante : (...)*
*« 1° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L. 122-4 du présent code et de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme »* ainsi que *:*
*« 3° Les travaux et projets devant faire l'objet d'une étude ou d'une notice d'impact au titre des articles L. 122-1 à L. 122-3 et des articles R. 122-1 à R. 122-16 »* et
*« 5° Les projets de création ou d'extension d'unités touristiques nouvelles soumises à autorisation en application de l'article L. 145-11 du code de l'urbanisme ; ».*

L'objet de l'évaluation des incidences Natura 2000 est de déterminer si les activités envisagées par le projet de PLU porteront atteinte aux objectifs de conservation des habitats et espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site.
Le projet de PLU ne pourra être approuvé que si l'évaluation des incidences conclut à l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation d'un ou plusieurs sites Natura 2000 (notion d'incidences significatives sur le site).
La procédure d'évaluation doit être proportionnée au projet de PLU et aux enjeux du ou des sites Natura 2000 concernés. Cette procédure doit donc s'effectuer par étape, conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du Code de l'environnement :

L'article R 414-23 précise également le contenu du dossier demandé:
*« Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, s'il s'agit d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration. Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*
*I.-Le dossier comprend dans tous les cas :*
*1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;*
*2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation. (...) »*

Le PLU est soumis à évaluation des d'incidences et pourra également faire l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R121-16, au L. 121-10 à L. 121-15 et R. 121-14 à R. 121-17 du code de l'urbanisme.
**L'étude d'incidences pourra être intégrée dans le cadre de l'évaluation environnementale (article R 414-23 du code de l'environnement).**
Au-delà du formalisme de la procédure, l'évaluation environnementale doit être perçue comme une démarche au service d'un projet de territoire cohérent et durable. Elle permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible dans l'élaboration du document d'urbanisme : elle est notamment l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux du territoire et de vérifier que les orientations envisagées dans le document d'urbanisme ne leur portent pas atteinte.
L'évaluation environnementale est donc un outil d'aide à la décision, qui doit traduire une véritable démarche d'intégration de l'environnement dans l'élaboration du projet. Son objet est préventif, afin d'apporter les éléments de connaissance utiles à la décision et de tendre vers le moindre impact environnemental possible. Elle ne saurait être une procédure arrivant a posteriori une fois fixées les dispositions du PLU.
L'évaluation environnementale aura notamment vocation à s'assurer de la qualité des mesures encadrant les projets et de la cohérence d'ensemble du PLU, gage de son effectivité. Il s'agit d'éviter d'éventuels projets qui s'avéreraient difficilement réalisables compte tenu des enjeux environnementaux et de prévenir, autant que possible, des risques juridiques ultérieurs.

Il paraît plus simple de transmettre au BE PLU le travail réalisé par la Chambre d'Agriculture, à charge pour lui de se l'approprier pour l'intégrer aux réflexions futures : Elaboration d'un PADD et construction de scénarios d'évolution.

Le bureau d'étude produira le dossier de projet de PLU que le conseil municipal sera amené à arrêter.
Ce dossier comprendra :

### 1. le rapport de présentation :

Celui ci sera conforme aux attentes exprimées par les articles L 123 1 2 et R 123 2 1 (cas de l'évaluation environnementale) du code de l'urbanisme. Il veillera particulièrement à expliquer et à justifier les changements intervenus entre le nouveau PLU et les documents antérieurs, POS et PLU.

### 2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD a vocation, sur le fondement du diagnostic d'ensemble et de l'état initial de l'environnement établi dans le rapport de présentation, à définir, dans le respect des équilibres résultant des grands principes du développement durable, les orientations générales de la politique de la commune sur la base des objectifs et des principes d'équilibre énoncés aux art. L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Son contenu est précisé par l'article R 123-3 du code de l'urbanisme.

Le prestataire aidera la commune à traduire sa politique d'aménagement et de développement durable dans ce document.

*La demande au cas par cas à la DREAL devra être faite après le débat sur le PADD. Elle est comprise dans le prix initial du marché.*

### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes ou de bourgs et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (article R 123-3-1 du code de l'urbanisme).

Elles précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de l'architecture, les principes d'implantation du bâti, les formes urbaines, les schémas de circulation et de déplacements doux, les principes de gestion des eaux pluviales, …

Elles prennent la forme de schémas d'aménagement correctement explicités par des dispositions écrites.

Des orientations d'aménagement seront proposées pour les zones 1AU et pour les « dents creuses » jugées stratégiques (caractère mutable et superficie de plus de 2000 m²).

### 4. Le règlement

Le règlement doit délimiter les zones urbaines (dites zones "U"), les zones à urbaniser (dites zones "AU"), les zones agricoles (dites zones "A") et les zones naturelles et forestières (dites zones "N") et fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.
Il pourra comprendre tout ou partie des articles prévus à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, seuls les articles 6 et 7 étant obligatoires.

Les prescriptions architecturales ne devront pas empêcher la construction de bâtiments conçus en fonction de principes de développement durable, notamment en vue d'économiser les énergies et d'optimiser les performances environnementales (bâtiments bioclimatiques). Les architectures contemporaines devront cependant s'intégrer au contexte architectural local.

Le règlement devra comprendre des prescriptions destinées à gérer de façon optimale les eaux pluviales.

D'une façon générale, le règlement devra être simple, clair, peu sujet à interprétation et basé sur des règles de prescription. Il s'attachera particulièrement à expliquer les choix retenus pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions, règle d'aspect extérieur des constructions. Il sera établi en concertation avec le service instructeur des autorisations d'occupation du sol (Direction départementale des territoires).

#### 5. Les documents graphiques

Les documents graphiques délimitent les zones "U", "AU", "A" et "N". Ils sont constitués, dans la mesure du possible, de planches à l'échelle 1/2000 et 1/5000.
Ils feront apparaître, s'il y a lieu, les éléments mentionnés aux articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

#### 6. Les annexes

Les annexes se présentent sous forme de documents graphiques ou écrits, et sont régies par les articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme. L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique sera fournie par la DDT.

**4 réunions sont envisagées pour cette phase au titre de l'offre de base**

### Mise au point du dossier de PLU avant qu'il ne soit soumis à l'enquête

Ce dossier comprendra le projet de PLU arrêté par le conseil municipal auquel seront annexés les avis des personnes publiques consultées ainsi que celui de la CDCEA (Commission départementale de consommations des espaces agricoles).
Il pourra être complété par tout ou partie des documents mentionnés dans le « porter à connaissance » de l'État.

### Phase 5 : Mise au point du dossier de PLU avant qu'il ne soit approuvé

Ces modifications sont liées à la prise en considération des observations formulées lors de la consultation des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique. Il s'agira ici aussi d'expliquer la position et les choix effectués par la municipalité en fonction des différentes contraintes et remarques exprimées.

**1 réunion est envisagée pour cette phase au titre de l'offre de base**

## ARTICLE 5 : PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

- participation à une réunion publique, y compris élaboration de documents de présentation (document écrit, diaporama,...).
- participation à des réunions de travail en plus de celles prévues, à la demande du maître d'ouvrage,
- évaluation environnementale

## ARTICLE 6 : MODALITES D'EXECUTION

Les délais ne devront pas excéder, par phase, ceux indiqués ci-dessous :

| | | |
|---|---|---|
| **Prestations** | **Nombre de réunions** | **Délais** |
| **Phase 1 : Elaboration du diagnostic du territoire** | 2 réunions | 4 mois à compter de l'ordre de service |
| **Phase 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables** | 3 réunions | 2 mois à compter de la réception de la phase 1 |
| **Phase 3 : Orientations d'aménagement et de programmation et pré-zonage** | 3 réunions | 3 mois à compter de la réception de la phase 2 |
| **Phase 4 : Réglementation et justification du projet pour réalisation du rapport de présentation : Finalisation du dossier pour arrêt du PLU** | 4 réunions | 4 mois à compter de l'OS |
| **Phase 5 : Approbation du PLU** | 1 réunion | 2 mois à compter de la réception du rapport du commissaire enquêteur, communiqué par la municipalité |
| **TOTAL** | 13 réunions mini | Environ 15 mois, sans compter les délais réglementaires : avis des PPA, enquête… |

Le bureau d'études pourra de plus, être amené à rencontrer des services ou organismes ressources pour les besoins de l'étude (gestionnaire de réseaux, aménageurs privés...), il en informera le maître d'ouvrage au préalable.

Des réunions complémentaires seront convenues avec la municipalité en sus du marché initial si nécessaire.

## ARTICLE 7 : CONTRIBUTION A LA CONCERTATION

Tout au long de l'étude, jusqu'à l'arrêt du projet, une démarche de concertation avec la population et les différentes associations devra être mise en place (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

Le bureau d'étude proposera une méthode au maître d'ouvrage en fonction des modalités de mise en œuvre définies par ce dernier et en assurera le suivi. Le coût de la concertation devra être inclus dans le prix de chaque phase concernée.

L'équipe a opté pour le moment à cette concertation minimale.
- au moins une réunion publique (débat sur le diagnostic et PADD puis débat sur la réglementation)
- Bulletin municipal
- Presse locale
- Site internet de la commune http://www.saulon.fr/

## ARTICLE 8 : ELEMENTS DE RENDU DU BUREAU D'ETUDES

Les **comptes-rendus de toutes les réunions de travail** seront préparés par le bureau d'études (dans un délai maximum de 10 jours après ladite réunion) et adressés au maître d'ouvrage, qui les amendera éventuellement avant validation et diffusion.

- Chaque phase de l'étude donnera lieu à l'établissement de documents écrits pouvant être illustrés de photos, croquis, plans à l'échelle 1/ 2000° ou 1/ 5000°, coupes, … qui alimenteront au fur et à mesure le rapport de présentation du PLU. Le règlement, le zonage, les orientations d'aménagement éventuelles et les annexes seront mis au point en phases 4 et 5.

- Les documents de travail seront adressés au maître d'ouvrage, au moins une semaine avant chaque réunion. Les documents intermédiaires pourront être remis en séance.

Les documents à produire (rapports, comptes-rendus de réunion, dossiers, ...) seront remis au maître d'ouvrage dans les conditions suivantes :
- 1 exemplaire en version papier,
- une version numérique (format modifiable et pdf).

Le document finalisé du PLU sera numérisé dans un système SIG conforme au standard CNIG, afin d'être à terme intégré au Géoportail de l'urbanisme.

## ARTICLE 9 : DOCUMENTS DISPONIBLES

- PLU en vigueur
- SCOT du Dijonnais
- Cadastre : la commune dispose du cadastre numérisé. Elle fournira le fond de plan au prestataire afin de numériser le PLU.