

CAHIER DES CHARGES
ETUDE PREALABLE D'AMENAGEMENT ET
D'URBANISME

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

ETUDE PREALABLE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
DANS LE CADRE DU DISPOSITIF
« ECO VILLAGES AVENIR »

POUR :

LA COMMUNE DE : SAULON LA CHAPELLE

ARTICLE 1 : OBJET DU MARCHE

Ce cahier des charges a pour objectif de définir le contenu des missions relatives à l'étude préalable d'aménagement et d'urbanisme dans le cadre du dispositif « Eco Villages Avenir » du Conseil régional de Bourgogne.

Il s'agit d'une prestation intellectuelle dont le rendu final permettra au maître d'ouvrage d'avoir une vision de la faisabilité technique et financière des opérations envisagées. **Cette étude est en amont d'une éventuelle phase de maîtrise d'œuvre.**

ARTICLE 2 : CONTEXTE

Description du contexte communal ou intercommunal.

Description du contexte : SAULON-LA-CHAPELLE est une commune située 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 NUIITS-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.

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.

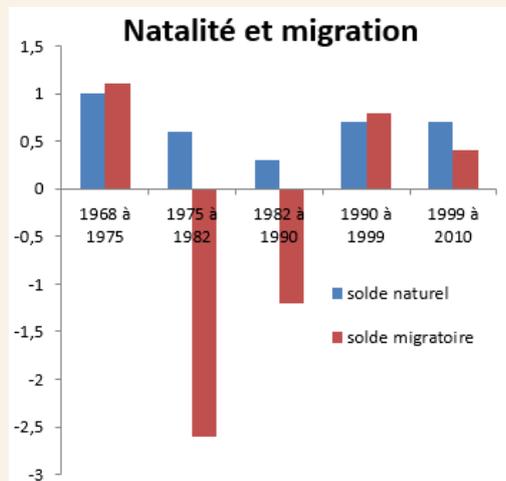
e. Population

La commune a dépassé le cap des 1000 habitants, situation qu'elle connaissait déjà avant de connaître une importante déprise dès 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

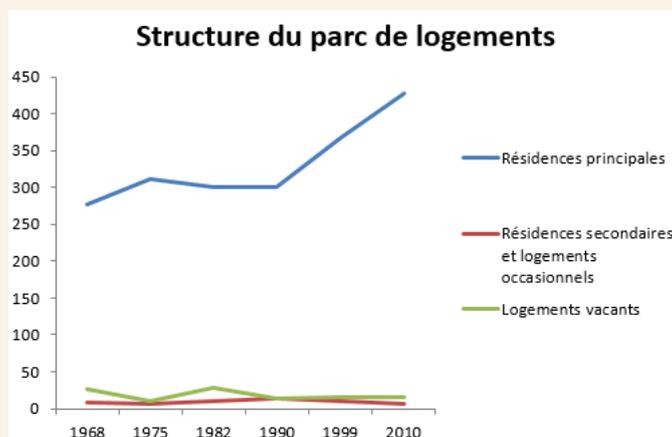
Source : Insee RP 2014



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).



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. 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.

ARTICLE 3 : INFORMATION SUR LE PROGRAMME DE L'ETUDE

L'étude aura comme objectif de scénariser les projets suivants, conformément à l'article 5 du présent Cahier des Charges :

ARTICLE 3.1 : dans le cadre d'une opération Eco Villages

renseignements sur les bâtiments portés à l'étude

Logement situé au 9 grande rue, d'une surface d'environ 110 m2,



☒ réhabilitation ou création de logements dans des bâtiments < 1948

Réhabilitation complète du bâtiment situé au 1 rue de Layer d'une surface de 380 m2 environ



Etude du bâtiment de l'école primaire d'une superficie totale de 752 m2.



Réhabilitation du logement d'une superficie de 113 m2 et du local bibliothèque (compris dans les 752 m2) actuel situé au 1 Grande Rue



Aménagement de :

- mairie < 1948
- mairie > 1948
- salle des fêtes < 1948
- salle des fêtes > 1948
- salle associative < 1948
- salle associative > 1948
- salle culturelle < 1948
- salle culturelle > 1948

renseignements sur les bâtiments portés à l'étude

aménagements divers (accessibilité et réhabilitation thermique) de la salle des fêtes d'une surface de 627 m2 située au 6 rue du foyer



Abords du logement situé au 9 grande rue.
· Création d'un espace extérieur privatif.
· Aménagement du terrain jouxtant le logement

abords des logements réhabilités ou créés ci-dessus



renseignements sur les éléments portés à l'étude

**Abords de la salle des fêtes
Démolition du Mille-Club**

abords des locaux institutionnels exclusivement mairie, salle des fêtes, salle associative et salle culturelle



ARTICLE 3.2 : dans le cadre d'une opération Villages Avenir

réhabilitation ou création de logements dans des bâtiments < 1948

renseignements sur les bâtiments portés à l'étude

constructions en « Dents Creuses »

renseignements sur les éléments portés à l'étude

.....

.....

.....

.....

constructions en « Habitat Groupé »

renseignements sur les éléments portés à l'étude

.....

.....

.....

.....

Espaces communs
« Habitat groupé »

renseignements sur les espaces communs portés à l'étude

.....

.....

.....

.....

.....

ARTICLE 3.3 : projets ne relevant pas du dispositif Eco Villages Avenir

autres projets

renseignements sur les éléments portés à l'étude

Espaces publics :

- . Aménagement des entrées du village, notamment celle depuis Barges.
- . Aménagement place des commerces, grande rue, avec création d'un parking.
- . Ré-aménagement de la place de l'église.
- . Ré-aménagement de l'espace situé en centre bourg : terrain de basket et installation jeux pour enfants.
- . Parking école maternelle, mise en herbe d'une partie des trottoirs.
- . Entrée plan d'eau depuis la rue du Moulin.
- . Requalification de l'ensemble de la zone de loisirs autour du plan d'eau.
- . Bâtiments : réhabilitation ou délocalisation de l'école primaire, plusieurs scénarii devront être étudiés.
- . Réflexion sur la destination à apporter d'un terrain récemment acquis par la commune sur lequel est érigé une grange.



Il est rappelé que ces projets peuvent être étudiés mais ne pourront bénéficier d'aides financières à travers Eco Villages Avenir en phase travaux.

ARTICLE 4 : MISSIONS CONFIEES AU PRESTATAIRE

Les missions confiées au prestataire sont détaillées à l'article 5 du présent Cahier des Charges et comprendront :

- Présentation du contexte communal
- Scénarii d'aménagement
- Approvisionnement en énergie
- Approche budgétaire

ARTICLE 5 : CONTENUS DES MISSIONS

L'étude a pour objectif d'apporter au maître d'ouvrage une aide à la décision et à la programmation en intégrant les éléments définis ci-après.

ARTICLE 5.1 : contexte communal

Le prestataire devra présenter le contexte communal à travers les thèmes suivants :

- **situation géographique** : (distance d'un axe routier, d'une gare, de grandes villes ou centres bourgs, offre de transport collectif, ...) pouvant être illustrée par une carte
 - **démographie** : il s'agit des **données*** de type « INSEE » relatives à l'évolution démographique, pyramide des âges, structure de la population et des ménages.
 - **logements** : il s'agit des **données*** de type « INSEE », « RP dénombremments », « RP exploitation principale » indiquant l'évolution du nombre de logements par catégorie (résidence principale, secondaire, logements vacants), par typologie (nombre de pièces, maison ou appartement), par année de construction, l'évolution du nombre d'occupants par résidence principale, l'ancienneté des occupants en résidence principale, le type d'occupants (propriétaire, locataire).
 - **activités professionnelles** : il s'agit de **données*** de type « INSEE », « REE (Sirène) », « AGRESTE », « recensement agricole », « CLAP », « RP exploitations principales » indiquant le nombre d'entreprises par secteur d'activité, d'exploitations agricoles, les établissements actifs par secteur d'activité, les lieux de travail des actifs,...
- * ces données seront commentées*
- **énergétique** : précisez le contexte énergétique local
 - **urbanisme** : localisation sur plan des zones de protection en indiquant leur nature (exploitation agricole, AVAP, ...)

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet «**Habitat Groupé** », le prestataire devra indiquer sur plan :

- **les circulations douces** présentes sur la commune et pouvant être en lien avec le futur aménagement
- **les trames vertes et bleues** présentes à proximité ou sur la parcelle faisant l'objet du projet
- **les réseaux souterrains ou aériens** existants à proximité ou sur la parcelle faisant l'objet du projet
- **l'implantation du bâti existant** dans l'environnement de la parcelle faisant l'objet du projet
- **la situation des espaces publics existants** sur la commune (place, parvis,...)
- **les courbes de niveau ou le sens et la pente générale** du terrain avant aménagement

ARTICLE 5.2 : scénarii d'aménagement

Ces études tiendront compte des éléments réglementaires applicables au site et des éléments de contexte communal et comprendront :

Un état des lieux de l'existant (éléments à conserver, hors d'usage ou hors norme, à modifier ou à changer, à améliorer ou à valoriser). Faire apparaître les désordres constatés pouvant induire un surcoût en phase travaux. ***Il ne s'agit pas d'une mission DIAG.***

Plusieurs scénarii d'aménagement pour les bâtiments et les espaces extérieurs conformément aux réglementations en vigueur au moment de leur élaboration, complétés d'un descriptif succinct des travaux envisagés.

L'état des lieux et les scénarios pourront être réalisés sur plans schématiques si les fonds de plan n'existent pas.

Les aménagements des espaces extérieurs devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Certains matériaux ou travaux ne sont pas éligibles :

- ***les travaux relatifs aux réseaux d'eau potable et d'assainissement,***
- ***les travaux liés aux infrastructures routières (création et amélioration de voirie y compris aménagements de sécurité, réfection de trottoirs) à l'exception des aménagements pour accessibilité aux logements réhabilités et aux bâtiments institutionnels,***
- ***tout aménagement dont le revêtement de surface est réalisé en enrobé de bitume, en asphalte ou en matériaux de synthèse,***
- ***les bordures de trottoir,***
- ***les signalisations routières verticale et horizontale, (sauf celles dédiées aux PMR)***
- ***le mobilier urbain,***
- ***les végétaux et essences exotiques.***

Les aménagements des espaces extérieurs dans une opération Eco Villages devront faire apparaître les taux de végétalisation et d'imperméabilisation de la surface concernée par l'aménagement.

ARTICLE 5.3 : approvisionnement en énergie

Le candidat devra réaliser un diagnostic des approvisionnements en énergie. Il permettra de mettre en évidence, selon le contexte énergétique local, l'énergie la plus adaptée en termes de coût global pour le poste chauffage **des bâtiments impactés par l'étude.**

Ce diagnostic comparera 3 énergies parmi les possibilités suivantes :

- combiné solaire thermique
- chauffage bois (granulés ou plaquettes)
- raccordement à un réseau de chauffage collectif
- chaudière à condensation (gaz ou fioul)
- pompe à chaleur (hors PAC air/air)
- électricité

Cette comparaison se fera en coût global et fera apparaître pour chacune des énergies retenues :

- le coût à l'investissement (***il s'agira d'un chiffrage au ratio***)
- le coût global d'exploitation sur une période de 15 ans (somme des dépenses liées aux consommations annuelles, aux variations du prix de l'énergie, aux abonnements et frais d'entretien et de maintenance hors remplacement)
- le temps de retour sur investissement
- les avantages et inconvénients

Pour permettre de cerner les niveaux d'équipement à prévoir, les consommations d'énergie à atteindre dans les bâtiments réhabilités ou aménagés sont les suivantes :

Réhabilitation de logements antérieurs à 1948 :

- aide de base si atteinte du niveau HPE Rénovation (Cep \leq 150 kWh/m².an hors pondérations)
- aide majorée si atteinte du niveau BBC Rénovation (Cep \leq 80 kWh/m².an hors pondérations)

Construction de logements :

- aide de base si atteinte du niveau BBC (Cep \leq 50 kWh/m².an hors pondérations)
- aide majorée si atteinte du niveau BePas (Cep \leq 15 kWh/m².an en chauffage uniquement)

Aménagement de locaux institutionnels antérieurs à 1948 :

- aide de base si Cep \leq 30 % Cep réf
- aide majorée si atteinte du niveau BBC Rénovation soit Cep \leq 40 % Cep réf

Aménagement de locaux institutionnels postérieurs à 1948 :

- aide si atteinte du niveau BBC Rénovation soit Cep \leq 40 % Cep réf

Attention, le mode de chauffage « tout électrique » n'est pas autorisé en réhabilitation de logement, sauf pour une surface habitable inférieure à 60 m² ou si le logement atteint le niveau BBC Rénovation. (Cep \leq 80 kWh/m².an hors pondérations géographique et altimétrique).

Les pompes à chaleur air/air sont inéligibles au dispositif Eco Villages Avenir.

Les chaufferies ou chaudières bois peuvent être également soutenues sous conditions par la Région au titre du PECB. (Plan Energie Climat en Bourgogne)

ARTICLE 5.4 : approche budgétaire

Une approche budgétaire à l'équilibre sera proposée, prenant en compte, selon les besoins :

En dépense :

- les coûts d'acquisition foncière et/ou immobilière
- les coûts de réhabilitation des logements
- les coûts d'aménagement des locaux institutionnels
- les coûts d'aménagement des espaces extérieurs et cadre de vie pour Eco Villages
- les coûts de construction de logements locatifs publics
- les coûts d'aménagement des espaces communs dédiés à la vie collective pour Villages Avenir en « habitat groupé »

En recette :

- les aides Eco Villages Avenir de la Région et les autres aides potentielles
- le montant des loyers envisageables et/ou conventionnés
- le prix de vente des terrains à bâtir
- la part d'autofinancement
- la part d'emprunt

ARTICLE 6 : ELEMENTS DU RENDU FINAL DE L'ETUDE

Le prestataire devra rendre son étude sur support papier en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et sur support informatique.

Le rendu final devra comporter les éléments mentionnés à l'article 5 à savoir :

- contexte communal
 - scénarii d'aménagement
 - approvisionnement en énergie
 - approche budgétaire à l'investissement et à l'amortissement
- et pour Eco Villages uniquement :**
- une fiche complétée par projet éligible (fiche ci-jointe)

FICHE PROJET

Annexe à la délibération sollicitant la signature de l'accord-cadre "Eco Villages"

- Acquisition immobilière *
- Réhabilitation de logement*
- Réhabilitation de locaux institutionnels
- Mise en valeur d'espaces publics

Adresse :

Date de construction :

Objectif de l'opération :

Nature des travaux ou de l'opération :

Début des travaux prévu en :

L'opération est à l'intérieur du périmètre d'un édifice classé ou inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques**

- Oui (Lequel :))
- Non

Coût estimatif :

Taux et montant de subvention sollicités auprès du Conseil régional de Bourgogne :

Autres financements envisagés :

Remplir une fiche par opération

* Conformément au règlement d'intervention, les acquisitions, ainsi que les travaux de réhabilitation (modifications importantes des espaces et des volumes), ne concernent **que les constructions antérieures à 1948** destinées à du logement

** Si l'opération est à l'intérieur du périmètre d'un édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, joindre obligatoirement l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.