

PADdT – DPIH – SHDdT

Service Habitat, Développement territorial et
Tourisme
Réf. : **KCH D25000095 KLK**
Dossier suivi par Mme Virginie BIZOUARD
Tél. : 03.80.63.65.95
courriel : dgsd.paddt.dplh.shdtt@cotedor.fr

Monsieur Jacques-François COIQUIL
Maire d'Auxonne
MAIRIE
2 PLACE D ARMES
21130 AUXONNE

Dijon, le **13 FEV. 2025**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre Commune, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, réuni le 10 février 2025, a donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte de remarques.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, copie de la délibération qu'il conviendra de verser au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme.

Je vous remercie de m'informer de la suite qui sera donnée à ces remarques.

À l'issue de la procédure, à défaut de versement du PLU approuvé dans le Géoportail de l'Urbanisme obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2020, je vous serais obligé de bien vouloir m'adresser un exemplaire, sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Bien cordialement à vous,

Le Président



François SAUVADET
Ancien Ministre

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA CÔTE-D'OR
Extrait du registre
des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Départemental
5^{ème} commission n° 1

~~~~~  
Séance du 10 février 2025  
~~~~~

Date de la convocation : 10 janvier 2025

PRESIDENT : M. François SAUVADET

SECRETAIRE : Mme Christine BLANC

LIEU DE LA REUNION : Salle des Séances

MEMBRES PRESENTS : Mme Nuray AKPINAR-ISTIKUAM, M. Christophe AVENA, M. Charles BARRIERE, Mme Christine BLANC, Mme Marie-Claire BONNET-VALLET, Mme Valérie BOUCHARD, Mme Caroline CARLIER, M. Patrick CHAPUIS, M. Billy CHRETIEN, Mme Isabelle COGNARD, Mme Emmanuelle COINT, M. Gilles DELEPAU, M. François-Xavier DUGOURD, Mme Martine EAP-DUPIN, Mme Charlotte FOUGERE, M. Marc FROT, Mme Patricia GOURMAND, Mme Catherine HERVIEU, M. Alain LAMY, Mme Catherine LOUIS, M. Christophe LUCAND, Mme Céline MAGLICA, M. Martial MATHIRON, M. Massar N'DIAYE, M. Pierre POILLOT, Mme Laurence PORTE, M. Hubert POUILLLOT, M. Guillaume RUET, M. François SAUVADET, M. Sébastien SORDEL, Mme Gaëlle THOMAS, M. Laurent THOMAS, Mme Céline TONOT, M. Christophe VERDOT, Mme Céline VIALET, Mme Viviane VUILLERMOT

MEMBRE EXCUSE : M. Benoît BORDAT

MEMBRES EXCUSES et ayant donné délégation de vote : M. Patrick AUDARD à Mme Caroline CARLIER, Mme Clémentine BARBIER à M. François-Xavier DUGOURD, M. Pierre BOLZE à Mme Charlotte FOUGERE, Mme Valérie DUREUIL à M. Hubert POUILLLOT, M. Hamid EL HASSOUNI à Mme Catherine HERVIEU, Mme Nathalie KOENDERS à M. Billy CHRETIEN, Mme Anne PARENT à Mme Emmanuelle COINT, Mme Marie-Thérèse PUGLIESE à M. Christophe AVENA, M. Denis THOMAS à M. Gilles DELEPAU

RAPPORTEUR : Monsieur Hubert POUILLLOT

OBJET DE LA DELIBERATION : Plan Local d'Urbanisme
Avis du Conseil Départemental

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, en tant que personne publique associée, doit formuler un avis sur les projets de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) arrêtés, dans les limites de ses compétences propres.

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre examen les projets de PLU arrêtés des Communes de Précý-Sous-Thil, Chaignay et Auxonne.

1. PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE PRÉCY-SOUS-THIL

La Commune de Précý-sous-Thil, 710 habitants en 2019 (référence INSEE), est située sur le canton de Semur-en-Auxois. Elle est membre de la Communauté de Communes des Terres d'Auxois. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auxois Morvan, non élaboré à ce jour.

Par délibération du 11 avril 2022, elle a prescrit l'élaboration de son PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'établit au travers des orientations générales suivantes :

- préserver les continuités écologiques et protéger les abords du Serein,
- maîtriser le développement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles et le cadre de vie,
- accompagner le développement économique.

La Commune souhaite retrouver son niveau de population de 2013. Ainsi, l'objectif démographique défini dans le PADD est d'atteindre une population de 770 habitants en 2034, soit l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2019. Cela correspond à une croissance moyenne de 0,50 % par an.

Cela se traduit par un besoin total de 47 nouveaux logements, pour la période 2024-2034, parmi lesquels 20 sont nécessaires pour maintenir la population au vu du phénomène de desserrement des ménages et 27 pour accueillir de nouveaux habitants.

Pour satisfaire ce besoin, la Commune dispose d'une capacité de densification au sein de la trame bâtie, estimée à 32 logements au sein des espaces interstitiels (dents creuses) dont 25 qui pourraient être mobilisés, déduction faite des espaces de respiration préservés pour garantir un cadre de vie de qualité à ses habitants. À cela s'ajoutent 15 logements vacants remis sur le marché sur les 60 recensés par l'INSEE. Ainsi, deux secteurs en extension de la trame urbaine sont prévus dans le projet de PLU pour la construction de 5 logements, entraînant la consommation de 0,5 ha d'espaces naturel, agricole et forestier, d'ici 2034, auquel s'ajoute 0,5 ha pour des activités.

Dans le cadre de son association à l'élaboration de ce PLU, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part à la Commune de ses prescriptions et recommandations tout au long de la procédure.

Le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2024, appelle les remarques suivantes.

1.1. INFRASTRUCTURES ET SÉCURITÉ ROUTIÈRES

1.1.1. Zone UA - rue du Sauvoir

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation, à court terme, d'un secteur classé en zone UA en extension, à vocation principale d'habitat, destiné à accueillir trois à quatre logements. Il est situé dans le prolongement du lotissement, à l'entrée sud du village, le long de la rue du Sauvoir (RD 36), hors agglomération.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour ce secteur, prévoit la création d'un accès unique depuis la RD 36.

L'accès pour desservir quatre logements depuis la RD 36 sera à établir pour garantir la sécurité routière. En effet, cette parcelle, éloignée de l'entrée d'agglomération, hors zone bâtie, est située en intérieur d'un virage. Un accès le plus au nord possible de la parcelle bénéficierait d'une distance de visibilité de 80 mètres. Cette visibilité est insuffisante pour un accès situé hors agglomération. Pour être acceptable, l'accès devrait être positionné, en limite sud de la parcelle, à un endroit permettant de bénéficier d'une distance de visibilité compatible avec les vitesses d'approche dans une zone hors agglomération. Par conséquent, la solution à privilégier en termes de sécurité routière, serait un raccordement à la voirie interne du lotissement déjà existant.

Pour des raisons de sécurité routière et comme indiqué dans l'OAP, l'accès à cette zone depuis la RD sera à définir en concertation avec les Services Départementaux.

1.1.2. Alignements d'arbres et haies

Le plan de zonage identifie des haies et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Certains se situent le long de Routes Départementales hors agglomération (RD 980 à proximité de la zone économique UY, RD 70 en direction de Marcilly-sous-Thil et avant de traverser le Serein, etc.).

Pour des raisons sanitaires et de sécurité routière, le Conseil Départemental, sans s'opposer à un classement d'alignement d'arbres sur le domaine public départemental, hors agglomération, souhaite garder la pleine maîtrise de ce patrimoine naturel (abattage, replantation, etc.) dans le respect de l'article L.350-3 du Code de l'Environnement (loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages). Les obstacles latéraux en bordures de Routes Départementales, et notamment les arbres, sont un enjeu majeur pour la sécurité routière. En cas d'abattage pour raison sanitaire, si une replantation est réalisée, elle devra respecter une distance de recul de quatre à sept mètres selon la route, depuis le bord de la chaussée, conformément au règlement de la voirie départementale. Cette disposition devra être prise en compte dans le projet de PLU.

1.1.3. Routes classées à grande circulation

Le règlement littéral pour la zone agricole A rappelle les dispositions réglementaires de la Loi Barnier (Art. L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme) aux abords de l'autoroute A6.

De la même façon, le règlement pourrait rappeler ces mêmes dispositions pour les zones agricoles A et naturelles N aux abords des Routes Départementales RD 980 et RD 70 (partie ouest depuis la RD 980) classées Routes à Grande Circulation (RGC). Le rapport de présentation, dans son paragraphe à la page 111 dédiés aux infrastructures, pourra également être complété de ces précisions. Aussi, il pourra être mentionné que ces deux Routes Départementales sont des itinéraires utilisables par les transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie (supérieurs à 72 tonnes).

1.2. VALORISATION PAYSAGÈRE

Le projet de PLU identifie un ensemble de jardins, vergers au sein du tissu urbain, préservé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, contribuant à maintenir des espaces de respiration nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants. Ces éléments, faisant partie intégrante de la qualité paysagère de Précy-sous-Thil, sont ainsi rendus inconstructibles, sauf pour les constructions d'annexes (garage, cabanon de jardin, piscine, local technique, etc. selon la définition donnée par l'article 5 du règlement). Ainsi, le règlement de la zone UA, dans son article relatif à l'emprise au sol des constructions, précise que celle-ci « *est limité à 20 % de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 50 m² selon la règle la plus favorable* ». Cette disposition pourrait être plus explicite afin de la rendre cohérente avec l'orientation du PADD de « *préserver les paysages naturels et urbains du territoire dans le cadre du développement communal* ».

1.3. ASSAINISSEMENT

Le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux équipements techniques, décrit succinctement l'assainissement des eaux usées. La station de traitement des eaux usées, suivie par le Service d'Assistance Technique à l'Exploitation des Stations d'Épuration (SATESE) du Conseil Départemental, fait l'objet de visite technique annuelle et d'analyses, dont les dernières mettent en évidence une bonne qualité épuratoire du dispositif de traitement.

Les annexes du PLU intègrent le plan des réseaux d'assainissement. Conformément à l'article R.151-53/8°, les annexes comprennent également les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Ce zonage d'assainissement permet de délimiter les zones de la Commune qui se trouvent être en assainissement collectif et celles en assainissement non collectif. D'après les documents des Collectivités dont disposent les Services Départementaux, la Commune de Précý-sous-Thil a arrêté son zonage d'assainissement en 2007. Il conviendra d'intégrer au sein des annexes du PLU, le plan de zonage d'assainissement associé à cet arrêté, dans la mesure où celui-ci est le dernier en vigueur et où il est cohérent avec le développement territorial projeté.

1.4. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Une des orientations du PADD vise à « *Protéger et valoriser les milieux naturels et les continuités écologiques* ». Sa déclinaison réglementaire se traduit principalement par un zonage en zone naturelle N, des espaces naturels et forestiers, des zones humides intégrant notamment les abords du Serein aux forts enjeux environnementaux avec le développement d'un corridor écologique d'importance régionale. Cette orientation se traduit également par une identification et une préservation des espaces de nature à l'intérieur de la trame urbaine (jardins, vergers, haies, etc.) afin d'assurer le maintien des continuités écologiques et la préservation de la trame verte et bleue.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'intégration de la trame verte et bleue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, conformément à l'article L.151-6.2 du Code de l'Urbanisme « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* », une OAP thématique relative aux continuités écologiques doit donc être intégrée dans le dossier de PLU.

Le rapport de présentation dans sa partie relative à la justification des choix retenus, précise qu'il n'est pas intégré d'OAP thématique dans le projet de PLU, étant donné la prise en compte de la trame verte et bleue dans les différentes pièces réglementaires du PLU, y compris dans la seule OAP sectorielle du secteur « rue du Sauvoir ». Celle-ci prévoit la création d'une frange paysagère mais n'affiche pas clairement d'orientations en faveur du maintien et de la valorisation de la trame verte et bleue. Il conviendrait donc de la rendre plus explicite, d'autant qu'une continuité écologique, non reprise dans ce projet de PLU, avait été identifiée au sud du territoire, notamment au niveau de ce secteur d'urbanisation future, dans le cadre de la précédente élaboration de la carte communale de Précý-sous-Thil en 2017 puis en 2020 lors de sa révision.

La Commune de Précý-sous-Thil appartient à un secteur bocager remarquable et identitaire, trait d'union de l'Auxois-Morvan. Pour les enjeux paysagers et de biodiversité que représentent ce bocage, une identification des ensembles de végétation et notamment des haies au titre de l'article L.151-23 plutôt que L.151-19 du Code de l'Urbanisme serait plus cohérent.

2. PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE CHAIGNAY

La Commune de Chaignay, 524 habitants en 2019 (référence INSEE), est située sur le canton d'Is-sur-Tille. Elle est membre de la Communauté de Communes de la Vallée de la Tille et de l'IGNON. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Seine-et-Tille en Bourgogne, approuvé le 19 décembre 2019 et au titre duquel, elle est identifiée en tant que pôle en devenir.

Par délibération du 18 septembre 2020, elle a prescrit la révision de son PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'établit au travers des cinq grands axes stratégiques suivants :

Axe 1 : Maîtriser et structurer le développement urbain dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Axe 2 : S'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace.

Axe 3 : Pérenniser et diversifier les activités et équipements, notamment le pôle économique.

Axe 4 : Préserver le cadre de vie en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.

Axe 5 : Protéger la population et développer les énergies renouvelables.

L'objectif démographique défini dans le PADD vise à atteindre une population de 600 habitants, représentant une croissance démographique moyenne de 0,9 % par an, ce qui correspond à l'accueil de 75 nouveaux habitants d'ici une quinzaine d'années. Cela se traduit par un besoin de production estimé à 40 logements d'ici 2037, dont neuf sont nécessaires au maintien de la population en lien avec le phénomène de desserrement des ménages.

Pour satisfaire ce besoin de logements, la Commune dispose d'un potentiel mobilisable prioritairement, au sein de l'enveloppe urbaine, estimé à 33 logements, auxquels s'ajoute une petite zone à urbaniser en extension, au sein de laquelle une densité élevée de 37 logements par hectare est appliquée, soit 7 logements à créer. Au total, ce besoin en logements engendre la consommation de 1,64 hectare d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici 2037.

Une enveloppe foncière supplémentaire de 1 hectare est prévue dans le projet de PLU pour soutenir le développement économique et ainsi assurer le rôle de pôle en devenir défini par le SCoT.

Dans le cadre de son association à la révision de ce PLU, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part à la Commune de ses prescriptions, recommandations tout au long de la procédure.

Le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 30 octobre 2024, appelle les remarques suivantes.

2.1. INFRASTRUCTURES ET SÉCURITÉ ROUTIÈRES

2.1.1. Routes classées à grande circulation

Le rapport de présentation, à la page 33 rappelle la marge inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 903, du fait de son classement en Route à Grande Circulation (RGC). Il convient également d'indiquer que cette Route Départementale est un itinéraire utilisable par les transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie (supérieurs à 72 tonnes).

2.1.2. Mobilité douce

Le PADD mentionne le risque d'insécurité engendré sur les circulations douces. Aussi, l'OAP thématique définit des dispositions communes à toute opération d'aménagement, dont certaines en termes d'accessibilité, consistent à « *maintenir les continuités et liaisons piétonnes et véhicules existantes et rechercher à créer des liaisons entre quartiers, en priorisant un principe de continuité avec les liaisons existantes pour assurer un maillage cohérent et sécuritaire* ».

Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a adopté en juin 2022 un nouveau schéma départemental des mobilités douces 2022-2032 visant à élargir l'usage du vélo aux mobilités du quotidien (domicile/travail par exemple), et non plus sous le seul angle des besoins touristiques ou récréatifs, avec pour objectif de réaliser 1 000 kilomètres d'aménagements cyclables. À ce titre, la liaison cyclable reliant Is-sur-Tille à Dijon et traversant le territoire communal de Chaignay, est à finaliser dans le cadre du plan 1 000 km de véloroutes 2023-2028. Une réflexion visant à créer un cheminement doux afin d'assurer un maillage vers la liaison Is-sur-Tille à Dijon aurait pu être menée dans le cadre de la révision du PLU.

Le but est de créer un véritable réseau cyclable structurant permettant un déplacement en vélo fluide et sécurisé entre Communes et/ou une meilleure accessibilité à certains pôles générateurs de déplacements (haltes TER, par exemple, etc.).

Les éventuels projets de création de cheminement doux (pistes ou bandes cyclables le long de RD), issus de ces réflexions pourront être pris en compte dans le PLU pour permettre leur mise en œuvre. Les Services du Département pourront être sollicités pour leur expertise technique et/ou d'éventuelles aides financières.

2.2. ASSAINISSEMENT

Les annexes du PLU intègrent le plan des réseaux d'assainissement. Conformément à l'article R.151-53/8°, les annexes comprennent également les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du CGCT. Ce zonage d'assainissement permet de délimiter les zones de la Commune qui se trouvent être en assainissement collectif et celles en assainissement non collectif. Il conviendra d'intégrer au sein des annexes du PLU, ce plan de zonage qui devra être en cohérence avec le développement territorial projeté.

2.3. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Le projet de PLU au travers de son plan de zonage identifie un ensemble de haies préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi celles-ci, plusieurs sont issues du programme de travaux connexes de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) clôturé en 2017 et ont été plantées depuis. Une haie partant du carrefour des RD 903bis/RD 3B n'est pas identifiée sur le plan de zonage, contrairement à toutes les autres. Il convient de rectifier cet oubli.

2.4. AUTRES REMARQUES

À la page 34 du rapport de présentation, il est indiqué que la Commune de Chaignay n'est pas desservie par le réseau TRANSCO. Il s'agit dorénavant du réseau MOBIGO, il convient de rectifier cette erreur.

À la page 6 du PADD (document 3.3 - Axes stratégiques), l'orientation n°3.6 indique « *Le potentiel touristique de la Commune doit également être valorisé et préservé (chemin de randonnée inscrit au PETR)* ». Il convient de remplacer PETR par PDIPR signifiant Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

À la page 2 du rapport de présentation, il est fait référence à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et son contenu. Il s'agit d'une version ancienne qu'il convient de réactualiser avec la version en vigueur qui intègre deux nouveaux objectifs, le 6°bis relatif à la lutte contre l'artificialisation des sols et le 8° relatif à l'objectif de promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive.

3. PROJET DE PLU DE LA COMMUNE D'AUXONNE

La Commune d'Auxonne, 7 609 habitants en 2018 (référence INSEE), est située sur le canton d'Auxonne. Elle est membre de la Communauté de Communes Auxonne-Pontailleur Val de Saône. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Val de Saône Vingeanne, approuvé le 29 octobre 2019.

La Commune est l'une des 14 Communes de Côte-d'Or lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain » initié par l'État et dont le Département est partenaire. La procédure de révision du PLU, prescrite par délibération du 31 mars 2023, vient en parallèle de cette démarche de revitalisation de la Commune d'Auxonne identifiée comme « Pôle primaire » dans l'armature urbaine du SCoT Val de Saône Vingeanne.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'établit au travers des orientations générales suivantes qui s'articulent autour de trois grands axes stratégiques :

Axe 1. Concilier développement urbain et préservation du cadre de vie rural :

- préserver la qualité des paysages et l'identité patrimoniale et rurale d'Auxonne ;
- garantir la qualité du développement urbain ;
- optimiser l'attractivité touristique d'Auxonne.

Axe 2. Engager la transition écologique en s'appuyant sur les aménités naturelles :

- protéger les fonctionnalités écologiques sur Auxonne ;
- s'adapter au changement climatique et lutter contre la précarité énergétique ;
- préserver les ressources naturelles constituant le « bien commun ».

Axe 3. Affirmer le rôle du bourg-centre en s'appuyant sur la revitalisation du centre-bourg :

- assurer la réponse aux besoins de tous ;
- répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs d'accueil des activités économiques ;
- équilibrer l'offre commerciale entre centre et périphérie.

L'objectif démographique défini dans le PADD vise à accueillir 374 habitants supplémentaires pour la période 2023-2035. Cela correspond à une croissance démographique moyenne de 0,4 % par an. Cet objectif se traduit par un besoin estimé de 450 nouveaux logements dont 180 pour l'accueil des nouveaux habitants, 60 liés au desserrement des ménages et 210 afin d'assurer le renouvellement du parc immobilier existant (logements vacants et inadaptés).

Pour satisfaire ces besoins, la Commune dispose d'un potentiel mobilisable au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) évalué à 342 logements, dont 132 logements par densification des dents creuses, auxquels s'ajoutent 210 logements issus de la réutilisation du bâti existant. Ce potentiel de production de logements dans la PAU, sans recours à l'extension urbaine, représente 76 % du besoin en logements et entraîne la consommation de 2,9 hectares d'ENAF. En complément, deux secteurs d'urbanisation en extension de la trame urbaine sont prévus dans le projet de PLU pour le développement résidentiel futur (108 logements), entraînant une consommation foncière de 5,5 hectares d'ENAF d'ici 2035.

Aussi, le développement économique et d'autres équipements permettant de répondre au besoin d'accueil de nouvelles entreprises et au projet de construction d'une légumerie portée par le Département, repose essentiellement sur l'extension de zones d'activités économiques représentant une consommation totale de 7,3 hectares d'ENAF.

Dans le cadre de son association à la révision de ce PLU, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part à la Commune de ses prescriptions, recommandations, tout au long de la procédure.

Le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 28 novembre 2024 appelle les remarques suivantes :

3.1. INFRASTRUCTURES ET SÉCURITÉ ROUTIÈRES

3.1.1. Zone AUH rue des Glacis

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation future d'un secteur situé rue des Glacis constituant une poche agricole de 3,9 hectares insérée dans le tissu urbanisé. La zone AUH, à vocation principale d'habitat, est destinée à accueillir environ 60 à 70 logements.

L'OAP « rue des Glacis », définie pour ce secteur, prévoit une desserte par un accès en sens unique entrant, depuis la rue des Glacis et plusieurs accès au sud depuis la rue de Moisse (RD 20B en agglomération). S'agissant des accès sur une Route Départementale, ils devront respecter les préconisations du Département et faire l'objet d'une concertation préalable avec les services pour valider leur implantation et les conditions de visibilité et de sécurité.

L'OAP intègre un schéma de principe affichant les différents accès. Pour une meilleure lisibilité, il conviendrait de mentionner le nom des rues.

3.1.2. Emplacements réservés et mobilité douce

Le projet de PLU maintient les emplacements réservés au bénéfice du Département destinés à élargir d'une part la RD 24, route de Labergement-lès-Auxonne et d'autre part la RD 20, route de Flammerans. Ces emplacements réservés, déjà identifiés dans le PLU en vigueur, pourraient être destinés à la réalisation future de cheminements cyclables le long des RD 24 et RD 20, en cohérence avec l'une des orientations définie dans le PADD qui consiste à « accompagner le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle » et notamment de « développer progressivement les aménagements cyclables ».

En effet, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a adopté en juin 2022 un nouveau schéma départemental des mobilités douces 2022-2032 visant à élargir l'usage du vélo aux mobilités du quotidien (domicile/travail par exemple) et non plus sous le seul angle des besoins touristiques ou récréatifs, avec pour objectif de réaliser 1 000 kilomètres d'aménagements cyclables. À ce titre, le Département étudie les possibilités de création d'itinéraires de convergence sur les pôles importants comme Auxonne pour une utilisation au quotidien en liaison domicile/travail. Un projet de liaison « modes doux » entre la gare d'Auxonne (sur la Commune de Tillenay) et le centre-bourg, via un réaménagement du Pont de France, est d'ailleurs en cours d'instruction. La maîtrise d'ouvrage des travaux sur le Pont de France est portée par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or. Ils visent à diminuer la largeur de la chaussée en contre-partie d'une augmentation de la largeur des trottoirs qui recevront les piétons et les cyclistes en toute sécurité.

Ainsi, il convient de modifier la destination de ces emplacements réservés au bénéfice du Département, en ce sens.

3.2. SENTIERS DE RANDONNÉE

Le rapport de présentation dans sa partie diagnostic territorial, à la page 54, mentionne la présence de sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). La carte, issue de l'office de tourisme d'Auxonne, n'affiche qu'une partie des sentiers. Il convient d'intégrer l'annexe n° 1 jointe au présent rapport correspondant à la localisation des sentiers de randonnée inscrits au PDIPR sur le territoire communal d'Auxonne.

Le PDIPR est un document opposable aux tiers, qui impose des mesures de protection des chemins ruraux (article L.361-1 du Code de l'environnement) : *« Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité ».*

Le but du PDIPR, élaboré par le Conseil Départemental, est d'offrir aux usagers une garantie de sécurité et d'intérêt touristique. Il convient de veiller à conserver cette notion de qualité attachée à ces circuits, de les citer et les localiser dans le rapport de présentation du PLU.

3.3. ESPACES NATURELS SENSIBLES ET BIODIVERSITÉ

Comme mentionné dans l'ensemble des pièces du PLU, la Commune d'Auxonne présente des enjeux environnementaux importants, notamment concernant la préservation des milieux humides. Elle est concernée par le site Natura 2000 de la Vallée de la Saône et plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), pris en compte dans le projet de PLU.

Ces enjeux sont également bien reconnus par le Département qui met en œuvre sa politique Espaces Naturels Sensibles et Biodiversité. En effet, deux Espaces Naturels Sensibles sont situés à proximité de la Commune d'Auxonne et font partie du continuum écologique de la Saône. La Réserve écologique des Maillys (36 hectares) toute proche voisine et les Prairies et Forêts alluviales du Val de Saône sur les Communes de Lamarche-sur-Saône et Poncey-lès-Athée (38 hectares), à environ 3 kilomètres, ont été labellisées en tant qu'Espaces Naturels Sensibles en 2020 et en 2017.

Il convient de compléter la partie du diagnostic territorial relative au patrimoine naturel, en rajoutant ces éléments.

Par ailleurs, l'OAP thématique trame verte et bleue, si elle est bien présente comme le prévoit la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, est cependant assez générique et peu contextualisée. Les enjeux se concentrent sur ce secteur sur la végétation et le caractère humide des sols. Si la plupart des secteurs humides sont inconstructibles au regard du risque inondation, l'identification des zones humides dans le règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme serait néanmoins pertinente. Il est à noter que les hôtels à insectes sont généralement une fausse bonne idée. Des amas de bois mort répartis au sein de la Commune apportent plus de bénéfices pour un coût de mise en œuvre moindre.

3.4. AGRICULTURE ET ALIMENTATION DURABLE

Depuis 2011, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait le choix de favoriser l'alimentation de proximité en menant des actions multi-partenariales visant à développer les filières locales. Cette politique volontariste, partagée avec la Chambre d'Agriculture de Côte-d'Or, s'est traduite dès février 2020 par la volonté de porter un Projet Alimentaire Territorial départemental de Côte-d'Or (PATd). Son objectif est d'accompagner la montée en puissance de l'alimentation de proximité via la mise en cohérence des politiques alimentaires territoriales et la structuration des logistiques alimentaires.

Comme cela est indiqué dans le diagnostic territorial, la Communauté de Communes d'Auxonne-Pontallier Val de Saône s'est également engagée dans une stratégie alimentaire au travers d'un Plan Alimentaire Territorial (PAT) à l'échelle de son territoire.

C'est dans ce cadre que le Département, en partenariat avec la Communauté de Communes et la Chambre d'Agriculture, a décidé de construire une légumerie départementale sur la Commune d'Auxonne.

Cette construction projetée à l'entrée sud d'Auxonne, le long de la RD 905, sur des parcelles classées en zone A dans le PLU en vigueur, a nécessité plusieurs adaptations du PLU. Ainsi, une procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité (DPMEC) du PLU d'Auxonne a été engagée par le Département, en tant que responsable du projet comme prévu par le Code de l'Urbanisme. À l'issue de l'enquête publique réalisée en novembre 2024, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable à cette DPMEC du PLU de la Commune d'Auxonne. L'approbation de cette procédure est prévue au plus tard en mars 2025.

Parallèlement à cette procédure d'urbanisme, le projet de construction de la légumerie est, en décembre 2024, entré dans sa phase opérationnelle. Le maître d'œuvre a été sélectionné et l'avant-projet sommaire débutera en février 2025 avec une prévision de dépôt de permis de construire à l'été 2025. L'annexe n° 2 relative au mémoire du maître d'œuvre intégrant l'esquisse de la construction est jointe au présent rapport.

Le projet de PLU révisé prend en compte le projet de construction de la légumerie en prévoyant une zone d'urbanisation future en entrée de ville à laquelle est associée une OAP, mais sans intégrer les dispositions réglementaires issues de la procédure de DPMEC, dont l'ensemble des pièces la constituant a été transmis à la Commune d'Auxonne au fur et à mesure de son avancée, et dernièrement en janvier 2025 pour une adoption définitive par son conseil municipal.

Ainsi, pour assurer la bonne réalisation de ce projet de légumerie départementale souhaitée par l'ensemble des partenaires (Département, PETR, CCAPVS, Commune d'Auxonne), le projet de PLU devra intégrer les dispositions réglementaires définies au titre de la procédure de DPMEC, dont les principales sont les suivantes :

3.4.1. Plan de zonage

Le projet de PLU prévoit un classement en zone AUE des parcelles concernées (BT 05 et BT 04).

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics existants, qui seront installés ou renforcés, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Une étude de raccordement avec les différents concessionnaires (Suez et Enedis) est en cours et un accord de financement a été acté.

Ainsi, au titre de la DPMEC, les parcelles concernées par le projet sont classées en zone Ui avec un sous-secteur Ui1, au regard du PLU en vigueur. Il conviendra que le zonage de ce secteur dans le projet de PLU soit cohérent avec ce secteur Ui1. Ainsi, un classement en zone UE plutôt que AUE serait à privilégier.

3.4.2. Règlement littéral

Il convient de s'assurer d'une part de la cohérence des dispositions réglementaires de la zone Ui1 avec celles de la zone identifiée pour le secteur de la légumerie et, d'autre part, de se référer au mémoire du maître d'œuvre en annexe, afin que le règlement permette la bonne mise en œuvre de la construction.

S'agissant de l'article 1.1.1 « *Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions* », la légumerie départementale a pour fonction de réceptionner les produits bruts, de les stocker, de les transformer (lavage, épluchage, découpage, conditionnement) puis de les stocker éventuellement avant expédition. L'activité de la légumerie constitue donc une activité industrielle liée au secteur primaire, au même titre qu'une fromagerie industrielle par exemple. Elle doit donc être implantée dans une zone industrielle ou d'activités économiques puisque'elle répond à la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et à la sous-destination « industrie ».

S'agissant de l'article 2.1.2 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* », au vu des nécessités du projet de légumerie, un retrait de 3 mètres maximum est attendu par rapport à la limite séparative avec les parcelles jouxtant l'emprise du projet, classées en zone A et également de propriété départementale. Un retrait de 10 mètres comme prévu dans le règlement des zones UE et AUE empêcherait la bonne réalisation de la construction. Il conviendra d'adapter le règlement en conséquence en créant par exemple un sous-secteur destiné à la construction de la légumerie.

3.4.3. Étude d'entrée de ville

Le secteur de la future légumerie est situé le long de la RD 905 classée « Route à Grande Circulation ». Ainsi, l'étude d'entrée de ville réalisée en 2006 pour déroger au principe d'inconstructibilité sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD, a été revue dans le cadre de la DPMEC. Les prescriptions de cette étude devront être reprises dans le règlement du projet de PLU révisé et l'étude devra être intégrée dans ses annexes conformément au Code de l'Urbanisme.

3.4.4. Éléments naturels à protéger

Les modifications apportées au règlement écrit au titre de la DPMEC intègrent également la protection des zones humides et de la haie mixte située sur le talus en limite nord de la parcelle BT 05. Il conviendra de reporter ces dispositions au règlement écrit et graphique du projet de PLU en les identifiant au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (pour la haie) et/ou en les classant en zone Ns (pour la zone humide).

3.4.5. OAP « Entrée de ville »

Le projet de PLU révisé définit une OAP pour le secteur destiné à accueillir la légumerie, rendu obligatoire pour les zones à urbaniser (AUE). Un zonage en zone UE de ce secteur rendrait possible la suppression de celle-ci, d'autant que le projet de la légumerie étant rentré dans sa phase opérationnelle, son intérêt n'est plus avéré. Toutefois, si le choix était de la maintenir alors le contenu de ces orientations ainsi que le schéma de principe devront là aussi être adaptés aux dispositions prévues par la DPMEC.

3.4.6. Autres remarques

L'ensemble des pièces du PLU devra être réactualisé afin d'y intégrer tous les éléments se rapportant au projet de légumerie et d'adapter leur contenu en lien avec ce projet. Par exemple, à la page 42 du rapport de présentation (Diagnostic territorial), le paragraphe intitulé « *Publics spécifiques et gens du voyage* », sera à réactualiser, la localisation du projet d'aire d'accueil des gens du voyage, initialement prévue sur le secteur de la légumerie, ayant évolué.

En conclusion, je vous propose de donner un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Précý-sous-Thil, un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Chaignay et un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune d'Auxonne.

Après avoir délibéré, la Commission Permanente décide à l'unanimité, Mme Martine EAP-DUPIN, Conseillère Départementale du canton de Semur-en-Auxois, ne prenant pas part au vote, de donner un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Précý-sous-Thil, un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Chaignay et un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune d'Auxonne.

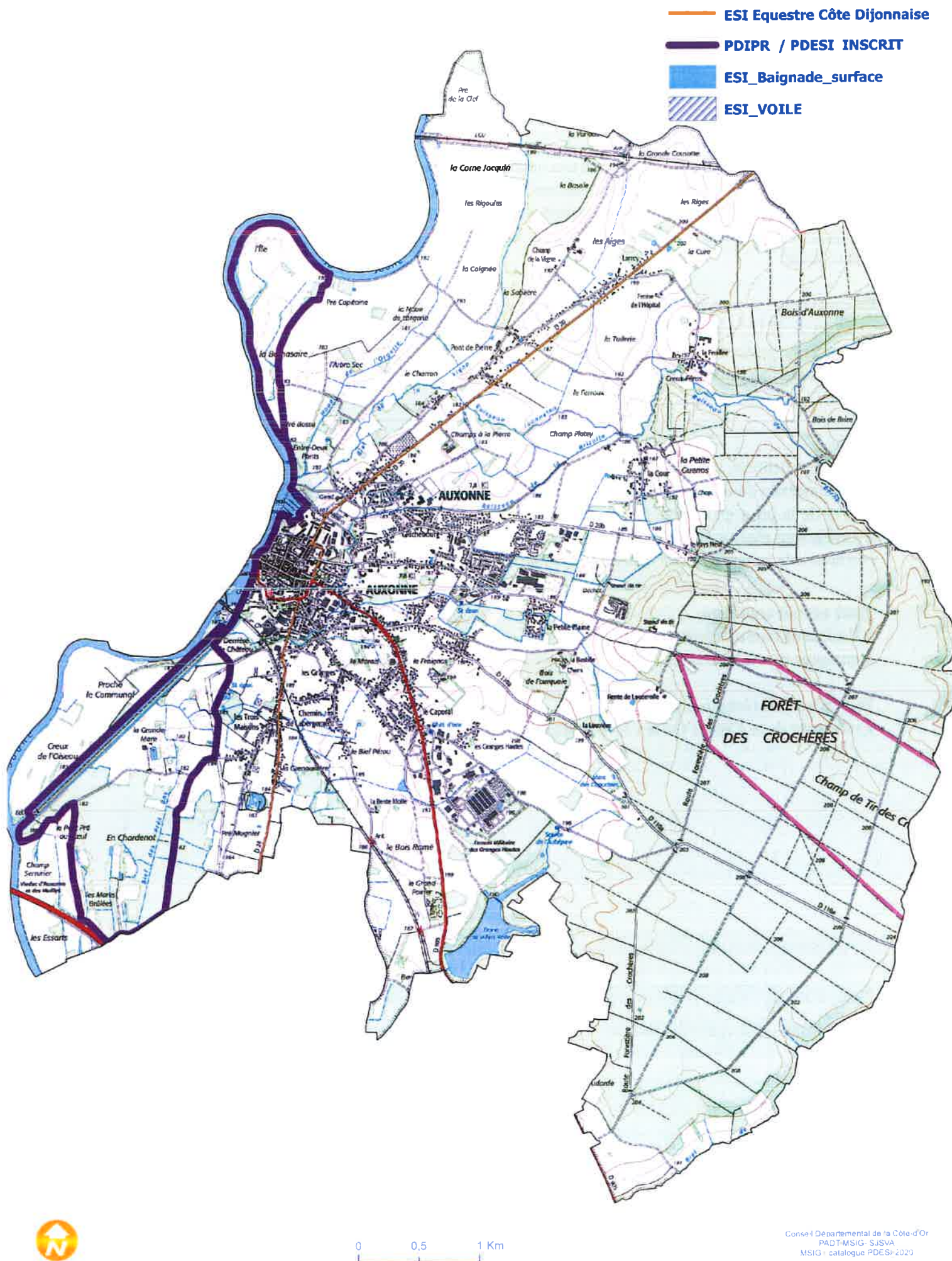
**Pour extrait conforme
à l'original rendu exécutoire
à compter du : 13-02-2025**

**Date d'accusé réception par la
Préfecture de la Côte d'Or le : 13-02-2025**

**Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services
Départementaux**



David PERCHERON



Concours pour la construction d'une légumerie à Auxonne pour le territoire de la Côte-d'Or (21)

Mémoire de présentation



Sommaire

1 - Présentation générale	2
2 - Parti architectural et fonctionnel	3
3 - Tableau de surfaces	7
4 - Note technique	8
5 - Estimation des coûts de travaux	11

La construction de la nouvelle légumerie d'Auxonne est un acte politique fort qui marque le retour du « local » après des décennies de production industrielle non située. L'architecture de cet équipement doit rendre compte simplement de ce fait et la position du bâtiment à l'entrée de la ville est évidemment un point fort.

Dans cette logique, nous avons voulu rompre avec l'architecture industrielle qui caractérise l'entrée des villes françaises : une architecture générique et sans ancrage local. Nous vous proposons un bâtiment intimement lié à son contexte. C'est ainsi que notre proposition se décline sous la forme d'une longue horizontale entre ciel et terre ; révélant la topographie particulière du site, elle est construite dans un béton brun-rouge, complémentaire de la couleur des champs. Dans le même esprit, le bâtiment est couvert d'une toiture végétalisée en continuité avec le terrain naturel.

La forme est simple, elle est liée au processus fonctionnel linéaire. Le principe constructif en béton brut de décoffrage teinté dans la masse est lui aussi simple, choisi pour son inertie et sa durabilité au sens premier du terme. La position du bâtiment dans le site vise quant à elle une fonctionnalité optimale tout en ménageant les évolutions à venir : l'extension de la légumerie elle-même mais aussi la construction d'une cuisine centrale.

À l'intérieur, tout est ordonné et hiérarchisé en fonction des contraintes fonctionnelles, les circulations sont larges, comme il convient à un bâtiment de ce type, elles sont éclairées naturellement pour le confort des usagers. Deux éléments apportent toutefois des ponctuations nécessaires à l'architecture générale du bâtiment : un porche à l'Ouest qui accueille l'ensemble du personnel et permet le regroupement des groupes pour les visites ; une galerie au Sud qui abrite le circuit de visite extérieur tout en protégeant les façades vitrées de l'ardeur du soleil en été.

Concernant les visites qui sont un élément fort du programme du point de vue pédagogique, nous proposons un circuit extérieur qui permet de visualiser les activités de production sans en entraver le fonctionnement. Nous proposons ensuite un parcours qui monte au niveau de la toiture du bâtiment où la plantation d'un potager permettra de faire le lien entre le produit brut et le produit fini sortant de la légumerie.

Nous allons détailler dans la suite de ce document les points forts de notre proposition mais nous souhaitons insister à ce stade sur la nécessité de considérer notre proposition comme une simple esquisse ouverte à la discussion. En effet, il n'existe pas de bon projet sans un bon dialogue avec la maîtrise d'ouvrage et les usagers. Nous y sommes prêts et nous envisageons la suite de cette opération passionnante avec grand plaisir.



2 - Parti architectural et fonctionnel

a) Implantation et intégration dans le site

La parcelle retenue pour la construction de la légumerie est singulière, elle marque la fin de la ville et le début de la campagne : le bâtiment linéaire que nous proposons en matérialise la limite alors que son architecture révèle la pente, semblant se glisser sous la prairie.

L'implantation au Sud de la parcelle nous permet de profiter de la topographie tout en trouvant un lien évident avec l'ancienne route de Dole qui nous semble à privilégier pour la desserte du site (nous proposons toutefois en option la création d'une voirie reliant les aires de manœuvre et de stationnement avec la route départementale).

À noter que la topographie et le positionnement du bâtiment dans le terrain nous permettent de dissimuler partiellement à la vue les espaces de circulations et de stationnements. Regrouper les surfaces imperméabilisées en contre bas de la parcelle permet aussi de réduire les surfaces de circulations et de conserver un maximum de surfaces en pleine terre, ménageant les possibilités d'extension et de construction pour une cuisine centrale.

L'implantation de la future cuisine centrale est imaginée de manière similaire à la légumerie, mais décalée vers le haut de la parcelle afin de mutualiser les aires de retournement des camions et ainsi réduire la surface imperméabilisée.

La couleur du bâtiment et sa matérialité ont été choisies aussi pour des raisons d'intégration au site, entre terre et ciel, l'architecture est un trait d'union au milieu des champs. C'est ainsi que le bâtiment de la nouvelle légumerie d'Auxonne s'inscrit de manière silencieuse et discrète dans ce paysage à la limite de la ville et de la campagne.



2 - Parti architectural et fonctionnel

b) Parti architectural et principe d'aménagements paysagers

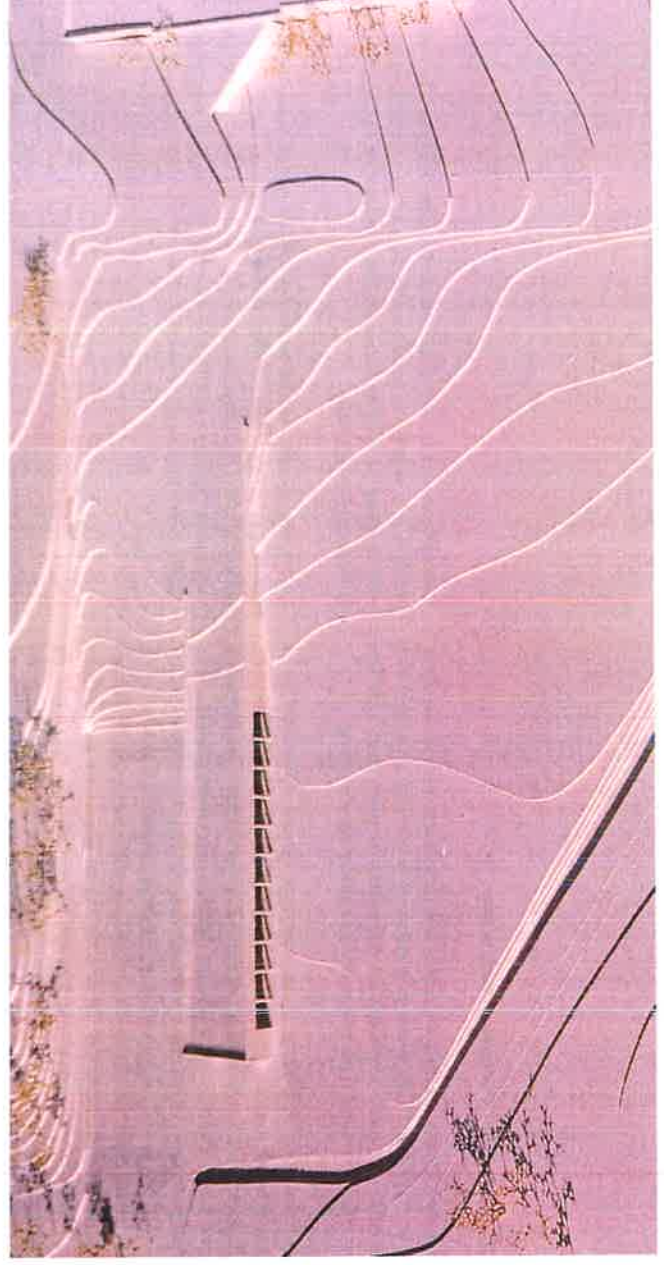
L'architecture du bâtiment s'imposera par la clarté de sa réponse étroitement dépendante de son site et de son programme. Il émerge du sol naturel et l'on peut pousser la métaphore en la comparant aux légumes d'un potager, encore dans la terre et poussant vers le ciel.

À la simplicité formelle répond la beauté et la qualité de la matière. Le béton teinté dans la masse, de la couleur de la terre, enveloppe l'édifice et protège l'isolant thermique intérieur. La façade Nord, du côté des circulations logistiques est sobre et peu percée. Les ouvertures du bâtiment sont majoritairement regroupées sur la façade Sud afin d'offrir aux usagers une belle vue sur les champs. Ces larges ouvertures sont protégées du soleil par une épaisseur aménagée en galerie de visite extérieure, la visite se déroulant ainsi entre la campagne où sont cultivés les légumes et les locaux où ils sont transformés. Cette galerie se termine par un escalier menant sur la partie haute de la parcelle où nous imaginons dans la continuité de la visite, un jardin / potager pédagogique qui pourrait achever la mise en scène des légumes, de leur croissance jusqu'à leur transformation.

À l'intérieur, la circulation centrale, véritable colonne vertébrale fonctionnelle du projet, se comprime et se dilate afin de convenir au mieux aux différents usages et offrir des ambiances contrastées.

Cette circulation est largement éclairée naturellement par une série de puits de lumière circulaires. Partout, l'éclairage naturel est favorisé tout en contrôlant les apports énergétiques défavorables.

Du point de vue des aménagements paysagers, notre objectif a été de conserver un maximum de surfaces végétalisées en réduisant au maximum les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol de la légumerie est partiellement rendue à la nature avec une large toiture végétalisée. Des arbres seront plantés aux abords de l'entrée du personnel, et les autres surfaces seront laissées libres pour conserver l'aspect du champ originel et les zones humides sont préservées. Dans la continuité de la visite des locaux de production par la galerie, on rejoint la toiture par un escalier situé à son extrémité pour rejoindre un potager pédagogique pour le jeune public. Ce potager sera un outil de sensibilisation au travail de la terre, il offre le contrepoint nécessaire à l'outil de transformation qu'est la légumerie.

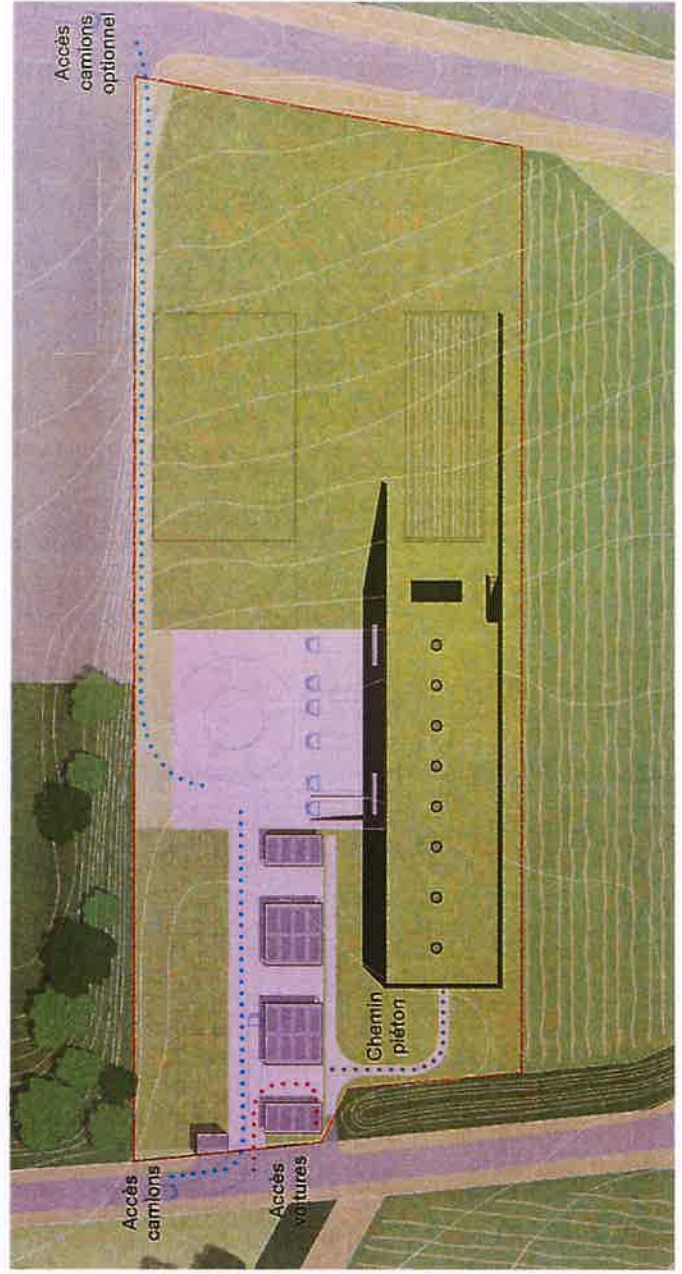


2 - Parti architectural et fonctionnel

c) Accès

Concernant les accès à la parcelle, il nous semble préférable de centraliser entrée et sortie à l'Ouest pour des raisons de sécurité. Nous comprenons bien pourquoi il est préconisé d'avoir un accès depuis la départementale et une sortie sur la rue du vieux chemin de Dole. C'est pour cela que notre proposition conserve une réserve foncière pour un accès depuis la voie départementale, les deux configurations seront donc possibles.

Les aires de stationnement et de manœuvre sont centralisées vers l'Ouest, là où le terrain est le plus plat, limitant ainsi les travaux de terrassement. Les accès seront sécurisés et les camions de livraison accèdent à une aire de retournement génèreuse qui leur permet d'accoster aux zones de livraisons abritées par des auvents. Les stationnements des véhicules du personnel et des visiteurs accèdent directement à un cheminement menant à l'entrée du bâtiment sans traverser une voie de circulation. Ce cheminement mène directement sous le porche, qui dessert l'entrée principale et la galerie de visite.



2 - Parti architectural et fonctionnel

d) Principales fonctionnalités

Le projet pourra aisément s'étendre vers l'Est sans interrompre le fonctionnement de la légumerie.

La tête du bâtiment est dédiée aux locaux sociaux. L'entrée se fait depuis la façade Ouest par le biais d'un large auvent la protégeant des intempéries et permettant le rassemblement extérieur du personnel ou des visiteurs. On trouve ensuite dans le sens de l'entrée, les locaux administratifs et les locaux du personnel, puis les locaux de production et de stockage.

L'ensemble des locaux est desservi par une circulation centrale qui se dilate au centre de la partie administrative afin de créer un salon faisant le lien entre les différents bureaux et services. Les bureaux profitent de la vue sur les champs, tandis que la salle de réunion garde une vue sur l'entrée et les aires de chargement des véhicules. Précédé par les vestiaires du personnel, le passage vers la zone de production se fait à travers un sas hygiène. La circulation est alors plus large selon

les recommandations de l'INRS, afin de permettre le croisement d'un gerbeur chargé avec une palette et un piéton à contre sens,

Au Nord sont implantés le pôle de réception et stockage amont ainsi que le pôle logistique export, en relation directe avec les aires de chargement extérieurs. Au Sud, on retrouve les locaux de production, ouverts sur le paysage, protégés de l'ensoleillement et visibles depuis la galerie extérieure.

Le fonctionnement général avec une circulation centrale nous a semblé le plus cohérent par rapport aux contraintes du process de transformation des légumes. La force de cette organisation réside donc dans la large circulation centrale permettant une communication directe entre chaque pôle, tout en respectant scrupuleusement les délimitations de zones propres et sales grâce au positionnement: d'un sas hygiène et d'un sas propre. Ce choix nous permet d'apporter une réponse claire à la contrainte d'un projet qui se doit d'être irréprochable du point de vue de la fonctionnalité.

Enfin, la structure est constituée uniquement de deux refends porteurs

longitudinaux au droit de la circulation ce qui permettra une grande liberté dans la réorganisation des locaux si cela s'avère nécessaire dans le futur.



TABLEAU DE SURFACES LEGUMIERIE-DEPARTEMENT COTE D'OR					JANVIER		
OCCUPATION					JANVIER		
THEORIQUE					THEORIQUE		
SURFACES					SURFACES		
m²					m²		
PRODUCTION					PRODUCTION		
m²					m²		
RECEPTION ET STOCKAGES AMONT					RECEPTION ET STOCKAGES AMONT		
m²					m²		
R1	Reception decantation	150.0			150.0		
R2	Local déchets	22.0			22.0		
R3	Local pannes congelées	15.0			15.0		
R4	Local matériel à faible fréquence d'usage	12.0			12.0		
R5	Local matériel à haute fréquence d'usage	12.0			12.0		
R6	Reserve consommables et produits d'entretien	15.0			15.0		
R7	Reserve produits travaux	15.0			15.0		
R8	Chambre froide positive F&L	12.0			12.0		
R9	Chambre froide positive F&L BIO	12.0			12.0		
R10	Local autobreuve	6.0			6.0		
PRODUCTION					PRODUCTION		
P1	Local cuiseurs tubulaires	152.0			152.0		
P2	Plancha à gaz	15.0			15.0		
P3	Eclairage serpo usage légumes	40.0			40.0		
P4	Eclairage Triage et Conditionnement légumes	45.0			45.0		
P5	Arrière conserverie	35.0			35.0		
P6	Arrière surgélation	16.0			16.0		
P7	Chambre froide négative	6.0			6.0		
	Bureau encadrement techniques	15.0			15.0		
LOGISTIQUE EXPORT					LOGISTIQUE EXPORT		
LE1	Chambre froide positive abaissement finit	25.0			25.0		
LE2	Reserve conserves fines	12.0			12.0		
LE3	Quai hauteur dépot / recharg	30.0			30.0		
LE4	Lavabo balais et leur	20.0			20.0		
LE5	Lavabo bords	12.0			12.0		
LE6	Stockage matériel propre	15.0			15.0		
LOCAUX SOCIAUX					LOCAUX SOCIAUX		
LS1	Accès personnel	6.0			6.0		
LS2	Bureau responsable de site	15.0			15.0		
LS3	Bureau commercial et technique agro alimentaire	15.0			15.0		
LS4	Bureau conseil et technique agro alimentaire	9.0			9.0		
LS5	Local ménage	4.0			4.0		
LS6	Sanitaires hommes	3.0			3.0		
LS7	Sanitaires femmes	3.0			3.0		
LS7 bis	Sanitaires enfants	2.0			2.0		
LS8	Sal de bain	6.0			6.0		
LS9	Sal hygiène	4.0			4.0		
LS9	Vestibule visiteurs	3.0			3.0		
LS10	Vestibule sanitaire hommes	3.0			3.0		
LS11	Vestibule sanitaire femmes	3.0			3.0		
LS12	Local frigo	15.0			15.0		
LS13	Local machines	15.0			15.0		
SYNTHESE LEGUMIERIE					SYNTHESE LEGUMIERIE		
TOTAL SURFACES UTILES					TOTAL SURFACES UTILES		
852.0					852.0		
Circulation 5%					Circulation 5%		
42.6					42.6		
Prévision locaux techniques 10%					Prévision locaux techniques 10%		
85.2					85.2		
TOTAL SDO THEORIQUE					TOTAL SDO THEORIQUE		
937.8					937.8		
Air de bureau préliminaire 5%					Air de bureau préliminaire 5%		
47.4					47.4		
TOTAL SURFACE EMPRISE AU SOL					TOTAL SURFACE EMPRISE AU SOL		
985.0					985.0		
ESPACES EXTERIEURS					ESPACES EXTERIEURS		
1330.0					1330.0		
Cours de service approvisionnement					Cours de service approvisionnement		
80.0					80.0		
Cours de service export et retour					Cours de service export et retour		
72.0					72.0		
Aire de tournement camion					Aire de tournement camion		
400.0					400.0		
Espace chargement/déchargement extérieur ouvert/esport					Espace chargement/déchargement extérieur ouvert/esport		
8.0					8.0		
Espace chargement/déchargement extérieur couvert/esport					Espace chargement/déchargement extérieur couvert/esport		
12.0					12.0		
Aire de chargement camion esport					Aire de chargement camion esport		
72.0					72.0		
Aire de lavage camion esport					Aire de lavage camion esport		
36.0					36.0		
Caisse de velle extérieure couverte					Caisse de velle extérieure couverte		
P.M.					P.M.		
Stationnement véhicules légers					Stationnement véhicules légers		
400.0					400.0		
Stationnement vélos sécurisés et couverts					Stationnement vélos sécurisés et couverts		
9.0					9.0		
Aire rangement conteneurs déchets					Aire rangement conteneurs déchets		
12.0					12.0		
SYNTHESE LEGUMIERIE					SYNTHESE LEGUMIERIE		
RAPPET EMPRISE AU SOL DU BATI					RAPPET EMPRISE AU SOL DU BATI		
880.0					880.0		
TOTAL AU ESPACES EXTERIEURS					TOTAL AU ESPACES EXTERIEURS		
1330.0					1330.0		
Circulation 5%					Circulation 5%		
66.5					66.5		
Circulation 10%					Circulation 10%		
133.0					133.0		
TOTAL SURFACES EMPRISE AU SOL					TOTAL SURFACES EMPRISE AU SOL		
2129.5					2129.5		
Prévision espaces verts					Prévision espaces verts		
72.1					72.1		
Ratio surfaces imperméables					Ratio surfaces imperméables		
75.0%					75.0%		
Ratio surfaces végétalisées					Ratio surfaces végétalisées		
25.0%					25.0%		
TOTAL SURFACE TERRAIN THEORIQUE					TOTAL SURFACE TERRAIN THEORIQUE		
2322.2					2322.2		
SURFACE TERRAIN DISPONIBLE					SURFACE TERRAIN DISPONIBLE		
9380.0					9380.0		
DELTA					DELTA		
8341.8					8341.8		

Contraintes loi projet

4 - Note technique

Gros-œuvre :

- Terrassements généraux voirie et bâtiment compris création d'un vide sanitaire partiel.
- Plateforme de travail.
- Fondations par micropieux selon rapport géotechnique phase concours.
- Réseaux divers sous bâtiment.
- Longrines, dalle basse portée, poteaux, poutres, escaliers et voiles BA.
- Voiles de façade en béton teinté.
- Dalle haute en BA.

Toiture :

- Isolant biosourcé en toiture.
- Étanchéité bitume élastomère.
- Végétalisation semi-intensive (entretien limité).

Nota: Cette conception garantit une longévité exceptionnelle à l'étanchéité du fait de sa protection par 50cm de terre végétale.

Menuiseries :

- Menuiseries extérieures en aluminium à rupture de pont thermique avec vitrage isolant facteur solaire $< 0,5$ et transmission lumineuse $> 80\%$ / $Uw < 1,2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ + protection solaire par BSO ou store suivant cas.
- Portes sectionnelles isolées en aluminium.

Second œuvre :

- Isolant sur dalle basse + chape type micro-béton finition lissée avec bouche pores, dans la zone bureau.
- Isolant sur dalle basse + résine étanche type « etandex » dans les zones de production.
- Doubleage thermique, cloison et faux-plafond en plaque de plâtre dans les bureaux et vestiaires.
- Faux-plafond démontable acoustique dans la circulation des bureaux pour le passage des réseaux.
- Habillage mural en panneau isotherme parement polyester dans les espaces de production.
- Faux-plafond démontable, acoustique et lavable dans les espaces de production.
- Peinture sur support plaque de plâtre.
- Faïences dans locaux sanitaires.
- Lisse de protection dans les circulations des zones de production pour protections des parois isothermes.
- Vernis mat de protection des bétons bruts des murs de refends.
- Portes intérieures huisserie bois, vantail plein revêtement stratifié.
- Main courante en serrurerie.
- Portail véhicules et portillon piétons d'accès au site en acier thermolaqué.

VRD :

- Fouilles pour réseaux divers.
- Assainissement et traitement des eaux usées.
- Fond de forme en remblai.
- Voirie en enrobé.
- Stationnements personnel et visiteurs en revêtement drainant.
- Structure en acier pour ombrières support des panneaux photovoltaïques.
- Allées, sol porche et galerie de visite en béton balayé.
- Réutilisation de la terre végétale du site et compléments pour les aménagements paysagers des abords. Les sols perméables seront composés de graminées, légumineuses et fleurs sauvages.
- Végétaux à la fois résistants aux hivers rigoureux et aux étés de plus en plus secs.
- Potager en toiture composé de condimentaires, de plantes potagères et des petits fruits demandant peu d'entretien.
- Points d'arrosage pour la potager.
- Reconstitution de la prairie pour les abords après travaux (graminées, légumineuses et fleurs sauvages).

Ventilation :

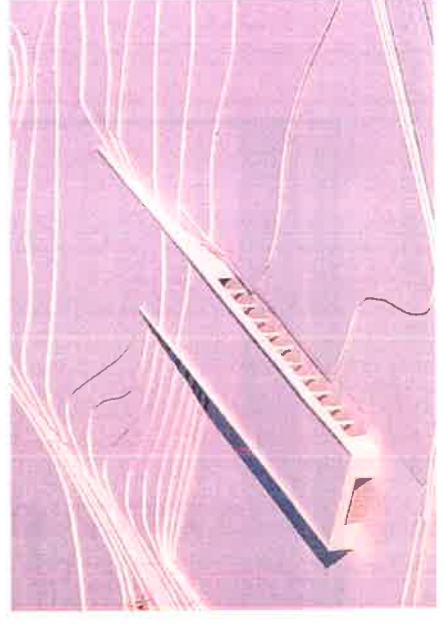
- Ventilation des bureaux en double-flux avec récupération de chaleur sur l'air extrait.
- Traitement des zones de production à 10° :
 - Traitement avec centrale dédiée assurant la déshumidification de l'air neuf ainsi que le soufflage à 18°C - 20°C pour réduire les consommations des dispositifs de refroidissement installés dans ces locaux.
 - Rafraîchissement de l'air soufflé à 18°C en base par une batterie à détente directe dans la CTA (en option via le géocooling produit par la géothermie).
 - Maintien de l'ambiance à 10°C assuré par un groupe frigorifique et des unités gainables intérieures pour assurer les températures demandées tout en garantissant un confort de diffusion et acoustique. Ce dispositif muni du pré refroidissement de l'air soufflé permet de réaliser des économies en climatisation.

Conserverie :

- Traitement par extraction spécifique et par une compensation d'air soufflé via une CTA de compensation dédiée.
- Hottes équipées de système de variation du débit d'extraction « Ventilation Contrôlée » la Demande ultra performant » Ce système sera utilisé pour ajuster en temps réel les débits extraits des cuisines, en fonction de l'activité des équipements de cuisson ou, plus précisément, de groupes d'équipements.

Locaux de stockage :

- Températures plus basses en hiver $15\text{--}16^\circ\text{C}$. Partant de cette hypothèse une ventilation simple-flux avec extracteur et entrée d'air autoréglable pour maîtriser l'apport d'air neuf sera suffisante pour un bon renouvellement d'air à faible consommations énergétique. L'extracteur sera localisé en toiture. Une extraction spécifique du local déchet est également prévu.
- Pour toutes les centrales équipement par :
 - Un registre d'air neuf avec fermeture étanche.
 - Une batterie chaude pour un soufflage isotherme à 19°C pour améliorer le confort sans surdimensionner l'installation de chauffage.
 - Une filtration F7 de l'air insufflé afin de garantir la qualité d'air intérieur.
 - Un récupérateur de chaleur haut rendement (85% minimum), de type échangeur à plaque, qui permet de limiter les déperditions par renouvellement d'air.
 - Des ventilateurs à roue libre avec moteurs à haut rendement afin de limiter les consommations des auxiliaires (SFP de l'ordre de $0,25 \text{ W/m}^3\text{h}$ par ventilateur).
 - Des pièges à son amont et aval afin de répondre aux contraintes acoustiques intérieures et extérieures liées à l'environnement.
 - Enveloppe soignée étanche et bien isolée. Il est prévu un fonctionnement de l'installation de ventilation asservi à un programme horaire.
 - On retrouvera ces différents équipements de ventilation (hors extracteur de hotte conserverie en toiture) dans un local situé en sous-sol. En sortie du local technique, les réseaux chemineront directement dans les salles concernées et dans des pléniums de faux plafond aménagé dans les circulations.



4 - Note technique

Chauffage :

- Chauffage en base par chaudière bois granulée pour assurer les besoins de chauffage. la chaudière à granulés bois sera associée à un silo de stockage positionné dans le volume de la chaudière. Les livraisons de pellets ne seront réalisées que deux à trois fois par an étant donnée les performances thermiques du bâtiment via un système de soufflage.
- Une étude d'approvisionnement énergétique sera menée en APS afin de proposer diverses solutions de production de chaleur sur le projet.
- En option : pompe à chaleur sur eau de nappe, solution apportant le coût énergétique le plus bas et un confort maximal en toute saison. Les autres solutions qui pourront être étudiées en APS sont la biomasse et la pompe à chaleur air/eau. Ce système est adapté à un plancher chauffant réversible mis en place dans la zone bureaux, permettant ainsi d'apporter un confort de chauffe hiver comme été. La régulation thermo-adaptative pièce par pièce détectera l'ouverture des fenêtres et adapter le chauffage au plus près des besoins pour un confort optimal. Son raccordement à la PAC réversible permet de s'en servir l'été en mode plancher rafraîchissant. Ce système de PAC sur nappe permettra également de produire de l'eau en été sur un régime 18/23°C via le géocooling alimentant les batteries d'eau de CTA en plus du plancher réversible.

Émission de chaleur :

- Émission de chaleur en base par radiateurs à eau chaude.
- Émission de chaleur en option par un plancher chauffant. Ce système sera couplé à la GTC et permettra de programmer les consignes de température pour chaque local ou par entité en fonction des heures de fonctionnement. Cette solution technique permet de maîtriser finement les consignes de températures et de les vérifier grâce au superviseur de la GTC.

Eau chaude sanitaire :

- Production d'eau chaude sanitaire renouvelable avec un préchauffage de l'eau par récupération de chaleur sur les chambres froides (système BOOSTHERM) et complément par le système de chauffage du bâtiment.
- La production de froid dans les armoires froides est assurée par des groupe frigorifique prévu au lot process cuisine. Deux raccordements en attente sont prévus par ce lot pour l'installation du récupérateur de chaleur. En été et en utilisant le mode «désurchauffe» on peut chauffer le ballon primaire de chauffage d'ECS à plus de 60°C pour une production d'ECS à 55°C.

- Avec une position du local sous la zone de production dans vide sanitaire, le bouclage de l'eau chaude sera fortement optimisé, voire supprimé. Il est à noter qu'à ce stade une récupération de chaleur sur les eaux de la conserverie pour le préchauffage de l'eau froide est prévu via des échangeur à contre-courant en local technique.
- Panoplie de distribution AEP en local dédié. Celle-ci comprendra des vannes d'arrêt, un filtre, un clapet EA et un réducteur de pression afin de limiter les consommations d'eau dans le cas où la pression du réseau est supérieure à 3 bars.

Électricité :

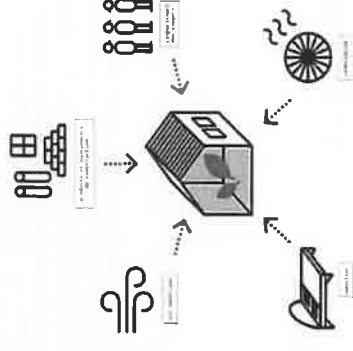
- Alimentation générale électrique depuis le réseau public via un branchement Moyenne Tension 20 Kv en coupure d'artère par l'intermédiaire d'un poste de livraison situé en limite de propriété.
- Le poste de livraison sera de type préfabriqué en béton armé conformément aux règles de la NFC 13-100 et NFC 13-200. Il sera composé :
 - 2 Cellules interrupteurs (arrivées du réseau concessionnaire).
 - 1 Cellule de protection transformateur .
 - 1 transformateur 630 Kva.
 - La puissance de raccordement est estimée à ce stade du projet à 630 Kva.
 - Le transformateur sera relié à un T.G.B.T. spécifique par l'intermédiaire d'une liaison BT.

- Tableau Général « TGBT » pour l'ensemble du bâtiment. Il alimentera et commandera les locaux techniques à proximité, les équipements extérieurs, les équipements CVC, ainsi que les tableaux de protection divisionnaires, etc. Les protections contre la foudre suivant la norme C15-100. Une réserve de 30% minimum sera prévue. Conformément à la réglementation environnementale en vigueur, il sera mis en place des compteurs d'énergie par poste.
- Distribution courants forts et courants faibles sur chemin de câbles sur les cloisons «frigo» dans la zone production et en plénum dans la zone tertiaire. Ils seront de type dalle perforée et auront une dimension permettant le passage ultérieur de 30% de câbles supplémentaires.

- Toute la distribution électrique sera assurée en câbles U 1000 R2V.
- Le choix des luminaires se fera suivant les contraintes de chaque lieu (humidité, chocs, poussières) conformément aux impératifs de la norme C15-100, tout en gardant à l'esprit un aspect fonctionnel et esthétique. De plus, ceux-ci devront être équipés de sources lumineuses présentant une importante durée de vie (50 000h < X < 70 000h) et une faible consommation (efficacité lumineuse >140 lm/W). Le type de luminaire devra également présenter

une facilité de maintenance et des sources interchangeables afin de permettre la conservation de la structure de l'appareil en cas de défaillance. Ces aspects devront être débattus avec la maîtrise d'ouvrage et l'architecte en respectant les contraintes budgétaires du projet.

- Dans les ateliers de production : des luminaires rectangulaires IP65 à Led.
- Dans les bureaux et réfectoire : des luminaires décoratifs à led encastrées en faux plafonds/ou suspendu.
- Dans les vestiaires, les sanitaires, les circulations et petits locaux : des spots LED avec collerette de finition asservis à de la détection de présence.
- Dans les locaux techniques : des blocs étanches LED.
- Commande par détecteur de présence dans les circulations, hall, sanitaires, locaux techniques. Les commandes seront de type tout ou rien avec détection de luminosité interdisant l'allumage en cas de luminosité naturelle suffisante.
- Commande par détecteurs de présence dans les bureaux, salles de réunions. Les commandes seront de type à gradation DALI pilotable par bouton poussoir, assurant un éclairage constant sur le plan de travail en fonction des apports d'éclairage naturel.
- Pour l'atelier de production il sera prévu des boîtiers de commandes répartis dans les zones d'atelier et d'un boîtier de commande générale dont la position reste à définir.
- L'éclairage de sécurité sera également choisi dans une gamme de produits à technologie LED assurant de faibles consommations et une maintenance réduite. Il sera réalisé par bloc autonome avec commande centralisée comprenant la technologie auto-testable. Cet éclairage sera réalisé à l'aide de blocs autonomes conformément aux articles EC7, EC8, EC9, EC10, EC11, EC12, EC13, EC14 et EC15.



4 - Note technique

- Le titulaire du présent lot devra prévoir l'alimentation et le raccordement des équipements mis en place par les autres lots. Ces alimentations seront réalisées en câble U 1000 R2V (lot menuiserie, lot chauffage - ventilation).
- Il sera prévu l'ensemble des alimentations Process nécessaire au bon fonctionnement de la légumerie. Nous réaliserons le dimensionnement et positionnerons les attentes conformément aux expressions de besoin du bureau d'études cuisine.
- Alarme incendie : hypothèse de classement du bâtiment : ERT
 - L'établissement sera équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie E avec un équipement d'alarme de type 4.
 - La centrale d'alarme incendie sera prévue à l'accueil.
- Précablage informatique/téléphonie réalisé à partir des arrivées concessionnaires. Il sera prévu une baie de brassage générale (BBG). Le réseau secondaire sera équipé de prises RJ45 et de câble F/FTP cat 6A de catégorie F. L'ensemble des espaces créés sera équipé d'un réseau Voix, Données, Images.
- Afin de contrôler les accès au site, il sera mis en place un contrôle d'accès associé à des portiers vidéo :
 - Une platine de rue à l'accès principal bureaux équipée de deux boutons d'appel, d'une caméra couleur et d'un ensemble haut-parleur, micro.
 - Le système d'interphonie permettra à l'occupant de visualiser ses visiteurs à l'aide d'une caméra grand angle incorporée à la platine.
- Mise en place d'une centrale d'alarme anti-intrusion dans le local informatique :
 - Détecteur volumétrique sur l'ensemble des locaux Rdc.
 - Contacts magnétiques sur les portes périphériques.
 - Sirènes intérieures.
 - Clavier de commande pour l'alarme.
 - Un transmetteur téléphonique IP.
- Dispositif de vidéo-surveillance garantissant :
 - Conformité à la réglementation en vigueur (loi 95-73 du 21 janvier 1995, décret 96-926 du 17 octobre 1996 etc...)
 - Des images d'une qualité optimale.
 - Une continuité de service.
 - Enregistrement continu.
 - Enregistrement sur alarme avec des durées pré et post alarmes configurables.

- Le recul minimum des constructions est fixé à 10m de l'alignement de la voie publique. Le projet s'implante à environ 15m du chemin de Dôle.
- Dans le cadre de la loi Barnier, le recul de la légumerie respecte les 25m négociés depuis l'axe de la route départementale 905 (ex 75m).
- Le recul par rapport aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3m. Le projet admet un recul en partie sud de 3m par rapport à la limite de propriété.
- La hauteur de la légumerie respecte en tout point les limites de hauteur maximales de constructions.
- En tant que bâtiment d'exploitation, notre légumerie s'adapte à la pente et au terrain naturel au maximum sans dénaturer le champ dans lequel est inscrit. Sa volumétrie est on ne peut plus simple, rationnelle et sans artefact.
- En toiture, aucun matériau choisi ne sera ni brillant ni réfléchissant.
- En façade, le matériaux béton laissé brut teinté dans la masse est d'une qualité largement suffisante pour rester apparent.
- La teinte du bâtiment sera en harmonie avec son contexte proche et lointain, instaurant ainsi un vrai dialogue avec le paysage tout en signifiant une nouvelle entrée de ville.

Dispositions relatives à la démarche environnementale

- Le bâtiment aura une très bonne isolation autant en termes d'épaisseurs que de continuité en évitant les ponts thermiques. En base la performance du projet respectera la réglementation RE2020 pour la partie bureau et niveau E3.
- Le principe de conception bioclimatique du bâtiment est en accord avec sa conception architecturale et se traduit par les items suivants :
 - Économie de conservation légume car bâtiment enterré.
 - Économie de chauffage car orientation Sud avec casquette.
 - Économie de surchauffe avec toiture végétalisée.
 - Économie de matière avec structure poteau poutre béton, robuste dans les temps.
- Les isolants biosourcés et les menuiseries en alu double vitrage, les isolants en fibre de bois permettront de faire entrer le projet dans les critères du label biosourcé. De plus cette recherche de matériaux plus légers favorise l'impact carbone de la construction lui permettant de répondre aux enjeux de la nouvelles

- réglementation RE2020 en terme d'analyse de cycle de vie dynamique.
- Les menuiseries extérieures (neuf) sont composées d'un double vitrage très performants $U_{w} < 1,2 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$. L'enjeu est de respecter le niveau RE2020 la construction ainsi que le niveau carbone 1.
- La réduction de l'impact environnemental du bâtiment est réalisée non seulement par l'utilisation de matériaux à faible impact (construction) mais également par la réduction des besoins énergétiques du bâtiment (énergie). Les ressources sont ainsi préservées et les coûts sont optimisés pendant la durée de vie du bâtiment.
- Pour garantir l'atteinte du niveau nous avons plutôt travailler sur plusieurs axes :
 - Matériaux intérieurs hors production : les isolants intérieurs, menuiseries, ainsi que certaines finitions acoustiques sont réalisés en bois, fibre de bois ou fibre recyclée (matériaux issus du recyclage du papier ou du textile).
 - Les menuiseries extérieures sont en aluminium.
 - Végétalisation des toitures.
 - Isolants intérieurs en isolant biosourcé choisie sur la base de la présence de fiche FDES individuelles et non collectives.



Respect du Plan Local d'Urbanisme

- Parcelles BT04 et 05.
- Sur ces parcelles, une réglementation s'applique : le PLU de Dôle en cours de révision pour septembre 2025.
- Zone A (Agricole).

5 - Estimation de coûts de travaux

Marché de maîtrise d'œuvre -
Mission de maîtrise d'œuvre pour la construction d'un restaurant sur le territoire de la Côte d'Or
CADRE ANNEXE - Cadre de Prix

Total surfaces plancher
Total des surfaces extérieures aménagées

931 m2
1418 m2

CADRE ESTIMATIF DU COÛT DES TRAVAUX		
	Travaux MONTANT (€ HT)	OBSERVATIONS
Démolitions et préparation du chantier	119 817,00 €	
Préparation du chantier (installations de chantier)	45 000,00 €	
Démolitions	- €	Aucune surface à démolir sur la parcelle
Terrassement et remblais	74 817,00 €	
Structure et enveloppe	1 116 983,00 €	
Fondations	196 783,00 €	Micro-pieux suite au rapport G1
Structure	478 720,00 €	
Charpente	121 992,00 €	Toiture dalle béton portée
Couverture	14 042,00 €	Toiture terrasse végétalisée
Élanchéité / zinguerie	133 646,00 €	
Isolation	18 420,00 €	
Menuiseries extérieures	96 710,00 €	
Revêtement de façade	- €	Bétons apparents lustrés
Paves soliel ou occultations extérieures	18 420,00 €	
Autres (préciser)	38 750,00 €	Escaliers
Équipements techniques	861 705,00 €	
Chauffage, ventilation, traitement d'air	522 000,00 €	
Production de froid process		
Plomberie, sanitaire	74 700,00 €	
Electricité courants forts	189 405,00 €	
Electricité courants faibles	75 600,00 €	
Ascenseurs - monte-charge	- €	Bâtiment à rez-de-chaussée
Autres (préciser)	- €	
Aménagements intérieurs et finitions	1 319 560,00 €	
Plâtrerie, doublage, isolation	61 997,00 €	
Menuiseries intérieures	16 810,00 €	
Cloisons isothermes et portes associées	97 537,00 €	
Serrurerie - Méralerie - Mirroterie	20 400,00 €	
Revêtements de sol	127 015,00 €	
Plafonds	51 300,00 €	
Peinture et revêtements muraux	26 980,00 €	
Traitement acoustique	27 531,00 €	
Signalétique	10 000,00 €	Occultation par l'extérieur uniquement
Occultation intérieure	- €	
Mobiliers liés au titre du programme	10 000,00 €	
Équipements de cuisine et agro alimentaires	870 000,00 €	
Autres (préciser)	- €	
VVD & aménagements extérieurs	326 500,00 €	
Raccordements aux réseaux	85 000,00 €	
Voirie	77 775,00 €	
Revêtements, sols, maçonnerie	92 905,00 €	
Mobiliers et serrurerie	49 700,00 €	
Plantations / végétalisation	21 100,00 €	
Autres (préciser)	- €	
TOTAL OPERATION (€ HT)	3 744 645,00 €	
Rappel de l'objectif (€ HT)	3 320 000,00 €	
Ecart	424 645,00 €	

Ratio coût HT travaux hors VVD & aménagements ext. / Surface plancher (€/m2)
Ratio coût HT travaux hors VVD et aménagements ext. et hors process. / Surface plancher
Ratio coût HT travaux y compris VVD et hors process / Surface plancher (€/m2)

3 659,60 €
2 728,12 €
3 077,78 €

Note concernant le coût prévisionnel des travaux :

La surface de plancher prise en compte ne comprend pas la surface de la coursure et du préau extérieur (200m2) qui sont des surfaces couvertes mais non closes. Les prestations sont bien prévues dans le coût prévisionnel.

L'enveloppe budgétaire proposée pour le projet dans le cadre du concours est de 3 320 000€ HT en valeur décembre 2023.

Au regard des prestations demandées et de l'importance du lot équipement agro-alimentaire (environ 900 000 €), cette estimation prévisionnelle nous apparaît sous-estimée ce que confirme la comparaison avec la nouvelle léguerie de Dijon Métropole construite à Ouges et inaugurée en mai 2023. Le coût de cette opération s'élève à 2 250 000€ HT pour 500m² environ soit un ratio égal à 4500 €/m².

Afin d'estimer au plus juste l'enveloppe de travaux du projet, nous avons réalisé une estimation en deux temps :

- Une estimation détaillée sur la base de quantitatifs avec des prix unitaires correspondants à des appels d'offres récents.
- Une estimation sur la base de ratios.

Ces deux approches ont été faites pour des opérations équivalentes en importance, en localisation géographique et en type de programme.

Elles conduisent à un coût travaux hors équipement de cuisine et agro-alimentaire de 2 874 645 € HT et de 3 744 645 € HT compris ces éléments spécifiques.

Soit un dépassement de l'enveloppe d'environ 13 %.

Hors équipements agro-alimentaires, et non compris les aménagements extérieurs qui sont loin d'être négligeables, nous parvenons à un coût de 2 728 €/m². Ce coût correspond à la réalité du coût de construction actuel en Bourgogne Franche-Comté.

Comme nous l'avons évoqué précédemment, et conformément aux besoins de ce type d'établissement, nous avons volontairement fait le choix de vous remettre un projet respectant scrupuleusement vos attentes en terme qualitatif, il est donc en adéquation avec :

- Votre volonté de pérennité du bâtiment : les matériaux sont nobles, utilisés pour leurs fonctions premières et durables.
- La prise en compte des besoins actuels et des évolutions à venir.
- L'intégration architecturale et urbaine cohérente, en prenant en compte l'implantation des locaux dans leur environnement.
- Les enjeux de ce type de programme : les matériaux peuvent résister aux chocs, aux passages, ils ne nécessitent pas d'entretien.
- La nature du sous-sol nécessitant des fondations par micro-pieux.

Enfin, nous nous engageons à livrer un bâtiment nécessitant un entretien limité et un coût de fonctionnement extrêmement contenu du fait de sa conception bioclimatique et notre effort constant pour limiter le suréquipement technique (pas d'ascenseur, système de ventilation optimisé, inertie du système constructif...).

Il était indispensable de vous livrer une estimation parfaitement honnête de ce projet et nous sommes ouverts à la discussion pour modifier certaines prestations, notamment celles prévues au lot équipement cuisine et agro-alimentaire.

DÉPARTEMENT DE LA CÔTE-D'OR
Extrait du registre
des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Départemental
5^{ème} commission n° 1

~~~~~  
Séance du 10 février 2025  
~~~~~

Date de la convocation : 10 janvier 2025

PRESIDENT : M. François SAUVADET

SECRETAIRE : Mme Christine BLANC

LIEU DE LA REUNION : Salle des Séances

MEMBRES PRESENTS : Mme Nuray AKPINAR-ISTIQAM, M. Christophe AVENA, M. Charles BARRIERE, Mme Christine BLANC, Mme Marie-Claire BONNET-VALLET, Mme Valérie BOUCHARD, Mme Caroline CARLIER, M. Patrick CHAPUIS, M. Billy CHRETIEN, Mme Isabelle COGNARD, Mme Emmanuelle COINT, M. Gilles DELEPAU, M. François-Xavier DUGOURD, Mme Martine EAP-DUPIN, Mme Charlotte FOUGERE, M. Marc FROT, Mme Patricia GOURMAND, Mme Catherine HERVIEU, M. Alain LAMY, Mme Catherine LOUIS, M. Christophe LUCAND, Mme Céline MAGLICA, M. Martial MATHIRON, M. Massar N'DIAYE, M. Pierre POILLOT, Mme Laurence PORTE, M. Hubert POULLOT, M. Guillaume RUET, M. François SAUVADET, M. Sébastien SORDEL, Mme Gaëlle THOMAS, M. Laurent THOMAS, Mme Céline TONOT, M. Christophe VERDOT, Mme Céline VIALET, Mme Viviane VUILLERMOT

MEMBRE EXCUSE : M. Benoît BORDAT

MEMBRES EXCUSES et ayant donné délégation de vote : M. Patrick AUDARD à Mme Caroline CARLIER, Mme Clémentine BARBIER à M. François-Xavier DUGOURD, M. Pierre BOLZE à Mme Charlotte FOUGERE, Mme Valérie DUREUIL à M. Hubert POULLOT, M. Hamid EL HASSOUNI à Mme Catherine HERVIEU, Mme Nathalie KOENDERS à M. Billy CHRETIEN, Mme Anne PARENT à Mme Emmanuelle COINT, Mme Marie-Thérèse PUGLIESE à M. Christophe AVENA, M. Denis THOMAS à M. Gilles DELEPAU

RAPPORTEUR : Monsieur Hubert POULLOT

OBJET DE LA DELIBERATION : Plan Local d'Urbanisme
Avis du Conseil Départemental

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, en tant que personne publique associée, doit formuler un avis sur les projets de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) arrêtés, dans les limites de ses compétences propres.

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre examen les projets de PLU arrêtés des Communes de Précy-Sous-Thil, Chaignay et Auxonne.

1. PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE PRÉCY-SOUS-THIL

La Commune de Précy-sous-Thil, 710 habitants en 2019 (référence INSEE), est située sur le canton de Semur-en-Auxois. Elle est membre de la Communauté de Communes des Terres d'Auxois. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auxois Morvan, non élaboré à ce jour.

Par délibération du 11 avril 2022, elle a prescrit l'élaboration de son PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'établit au travers des orientations générales suivantes :

- préserver les continuités écologiques et protéger les abords du Serein,
- maîtriser le développement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles et le cadre de vie,
- accompagner le développement économique.

La Commune souhaite retrouver son niveau de population de 2013. Ainsi, l'objectif démographique défini dans le PADD est d'atteindre une population de 770 habitants en 2034, soit l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2019. Cela correspond à une croissance moyenne de 0,50 % par an.

Cela se traduit par un besoin total de 47 nouveaux logements, pour la période 2024-2034, parmi lesquels 20 sont nécessaires pour maintenir la population au vu du phénomène de desserrement des ménages et 27 pour accueillir de nouveaux habitants.

Pour satisfaire ce besoin, la Commune dispose d'une capacité de densification au sein de la trame bâtie, estimée à 32 logements au sein des espaces interstitiels (dents creuses) dont 25 qui pourraient être mobilisés, déduction faite des espaces de respiration préservés pour garantir un cadre de vie de qualité à ses habitants. À cela s'ajoutent 15 logements vacants remis sur le marché sur les 60 recensés par l'INSEE. Ainsi, deux secteurs en extension de la trame urbaine sont prévus dans le projet de PLU pour la construction de 5 logements, entraînant la consommation de 0,5 ha d'espaces naturel, agricole et forestier, d'ici 2034, auquel s'ajoute 0,5 ha pour des activités.

Dans le cadre de son association à l'élaboration de ce PLU, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part à la Commune de ses prescriptions et recommandations tout au long de la procédure.

Le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2024, appelle les remarques suivantes.

1.1. INFRASTRUCTURES ET SÉCURITÉ ROUTIÈRES

1.1.1. Zone UA - rue du Sauvoir

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation, à court terme, d'un secteur classé en zone UA en extension, à vocation principale d'habitat, destiné à accueillir trois à quatre logements. Il est situé dans le prolongement du lotissement, à l'entrée sud du village, le long de la rue du Sauvoir (RD 36), hors agglomération.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour ce secteur, prévoit la création d'un accès unique depuis la RD 36.

L'accès pour desservir quatre logements depuis la RD 36 sera à établir pour garantir la sécurité routière. En effet, cette parcelle, éloignée de l'entrée d'agglomération, hors zone bâtie, est située en intérieur d'un virage. Un accès le plus au nord possible de la parcelle bénéficierait d'une distance de visibilité de 80 mètres. Cette visibilité est insuffisante pour un accès situé hors agglomération. Pour être acceptable, l'accès devrait être positionné, en limite sud de la parcelle, à un endroit permettant de bénéficier d'une distance de visibilité compatible avec les vitesses d'approche dans une zone hors agglomération. Par conséquent, la solution à privilégier en termes de sécurité routière, serait un raccordement à la voirie interne du lotissement déjà existant.

Pour des raisons de sécurité routière et comme indiqué dans l'OAP, l'accès à cette zone depuis la RD sera à définir en concertation avec les Services Départementaux.

1.1.2. Alignements d'arbres et haies

Le plan de zonage identifie des haies et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Certains se situent le long de Routes Départementales hors agglomération (RD 980 à proximité de la zone économique UY, RD 70 en direction de Marcilly-sous-Thil et avant de traverser le Serein, etc.).

Pour des raisons sanitaires et de sécurité routière, le Conseil Départemental, sans s'opposer à un classement d'alignement d'arbres sur le domaine public départemental, hors agglomération, souhaite garder la pleine maîtrise de ce patrimoine naturel (abattage, replantation, etc.) dans le respect de l'article L.350-3 du Code de l'Environnement (loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages). Les obstacles latéraux en bordures de Routes Départementales, et notamment les arbres, sont un enjeu majeur pour la sécurité routière. En cas d'abattage pour raison sanitaire, si une replantation est réalisée, elle devra respecter une distance de recul de quatre à sept mètres selon la route, depuis le bord de la chaussée, conformément au règlement de la voirie départementale. Cette disposition devra être prise en compte dans le projet de PLU.

1.1.3. Routes classées à grande circulation

Le règlement littéral pour la zone agricole A rappelle les dispositions réglementaires de la Loi Barnier (Art. L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme) aux abords de l'autoroute A6.

De la même façon, le règlement pourrait rappeler ces mêmes dispositions pour les zones agricoles A et naturelles N aux abords des Routes Départementales RD 980 et RD 70 (partie ouest depuis la RD 980) classées Routes à Grande Circulation (RGC). Le rapport de présentation, dans son paragraphe à la page 111 dédiés aux infrastructures, pourra également être complété de ces précisions. Aussi, il pourra être mentionné que ces deux Routes Départementales sont des itinéraires utilisables par les transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie (supérieurs à 72 tonnes).

1.2. VALORISATION PAYSAGÈRE

Le projet de PLU identifie un ensemble de jardins, vergers au sein du tissu urbain, préservé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, contribuant à maintenir des espaces de respiration nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants. Ces éléments, faisant partie intégrante de la qualité paysagère de Précy-sous-Thil, sont ainsi rendus inconstructibles, sauf pour les constructions d'annexes (garage, cabanon de jardin, piscine, local technique, etc. selon la définition donnée par l'article 5 du règlement). Ainsi, le règlement de la zone UA, dans son article relatif à l'emprise au sol des constructions, précise que celle-ci « est limité à 20 % de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 50 m² selon la règle la plus favorable ». Cette disposition pourrait être plus explicite afin de la rendre cohérente avec l'orientation du PADD de « *préserver les paysages naturels et urbains du territoire dans le cadre du développement communal* ».

1.3. ASSAINISSEMENT

Le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux équipements techniques, décrit succinctement l'assainissement des eaux usées. La station de traitement des eaux usées, suivie par le Service d'Assistance Technique à l'Exploitation des Stations d'Épuration (SAT'ESE) du Conseil Départemental, fait l'objet de visite technique annuelle et d'analyses, dont les dernières mettent en évidence une bonne qualité épuratoire du dispositif de traitement.

Les annexes du PLU intègrent le plan des réseaux d'assainissement. Conformément à l'article R.151-53/8°, les annexes comprennent également les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Ce zonage d'assainissement permet de délimiter les zones de la Commune qui se trouvent être en assainissement collectif et celles en assainissement non collectif. D'après les documents des Collectivités dont disposent les Services Départementaux, la Commune de Précý-sous-Thil a arrêté son zonage d'assainissement en 2007. Il conviendra d'intégrer au sein des annexes du PLU, le plan de zonage d'assainissement associé à cet arrêté, dans la mesure où celui-ci est le dernier en vigueur et où il est cohérent avec le développement territorial projeté.

1.4. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Une des orientations du PADD vise à « *Protéger et valoriser les milieux naturels et les continuités écologiques* ». Sa déclinaison réglementaire se traduit principalement par un zonage en zone naturelle N, des espaces naturels et forestiers, des zones humides intégrant notamment les abords du Serein aux forts enjeux environnementaux avec le développement d'un corridor écologique d'importance régionale. Cette orientation se traduit également par une identification et une préservation des espaces de nature à l'intérieur de la trame urbaine (jardins, vergers, haies, etc.) afin d'assurer le maintien des continuités écologiques et la préservation de la trame verte et bleue.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'intégration de la trame verte et bleue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, conformément à l'article L.151-6.2 du Code de l'Urbanisme « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* », une OAP thématique relative aux continuités écologiques doit donc être intégrée dans le dossier de PLU.

Le rapport de présentation dans sa partie relative à la justification des choix retenus, précise qu'il n'est pas intégré d'OAP thématique dans le projet de PLU, étant donné la prise en compte de la trame verte et bleue dans les différentes pièces réglementaires du PLU, y compris dans la seule OAP sectorielle du secteur « rue du Sauvoir ». Celle-ci prévoit la création d'une frange paysagère mais n'affiche pas clairement d'orientations en faveur du maintien et de la valorisation de la trame verte et bleue. Il conviendrait donc de la rendre plus explicite, d'autant qu'une continuité écologique, non reprise dans ce projet de PLU, avait été identifiée au sud du territoire, notamment au niveau de ce secteur d'urbanisation future, dans le cadre de la précédente élaboration de la carte communale de Précý-sous-Thil en 2017 puis en 2020 lors de sa révision.

La Commune de Précý-sous-Thil appartient à un secteur bocager remarquable et identitaire, trait d'union de l'Auxois-Morvan. Pour les enjeux paysagers et de biodiversité que représentent ce bocage, une identification des ensembles de végétation et notamment des haies au titre de l'article L.151-23 plutôt que L.151-19 du Code de l'Urbanisme serait plus cohérent.

2. PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE CHAIGNAY

La Commune de Chaignay, 524 habitants en 2019 (référence INSEE), est située sur le canton d'Is-sur-Tille. Elle est membre de la Communauté de Communes de la Vallée de la Tille et de l'IGNON. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Seine-et-Tille en Bourgogne, approuvé le 19 décembre 2019 et au titre duquel, elle est identifiée en tant que pôle en devenir.

Par délibération du 18 septembre 2020, elle a prescrit la révision de son PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'établit au travers des cinq grands axes stratégiques suivants :

Axe 1 : Maîtriser et structurer le développement urbain dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Axe 2 : S'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace.

Axe 3 : Pérenniser et diversifier les activités et équipements, notamment le pôle économique.

Axe 4 : Préserver le cadre de vie en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.

Axe 5 : Protéger la population et développer les énergies renouvelables.

L'objectif démographique défini dans le PADD vise à atteindre une population de 600 habitants, représentant une croissance démographique moyenne de 0,9 % par an, ce qui correspond à l'accueil de 75 nouveaux habitants d'ici une quinzaine d'années. Cela se traduit par un besoin de production estimé à 40 logements d'ici 2037, dont neuf sont nécessaires au maintien de la population en lien avec le phénomène de desserrement des ménages.

Pour satisfaire ce besoin de logements, la Commune dispose d'un potentiel mobilisable prioritairement, au sein de l'enveloppe urbaine, estimé à 33 logements, auxquels s'ajoute une petite zone à urbaniser en extension, au sein de laquelle une densité élevée de 37 logements par hectare est appliquée, soit 7 logements à créer. Au total, ce besoin en logements engendre la consommation de 1,64 hectare d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici 2037.

Une enveloppe foncière supplémentaire de 1 hectare est prévue dans le projet de PLU pour soutenir le développement économique et ainsi assurer le rôle de pôle en devenir défini par le SCoT.

Dans le cadre de son association à la révision de ce PLU, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part à la Commune de ses prescriptions, recommandations tout au long de la procédure.

Le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 30 octobre 2024, appelle les remarques suivantes.

2.1. INFRASTRUCTURES ET SÉCURITÉ ROUTIÈRES

2.1.1. Routes classées à grande circulation

Le rapport de présentation, à la page 33 rappelle la marge inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 903, du fait de son classement en Route à Grande Circulation (RGC). Il convient également d'indiquer que cette Route Départementale est un itinéraire utilisable par les transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie (supérieurs à 72 tonnes).

2.1.2. Mobilité douce

Le PADD mentionne le risque d'insécurité engendré sur les circulations douces. Aussi, l'OAP thématique définit des dispositions communes à toute opération d'aménagement, dont certaines en termes d'accessibilité, consistent à « *maintenir les continuités et liaisons piétonnes et véhicules existantes et rechercher à créer des liaisons entre quartiers, en priorisant un principe de continuité avec les liaisons existantes pour assurer un maillage cohérent et sécuritaire* ».

Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a adopté en juin 2022 un nouveau schéma départemental des mobilités douces 2022-2032 visant à élargir l'usage du vélo aux mobilités du quotidien (domicile/travail par exemple), et non plus sous le seul angle des besoins touristiques ou récréatifs, avec pour objectif de réaliser 1 000 kilomètres d'aménagements cyclables. À ce titre, la liaison cyclable reliant Is-sur-Tille à Dijon et traversant le territoire communal de Chaignay, est à finaliser dans le cadre du plan 1 000 km de véloroutes 2023-2028. Une réflexion visant à créer un cheminement doux afin d'assurer un maillage vers la liaison Is-sur-Tille à Dijon aurait pu être menée dans le cadre de la révision du PLU.

Le but est de créer un véritable réseau cyclable structurant permettant un déplacement en vélo fluide et sécurisé entre Communes et/ou une meilleure accessibilité à certains pôles générateurs de déplacements (haltes TER, par exemple, etc.).

Les éventuels projets de création de cheminement doux (pistes ou bandes cyclables le long de RD), issus de ces réflexions pourront être pris en compte dans le PLU pour permettre leur mise en œuvre. Les Services du Département pourront être sollicités pour leur expertise technique et/ou d'éventuelles aides financières.

2.2. ASSAINISSEMENT

Les annexes du PLU intègrent le plan des réseaux d'assainissement. Conformément à l'article R.151-53/8°, les annexes comprennent également les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du CGCT. Ce zonage d'assainissement permet de délimiter les zones de la Commune qui se trouvent être en assainissement collectif et celles en assainissement non collectif. Il conviendra d'intégrer au sein des annexes du PLU, ce plan de zonage qui devra être en cohérence avec le développement territorial projeté.

2.3. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Le projet de PLU au travers de son plan de zonage identifie un ensemble de haies préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi celles-ci, plusieurs sont issues du programme de travaux connexes de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) clôturé en 2017 et ont été plantées depuis. Une haie partant du carrefour des RD 903bis/RD 3B n'est pas identifiée sur le plan de zonage, contrairement à toutes les autres. Il convient de rectifier cet oubli.

2.4. AUTRES REMARQUES

À la page 34 du rapport de présentation, il est indiqué que la Commune de Chaignay n'est pas desservie par le réseau TRANSCO. Il s'agit dorénavant du réseau MOBIGO, il convient de rectifier cette erreur.

À la page 6 du PADD (document 3.3 - Axes stratégiques), l'orientation n°3.6 indique « *Le potentiel touristique de la Commune doit également être valorisé et préservé (chemin de randonnée inscrit au PETR)* ». Il convient de remplacer PETR par PDIPR signifiant Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

À la page 2 du rapport de présentation, il est fait référence à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et son contenu. Il s'agit d'une version ancienne qu'il convient de réactualiser avec la version en vigueur qui intègre deux nouveaux objectifs, le 6°bis relatif à la lutte contre l'artificialisation des sols et le 8° relatif à l'objectif de promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive.

3. PROJET DE PLU DE LA COMMUNE D'AUXONNE

La Commune d'Auxonne, 7 609 habitants en 2018 (référence INSEE), est située sur le canton d'Auxonne. Elle est membre de la Communauté de Communes Auxonne-Pontailier Val de Saône. Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Val de Saône Vingeanne, approuvé le 29 octobre 2019.

La Commune est l'une des 14 Communes de Côte-d'Or lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain » initié par l'État et dont le Département est partenaire. La procédure de révision du PLU, prescrite par délibération du 31 mars 2023, vient en parallèle de cette démarche de revitalisation de la Commune d'Auxonne identifiée comme « Pôle primaire » dans l'armature urbaine du SCoT Val de Saône Vingeanne.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'établit au travers des orientations générales suivantes qui s'articulent autour de trois grands axes stratégiques :

Axe 1. Concilier développement urbain et préservation du cadre de vie rural :

- préserver la qualité des paysages et l'identité patrimoniale et rurale d'Auxonne ;
- garantir la qualité du développement urbain ;
- optimiser l'attractivité touristique d'Auxonne.

Axe 2. Engager la transition écologique en s'appuyant sur les aménités naturelles :

- protéger les fonctionnalités écologiques sur Auxonne ;
- s'adapter au changement climatique et lutter contre la précarité énergétique ;
- préserver les ressources naturelles constituant le « bien commun ».

Axe 3. Affirmer le rôle du bourg-centre en s'appuyant sur la revitalisation du centre-bourg :

- assurer la réponse aux besoins de tous ;
- répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs d'accueil des activités économiques ;
- équilibrer l'offre commerciale entre centre et périphérie.

L'objectif démographique défini dans le PADD vise à accueillir 374 habitants supplémentaires pour la période 2023-2035. Cela correspond à une croissance démographique moyenne de 0,4 % par an. Cet objectif se traduit par un besoin estimé de 450 nouveaux logements dont 180 pour l'accueil des nouveaux habitants, 60 liés au desserrement des ménages et 210 afin d'assurer le renouvellement du parc immobilier existant (logements vacants et inadaptés).

Pour satisfaire ces besoins, la Commune dispose d'un potentiel mobilisable au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) évalué à 342 logements, dont 132 logements par densification des dents creuses, auxquels s'ajoutent 210 logements issus de la réutilisation du bâti existant. Ce potentiel de production de logements dans la PAU, sans recours à l'extension urbaine, représente 76 % du besoin en logements et entraîne la consommation de 2,9 hectares d'ENAF. En complément, deux secteurs d'urbanisation en extension de la trame urbaine sont prévus dans le projet de PLU pour le développement résidentiel futur (108 logements), entraînant une consommation foncière de 5,5 hectares d'ENAF d'ici 2035.

Aussi, le développement économique et d'autres équipements permettant de répondre au besoin d'accueil de nouvelles entreprises et au projet de construction d'une légumerie portée par le Département, repose essentiellement sur l'extension de zones d'activités économiques représentant une consommation totale de 7,3 hectares d'ENAF.

Dans le cadre de son association à la révision de ce PLU, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part à la Commune de ses prescriptions, recommandations, tout au long de la procédure.

Le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 28 novembre 2024 appelle les remarques suivantes :

3.1. INFRASTRUCTURES ET SÉCURITÉ ROUTIÈRES

3.1.1. Zone AUH rue des Glacis

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation future d'un secteur situé rue des Glacis constituant une poche agricole de 3,9 hectares insérée dans le tissu urbanisé. La zone AUH, à vocation principale d'habitat, est destinée à accueillir environ 60 à 70 logements.

L'OAP « rue des Glacis », définie pour ce secteur, prévoit une desserte par un accès en sens unique entrant, depuis la rue des Glacis et plusieurs accès au sud depuis la rue de Moissey (RD 20B en agglomération). S'agissant des accès sur une Route Départementale, ils devront respecter les préconisations du Département et faire l'objet d'une concertation préalable avec les services pour valider leur implantation et les conditions de visibilité et de sécurité.

L'OAP intègre un schéma de principe affichant les différents accès. Pour une meilleure lisibilité, il conviendrait de mentionner le nom des rues.

3.1.2. Emplacements réservés et mobilité douce

Le projet de PLU maintient les emplacements réservés au bénéfice du Département destinés à élargir d'une part la RD 24, route de Labergement-lès-Auxonne et d'autre part la RD 20, route de Flammerans. Ces emplacements réservés, déjà identifiés dans le PLU en vigueur, pourraient être destinés à la réalisation future de cheminements cyclables le long des RD 24 et RD 20, en cohérence avec l'une des orientations définie dans le PADD qui consiste à « accompagner le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle » et notamment de « développer progressivement les aménagements cyclables ».

En effet, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a adopté en juin 2022 un nouveau schéma départemental des mobilités douces 2022-2032 visant à élargir l'usage du vélo aux mobilités du quotidien (domicile/travail par exemple) et non plus sous le seul angle des besoins touristiques ou récréatifs, avec pour objectif de réaliser 1 000 kilomètres d'aménagements cyclables. À ce titre, le Département étudie les possibilités de création d'itinéraires de convergence sur les pôles importants comme Auxonne pour une utilisation au quotidien en liaison domicile/travail. Un projet de liaison « modes doux » entre la gare d'Auxonne (sur la Commune de Tillenay) et le centre-bourg, via un réaménagement du Pont de France, est d'ailleurs en cours d'instruction. La maîtrise d'ouvrage des travaux sur le Pont de France est portée par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or. Ils visent à diminuer la largeur de la chaussée en contre-partie d'une augmentation de la largeur des trottoirs qui recevront les piétons et les cyclistes en toute sécurité.

Ainsi, il convient de modifier la destination de ces emplacements réservés au bénéfice du Département, en ce sens.

3.2. SENTIERS DE RANDONNÉE

Le rapport de présentation dans sa partie diagnostic territorial, à la page 54, mentionne la présence de sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). La carte, issue de l'office de tourisme d'Auxonne, n'affiche qu'une partie des sentiers. Il convient d'intégrer l'annexe n° 1 jointe au présent rapport correspondant à la localisation des sentiers de randonnée inscrits au PDIPR sur le territoire communal d'Auxonne.

Le PDIPR est un document opposable aux tiers, qui impose des mesures de protection des chemins ruraux (article L.361-1 du Code de l'environnement) : *« Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité ».*

Le but du PDIPR, élaboré par le Conseil Départemental, est d'offrir aux usagers une garantie de sécurité et d'intérêt touristique. Il convient de veiller à conserver cette notion de qualité attachée à ces circuits, de les citer et les localiser dans le rapport de présentation du PLU.

3.3. ESPACES NATURELS SENSIBLES ET BIODIVERSITÉ

Comme mentionné dans l'ensemble des pièces du PLU, la Commune d'Auxonne présente des enjeux environnementaux importants, notamment concernant la préservation des milieux humides. Elle est concernée par le site Natura 2000 de la Vallée de la Saône et plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), pris en compte dans le projet de PLU.

Ces enjeux sont également bien reconnus par le Département qui met en œuvre sa politique Espaces Naturels Sensibles et Biodiversité. En effet, deux Espaces Naturels Sensibles sont situés à proximité de la Commune d'Auxonne et font partie du continuum écologique de la Saône. La Réserve écologique des Maillys (36 hectares) toute proche voisine et les Prairies et Forêts alluviales du Val de Saône sur les Communes de Lamarche-sur-Saône et Poncey-lès-Athée (38 hectares), à environ 3 kilomètres, ont été labellisées en tant qu'Espaces Naturels Sensibles en 2020 et en 2017.

Il convient de compléter la partie du diagnostic territorial relative au patrimoine naturel, en rajoutant ces éléments.

Par ailleurs, l'OAP thématique trame verte et bleue, si elle est bien présente comme le prévoit la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, est cependant assez générique et peu contextualisée. Les enjeux se concentrent sur ce secteur sur la végétation et le caractère humide des sols. Si la plupart des secteurs humides sont inconstructibles au regard du risque inondation, l'identification des zones humides dans le règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme serait néanmoins pertinente. Il est à noter que les hôtels à insectes sont généralement une fausse bonne idée. Des amas de bois mort répartis au sein de la Commune apportent plus de bénéfices pour un coût de mise en œuvre moindre.

3.4. AGRICULTURE ET ALIMENTATION DURABLE

Depuis 2011, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait le choix de favoriser l'alimentation de proximité en menant des actions multi-partenariales visant à développer les filières locales. Cette politique volontariste, partagée avec la Chambre d'Agriculture de Côte-d'Or, s'est traduite dès février 2020 par la volonté de porter un Projet Alimentaire Territorial départemental de Côte-d'Or (PATd). Son objectif est d'accompagner la montée en puissance de l'alimentation de proximité via la mise en cohérence des politiques alimentaires territoriales et la structuration des logistiques alimentaires.

Comme cela est indiqué dans le diagnostic territorial, la Communauté de Communes d'Auxonne-Pontailleur Val de Saône s'est également engagée dans une stratégie alimentaire au travers d'un Plan Alimentaire Territorial (PAT) à l'échelle de son territoire.

C'est dans ce cadre que le Département, en partenariat avec la Communauté de Communes et la Chambre d'Agriculture, a décidé de construire une légumerie départementale sur la Commune d'Auxonne.

Cette construction projetée à l'entrée sud d'Auxonne, le long de la RD 905, sur des parcelles classées en zone A dans le PLU en vigueur, a nécessité plusieurs adaptations du PLU. Ainsi, une procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité (DPMEC) du PLU d'Auxonne a été engagée par le Département, en tant que responsable du projet comme prévu par le Code de l'Urbanisme. À l'issue de l'enquête publique réalisée en novembre 2024, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable à cette DPMEC du PLU de la Commune d'Auxonne. L'approbation de cette procédure est prévue au plus tard en mars 2025.

Parallèlement à cette procédure d'urbanisme, le projet de construction de la légumerie est, en décembre 2024, entré dans sa phase opérationnelle. Le maître d'œuvre a été sélectionné et l'avant-projet sommaire débutera en février 2025 avec une prévision de dépôt de permis de construire à l'été 2025. L'annexe n° 2 relative au mémoire du maître d'œuvre intégrant l'esquisse de la construction est jointe au présent rapport.

Le projet de PLU révisé prend en compte le projet de construction de la légumerie en prévoyant une zone d'urbanisation future en entrée de ville à laquelle est associée une OAP, mais sans intégrer les dispositions réglementaires issues de la procédure de DPMEC, dont l'ensemble des pièces la constituant a été transmis à la Commune d'Auxonne au fur et à mesure de son avancée, et dernièrement en janvier 2025 pour une adoption définitive par son conseil municipal.

Ainsi, pour assurer la bonne réalisation de ce projet de légumerie départementale souhaitée par l'ensemble des partenaires (Département, PETR, CCAPVS, Commune d'Auxonne), le projet de PLU devra intégrer les dispositions réglementaires définies au titre de la procédure de DPMEC, dont les principales sont les suivantes :

3.4.1. Plan de zonage

Le projet de PLU prévoit un classement en zone AUE des parcelles concernées (BT 05 et BT 04).

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics existants, qui seront installés ou renforcés, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Une étude de raccordement avec les différents concessionnaires (Suez et Enedis) est en cours et un accord de financement a été acté.

Ainsi, au titre de la DPMEC, les parcelles concernées par le projet sont classées en zone Ui avec un sous-secteur Ui1, au regard du PLU en vigueur. Il conviendra que le zonage de ce secteur dans le projet de PLU soit cohérent avec ce secteur Ui1. Ainsi, un classement en zone UE plutôt que AUE serait à privilégier.

3.4.2. Règlement littéral

Il convient de s'assurer d'une part de la cohérence des dispositions réglementaires de la zone Ui1 avec celles de la zone identifiée pour le secteur de la légumerie et, d'autre part, de se référer au mémoire du maître d'œuvre en annexe, afin que le règlement permette la bonne mise en œuvre de la construction.

S'agissant de l'article 1.1.1 « *Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions* », la légumerie départementale a pour fonction de réceptionner les produits bruts, de les stocker, de les transformer (lavage, épluchage, découpage, conditionnement) puis de les stocker éventuellement avant expédition. L'activité de la légumerie constitue donc une activité industrielle liée au secteur primaire, au même titre qu'une fromagerie industrielle par exemple. Elle doit donc être implantée dans une zone industrielle ou d'activités économiques puisqu'elle répond à la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et à la sous-destination « industrie ».

S'agissant de l'article 2.1.2 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* », au vu des nécessités du projet de légumerie, un retrait de 3 mètres maximum est attendu par rapport à la limite séparative avec les parcelles jouxtant l'emprise du projet, classées en zone A et également de propriété départementale. Un retrait de 10 mètres comme prévu dans le règlement des zones UE et AUE empêcherait la bonne réalisation de la construction. Il conviendra d'adapter le règlement en conséquence en créant par exemple un sous-secteur destiné à la construction de la légumerie.

3.4.3. Étude d'entrée de ville

Le secteur de la future légumerie est situé le long de la RD 905 classée « Route à Grande Circulation ». Ainsi, l'étude d'entrée de ville réalisée en 2006 pour déroger au principe d'inconstructibilité sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD, a été revue dans le cadre de la DPMEC. Les prescriptions de cette étude devront être reprises dans le règlement du projet de PLU révisé et l'étude devra être intégrée dans ses annexes conformément au Code de l'Urbanisme.

3.4.4. Éléments naturels à protéger

Les modifications apportées au règlement écrit au titre de la DPMEC intègrent également la protection des zones humides et de la haie mixte située sur le talus en limite nord de la parcelle BT 05. Il conviendra de reporter ces dispositions au règlement écrit et graphique du projet de PLU en les identifiant au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (pour la haie) et/ou en les classant en zone Ns (pour la zone humide).

3.4.5. OAP « Entrée de ville »

Le projet de PLU révisé définit une OAP pour le secteur destiné à accueillir la légumerie, rendu obligatoire pour les zones à urbaniser (AUE). Un zonage en zone UE de ce secteur rendrait possible la suppression de celle-ci, d'autant que le projet de la légumerie étant rentré dans sa phase opérationnelle, son intérêt n'est plus avéré. Toutefois, si le choix était de la maintenir alors le contenu de ces orientations ainsi que le schéma de principe devront là aussi être adaptés aux dispositions prévues par la DPMEC.

3.4.6. Autres remarques

L'ensemble des pièces du PLU devra être réactualisé afin d'y intégrer tous les éléments se rapportant au projet de légumerie et d'adapter leur contenu en lien avec ce projet. Par exemple, à la page 42 du rapport de présentation (Diagnostic territorial), le paragraphe intitulé « *Publics spécifiques et gens du voyage* », sera à réactualiser, la localisation du projet d'aire d'accueil des gens du voyage, initialement prévue sur le secteur de la légumerie, ayant évolué.

En conclusion, je vous propose de donner un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Précy-sous-Thil, un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Chaignay et un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune d'Auxonne.

Après avoir délibéré, la Commission Permanente décide à l'unanimité, Mme Martine EAP-DUPIN, Conseillère Départementale du canton de Semur-en-Auxois, ne prenant pas part au vote, de donner un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Précy-sous-Thil, un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune de Chaignay et un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques au projet de PLU de la Commune d'Auxonne.

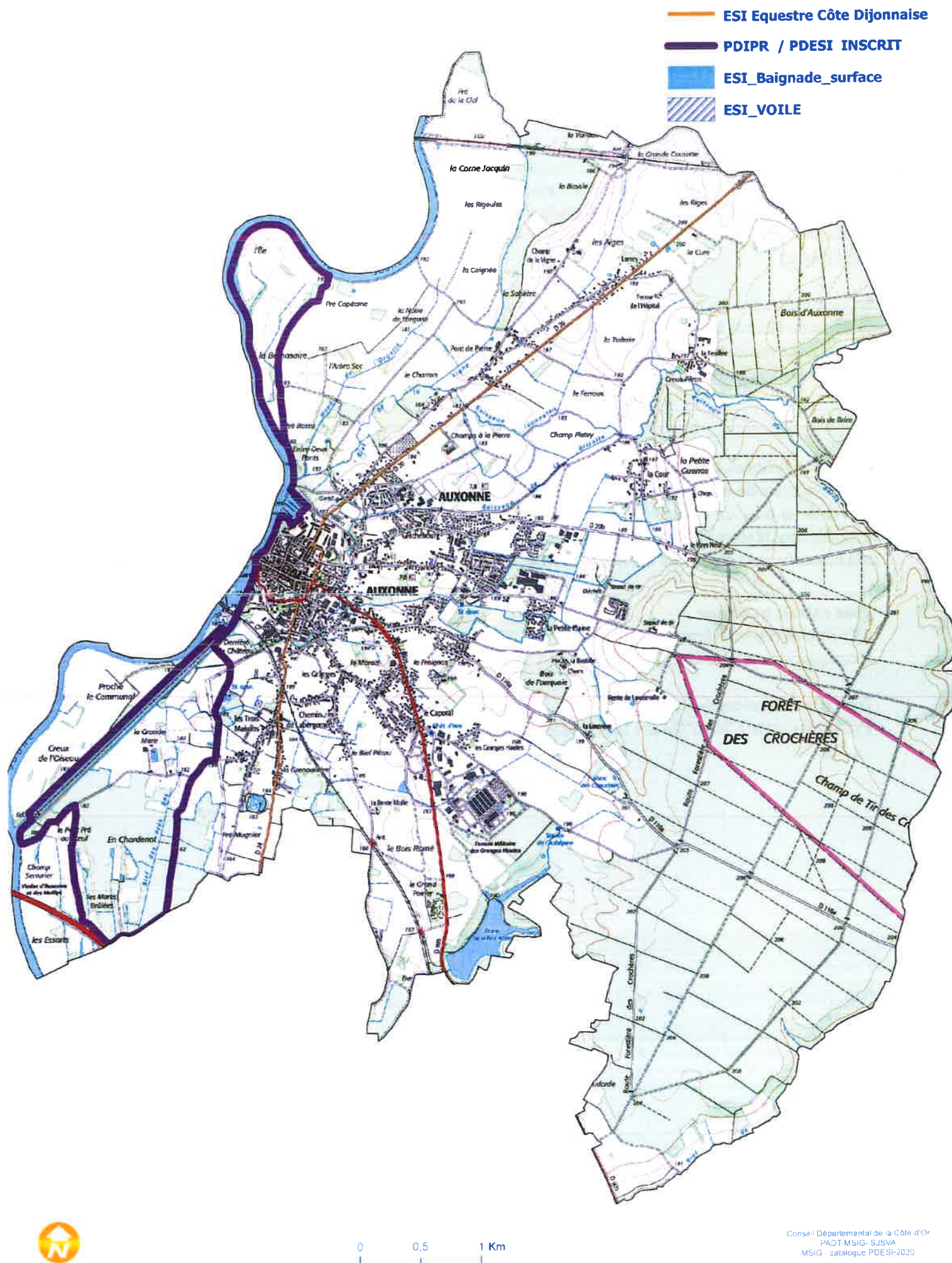
**Pour extrait conforme
à l'original rendu exécutoire
à compter du : 13-02-2025**

**Date d'accusé réception par la
Préfecture de la Côte d'Or le : 13-02-2025**

**Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services
Départementaux**



David PERCHERON



Concours pour la construction d'une légumerie à Auxonne pour le territoire de la Côte-d'Or (21)

Mémoire de présentation



Sommaire

1 - Présentation générale	2
2 - Parti architectural et fonctionnel	3
3 - Tableau de surfaces	7
4 - Note technique	8
5 - Estimation des coûts de travaux	11

La construction de la nouvelle légumerie d'Auxonne est un acte politique fort qui marque le retour du « local » après des décennies de production industrielle non située. L'architecture de cet équipement doit rendre compte simplement de ce fait et la position du bâtiment à l'entrée de la ville est évidemment un point fort.

Dans cette logique, nous avons voulu rompre avec l'architecture industrielle qui caractérise l'entrée des villes françaises : une architecture générique et sans ancrage local. Nous vous proposons un bâtiment intimement lié à son contexte. C'est ainsi que notre proposition se décline sous la forme d'une longue horizontale entre ciel et terre ; révélant la topographie particulière du site, elle est construite dans un béton brun-rouge, complémentaire de la couleur des champs. Dans le même esprit, le bâtiment est couvert d'une toiture végétalisée en continuité avec le terrain naturel.

La forme est simple, elle est liée au processus fonctionnel linéaire. Le principe constructif en béton brut de décoffrage teinté dans la masse est lui aussi simple, choisi pour son inertie et sa durabilité au sens premier du terme. La position du bâtiment dans le site vise quant à elle une fonctionnalité optimale tout en ménageant les évolutions à venir : l'extension de la légumerie elle-même mais aussi la construction d'une cuisine centrale.

À l'intérieur, tout est ordonné et hiérarchisé en fonction des contraintes fonctionnelles, les circulations sont larges, comme il convient à un bâtiment de ce type, elles sont éclairées naturellement pour le confort des usagers. Deux éléments apportent toutefois des ponctuations nécessaires à l'architecture générale du bâtiment : un porche à l'Ouest qui accueille l'ensemble du personnel et permet le regroupement des groupes pour les visites ; une galerie au Sud qui abrite le circuit de visite extérieur tout en protégeant les façades vitrées de l'ardeur du soleil en été.

Concernant les visites qui sont un élément fort du programme du point de vue pédagogique, nous proposons un circuit extérieur qui permet de visualiser les activités de production sans en entraver le fonctionnement. Nous proposons ensuite un parcours qui monte au niveau de la toiture du bâtiment où la plantation d'un potager permettra de faire le lien entre le produit brut et le produit fini sortant de la légumerie.

Nous allons détailler dans la suite de ce document les points forts de notre proposition mais nous souhaitons insister à ce stade sur la nécessité de considérer notre proposition comme une simple esquisse ouverte à la discussion. En effet, il n'existe pas de bon projet sans un bon dialogue avec la maîtrise d'ouvrage et les usagers. Nous y sommes prêts et nous envisageons la suite de cette opération passionnante avec grand plaisir.



2 - Parti architectural et fonctionnel

a) Implantation et intégration dans le site

La parcelle retenue pour la construction de la légumerie est singulière, elle marque la fin de la ville et le début de la campagne : le bâtiment linéaire que nous proposons en matérialise la limite alors que son architecture révèle la pente, semblant se glisser sous la prairie.

L'implantation au Sud de la parcelle nous permet de profiter de la topographie tout en trouvant un lien évident avec l'ancienne route de Dole qui nous semble à privilégier pour la desserte du site (nous proposons toutefois en option la création d'une voirie reliant les aires de manœuvre et de stationnement avec la route départementale). À noter que la topographie et le positionnement du bâtiment dans le terrain nous permettent de dissimuler partiellement à la vue les espaces de circulations et de stationnements. Regrouper les surfaces imperméabilisées en contre bas de la parcelle permet aussi de réduire les surfaces de circulations et de conserver un maximum de surfaces en pleine terre, ménageant les possibilités d'extension et de construction pour une cuisine centrale.

L'implantation de la future cuisine centrale est imaginée de manière similaire à la légumerie, mais décalée vers le haut de la parcelle afin de mutualiser les aires de retournement des camions et ainsi réduire la surface imperméabilisée.

La couleur du bâtiment et sa matérialité ont été choisies aussi pour des raisons d'intégration au site, entre terre et ciel, l'architecture est un trait d'union au milieu des champs. C'est ainsi que le bâtiment de la nouvelle légumerie d'Auxonne s'inscrit de manière silencieuse et discrète dans ce paysage à la limite de la ville et de la campagne.



2 - Parti architectural et fonctionnel

b) Parti architectural et principe d'aménagements paysagers

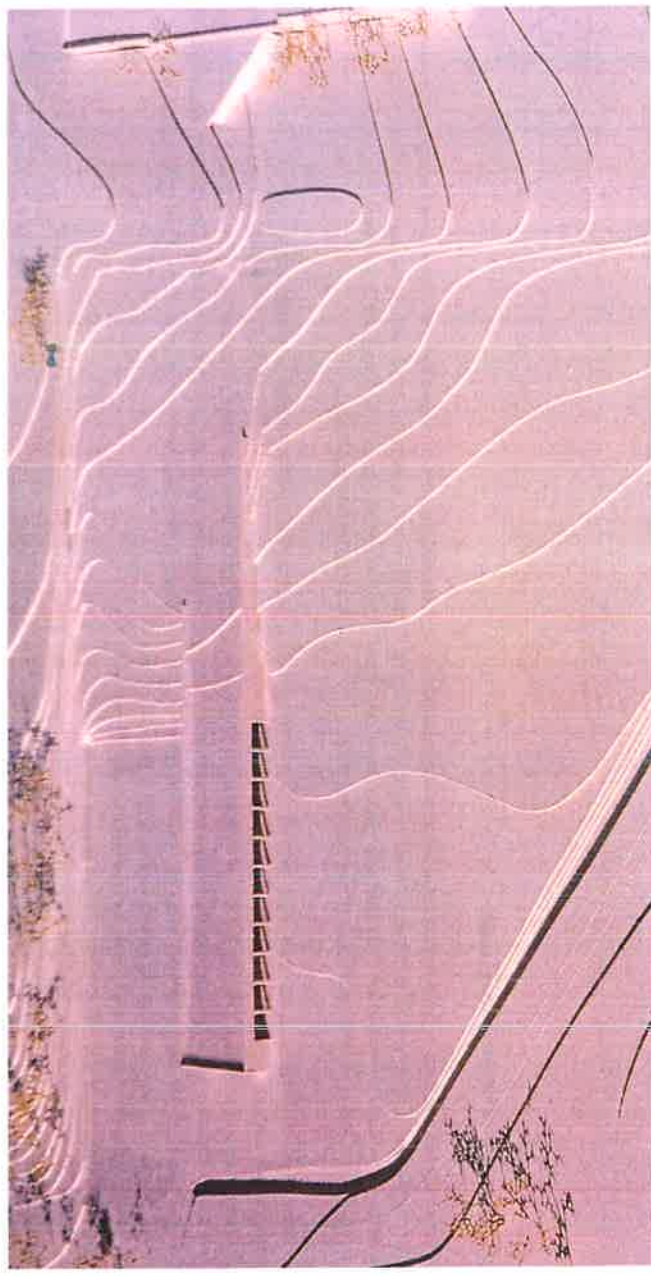
L'architecture du bâtiment s'imposera par la clarté de sa réponse étroitement dépendante de son site et de son programme. Il émerge du sol naturel et l'on peut pousser la métaphore en la comparant aux légumes d'un potager, encore dans la terre et poussant vers le ciel.

À la simplicité formelle répond la beauté et la qualité de la matière. Le béton teinté dans la masse, de la couleur de la terre, enveloppe l'édifice et protège l'isolant thermique intérieur. La façade Nord, du côté des circulations logistiques est sobre et peu percée. Les ouvertures du bâtiment sont majoritairement regroupées sur la façade Sud afin d'offrir aux usagers une belle vue sur les champs. Ces larges ouvertures sont protégées du soleil par une épaisseur aménagée en galerie de visite extérieure, la visite se déroulant ainsi entre la campagne où sont cultivés les légumes et les locaux où ils sont transformés. Cette galerie se termine par un escalier menant sur la partie haute de la parcelle où nous imaginons dans la continuité de la visite, un jardin / potager pédagogique qui pourrait achever la mise en scène des légumes, de leur croissance jusqu'à leur transformation.

À l'intérieur, la circulation centrale, véritable colonne vertébrale fonctionnelle du projet, se comprime et se dilate afin de convenir au mieux aux différents usages et offrir des ambiances contrastées.

Cette circulation est largement éclairée naturellement par une série de puits de lumière circulaires. Partout, l'éclairage naturel est favorisé tout en contrôlant les apports énergétiques défavorables.

Du point de vue des aménagements paysagers, notre objectif a été de conserver un maximum de surfaces végétalisées en réduisant au maximum les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol de la légumerie est partiellement rendue à la nature avec une large toiture végétalisée. Des arbres seront plantés aux abords de l'entrée du personnel, et les autres surfaces seront laissées libres pour conserver l'aspect du champ originel et les zones humides sont préservées. Dans la continuité de la visite des locaux de production par la galerie, on rejoint la toiture par un escalier situé à son extrémité pour rejoindre un potager pédagogique pour le jeune public. Ce potager sera un outil de sensibilisation au travail de la terre, il offre le contrepoint nécessaire à l'outil de transformation qu'est la légumerie.

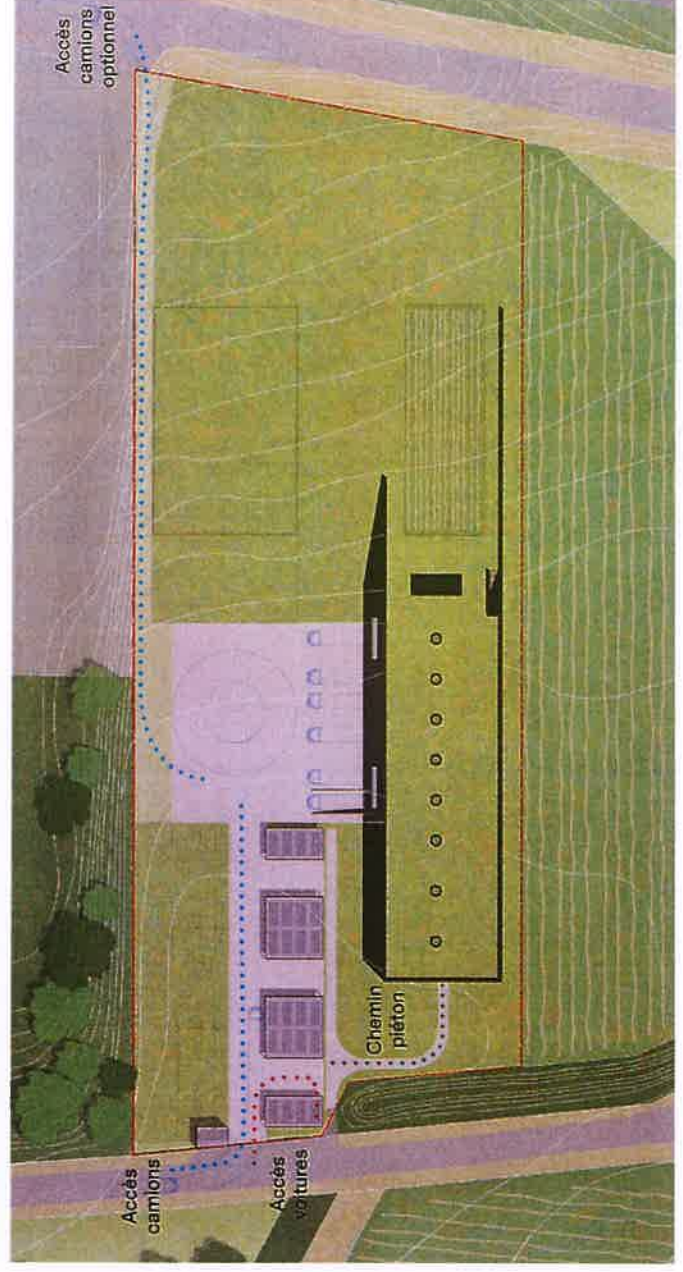


2 - Parti architectural et fonctionnel

c) Accès

Concernant les accès à la parcelle, il nous semble préférable de centraliser entrée et sortie à l'Ouest pour des raisons de sécurité. Nous comprenons bien pourquoi il est préconisé d'avoir un accès depuis la départementale et une sortie sur la rue du vieux chemin de Dole. C'est pour cela que notre proposition conserve une réserve foncière pour un accès depuis la voie départementale, les deux configurations seront donc possibles.

Les aires de stationnement et de manœuvre sont centralisées vers l'Ouest, là où le terrain est le plus plat, limitant ainsi les travaux de terrassement. Les accès seront sécurisés et les camions de livraison accéderont à une aire de retournement généreuse qui leur permet d'accoster aux zones de livraisons abritées par des auvents. Les stationnements des véhicules du personnel et des visiteurs accèdent directement à un cheminement menant à l'entrée du bâtiment sans traverser une voie de circulation. Ce cheminement mène directement sous le porche, qui dessert l'entrée principale et la galerie de visite.



2 - Parti architectural et fonctionnel

d) Principales fonctionnalités

Le projet pourra aisément s'étendre vers l'Est sans interrompre le fonctionnement de la léguerie.

La tête du bâtiment est dédiée aux locaux sociaux. L'entrée se fait depuis la façade Ouest par le biais d'un large auvent la protégeant des intempéries et permettant le rassemblement extérieur du personnel ou des visiteurs. On trouve ensuite dans le sens de l'entrée, les locaux administratifs et les locaux du personnel, puis les locaux de production et de stockage.

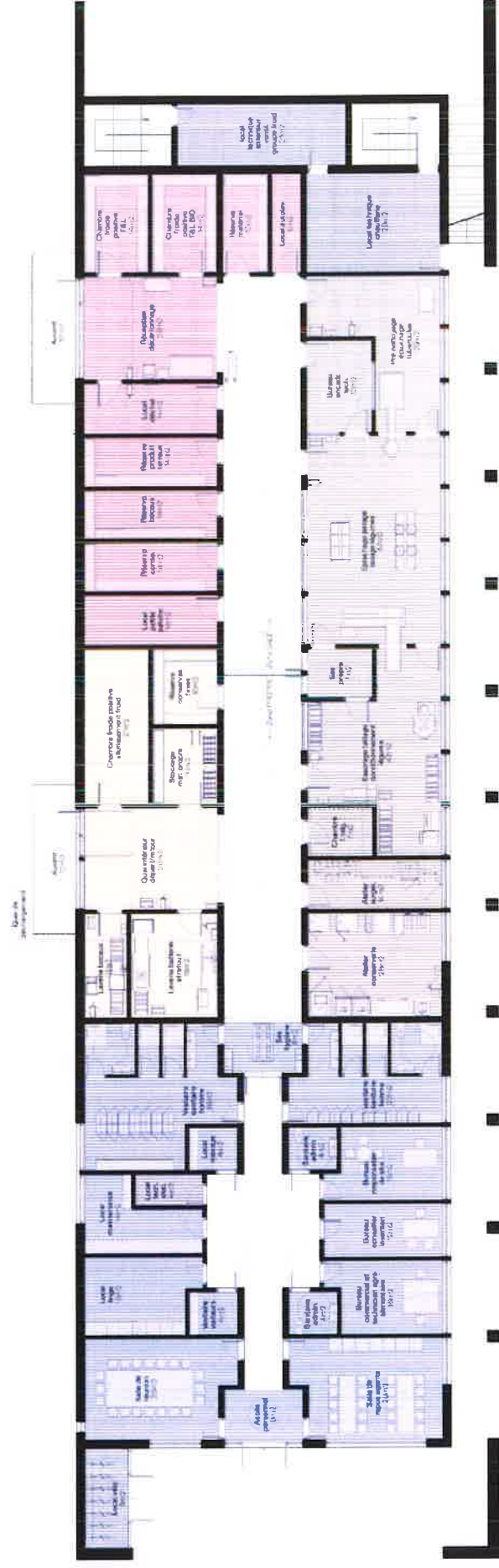
L'ensemble des locaux est desservi par une circulation centrale qui se dilate au centre de la partie administrative afin de créer un salon faisant le lien entre les différents bureaux et services. Les bureaux profitent de la vue sur les champs, tandis que la salle de réunion garde une vue sur l'entrée et les aires de chargement des véhicules. Précédé par les vestiaires du personnel, le passage vers la zone de production se fait à travers un sas hygiène. La circulation est alors plus large selon

les recommandations de l'INRS, afin de permettre le croisement d'un gerbeur chargé avec une palette et un piéton à contre sens

Au Nord sont implantées le pôle de réception et stockage amont ainsi que le pôle logistique export, en relation directe avec les aires de chargement extérieurs. Au Sud, on retrouve les locaux de production, ouverts sur le paysage, protégés de l'ensoleillement et visibles depuis la galerie extérieure.

Le fonctionnement général avec une circulation centrale nous a semblé le plus cohérent par rapport aux contraintes du processus de transformation des légumes. La force de cette organisation réside donc dans la large circulation centrale permettant une communication directe entre chaque pôle, tout en respectant scrupuleusement les délimitations de zones propres et sales grâce au positionnement d'un sas hygiène et d'un sas propriété. Ce choix nous permet d'apporter une réponse claire à la contrainte d'un projet qui se doit d'être irréprochable du point de vue de la fonctionnalité.

Enfin, la structure est construite uniquement de deux refends porteurs



4 - Note technique

Gros-œuvre :

- Terrassements généraux voirie et bâtiment compris création d'un vide sanitaire partiel.
- Plateforme de travail.
- Fondations par micropieux selon rapport géotechnique phase concours.
- Réseaux divers sous bâtiment.
- Longrines, dalle basse portée, poteaux, poutres, escaliers et voiles BA.
- Voiles de façade en béton teinté.
- Dalle haute en BA.

Toiture :

- Isolant biosourcé en toiture.
 - Étanchéité bitume élastomère.
 - Végétalisation semi-intensive (entretien limité).
- Nota: Cette conception garantit une longévité exceptionnelle à l'étanchéité du fait de sa protection par 50cm de terre végétale.*

Menuiseries :

- Menuiseries extérieures en aluminium à rupture de pont thermique avec vitrage isolant facteur solaire < 0,5 et transmission lumineuse > 80% / $Uw < 1,2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ + protection solaire par BSO ou store suivant cas.
- Portes sectionnelles isolées en aluminium.

Second œuvre :

- Isolant sur dalle basse + chape type micro-béton finition lissée avec bouche pores, dans la zone bureau.
- Isolant sur dalle basse + résine étanche type «tandex» dans les zones de production.
- Doubleage thermique, cloison et faux-plafond en plaque de plâtre dans les bureaux et vestiaires.
- Faux-plafond démontable acoustique dans la circulation des bureaux pour le passage des réseaux.
- Habillage mural en panneau isotherme parement polyester dans les espaces de production.
- Faux-plafond démontable, acoustique et lavable dans les espaces de production.
- Peinture sur support plaque de plâtre.
- Faïences dans locaux sanitaires.
- Lisse de protection dans les circulations des zones de production pour protections des parois isothermes.
- Vernis mat de protection des bétons bruts des murs de refends.
- Portes intérieures huisserie bols, vantail plein revêtement stratifié.
- Main courante en serrurerie.
- Portail véhicules et portillon piétons d'accès au site en acier thermolaqué.

VRD :

- Fouilles pour réseaux divers.
- Assainissement et traitement des eaux usées.
- Fond de forme en remblai.
- Voirie en enrobé.
- Stationnements personnel et visiteurs en revêtement drainant.
- Structure en acier pour ombrières support des panneaux photovoltaïques.
- Allées, sol porche et galerie de visite en béton balayé.
- Réutilisation de la terre végétale du site et compléments pour les aménagements paysagers des abords. Les sols perméables seront composés de graminées, légumineuses et fleurs sauvages.
- Végétaux à la fois résistants aux hivers rigoureux et aux étés de plus en plus secs.
- Potager en toiture composé de condimentaires, de plantes potagères et des petits fruits demandant peu d'entretien.
- Points d'arrosage pour la potager.
- Reconstitution de la prairie pour les abords après travaux (graminées, légumineuses et fleurs sauvages).

Ventilation :

- Ventilation des bureaux en double-flux avec récupération de chaleur sur l'air extrait.
- Traitement des zones de production à 10° :
- Traitement avec centrale dédiée assurant la déshumidification de l'air neuf ainsi que le soufflage à 18°C - 20°C pour réduire les consommations des dispositifs de refroidissement installés dans ces locaux.
- Rafraîchissement de l'air soufflé à 18°C en base par une batterie à détente directe dans la CTA (en option via le géocooling produit par la géothermie).
- Maintien de l'ambiance à 10°C assuré par un groupe frigorifique et des unités gainables intérieures pour assurer les températures demandées tout en garantissant un confort de diffusion et acoustique. Ce dispositif muni du pré refroidissement de l'air soufflé permet de réaliser des économies en climatisation.

Conserverie :

- Traitement par extraction spécifique et par une compensation d'air soufflé via une CTA de compensation dédiée.
- Hottes équipées de système de variation du débit d'extraction « Ventilation Contrôlée à la Demande ultra performant » Ce système sera utilisé pour ajuster en temps réel les débits extraits des cuisines, en fonction de l'activité des équipements de cuisson ou, plus précisément, de groupes d'équipements.

Locaux de stockage :

- Températures plus basses en hiver 15-16°C. Partant de cette hypothèse une ventilation simple-flux avec extracteur et entrée d'air autoréglable pour maîtriser l'apport d'air neuf sera suffisante pour un bon renouvellement d'air à faible consommations énergétique. L'extracteur sera localisé en toiture. Une extraction spécifique du local déchet est également prévu.
- Pour toutes les centrales équipement par :
 - Un registre d'air neuf avec fermeture étanche.
 - Une batterie chaude pour un soufflage isotherme à 19°C pour améliorer le confort sans surdimensionner l'installation de chauffage.
 - Une filtration F7 de l'air insufflé afin de garantir la qualité d'air intérieur.
 - Un récupérateur de chaleur haut rendement (85% minimum), de type échangeur à plaque, qui permet de limiter les déperditions par renouvellement d'air.
 - Des ventilateurs à roue libre avec moteurs à haut rendement afin de limiter les consommations des auxiliaires (SFP de l'ordre de 0,25 W/m3h par ventilateur).
 - Des pièges à son amont et aval afin de répondre aux contraintes acoustiques intérieures et extérieures liées à l'environnement.
 - Enveloppe soignée étanche et bien isolée. Il est prévu un fonctionnement de l'installation de ventilation asservi à un programme horaire.
 - On retrouvera ces différents équipements de ventilation (hors extracteur de hotte conserverie en toiture) dans un local situé en sous-sol. En sortie du local technique, les réseaux chemineront directement dans les salles concernées et dans des pléniums de faux plafond aménagé dans les circulations.



4 - Note technique

Chauffage :

- Chauffage en base par chaudière bois granulée pour assurer les besoins de chauffage. la chaudière à granulés bois sera associée à un silo de stockage positionné dans le volume de la chaufferie. Les livraisons de pellets ne seront réalisées que deux à trois fois par an étant donnée les performances thermiques du bâtiment via un système de soufflage.
- Une étude d'approvisionnement énergétique sera menée en APS afin de proposer diverses solutions de production de chaleur sur le projet.
- En option : pompe à chaleur sur eau de nappe, solution apportant le coût énergétique le plus bas et un confort maximal en toute saison. Les autres solutions qui pourront être étudiées en APS sont la biomasse et la pompe à chaleur air/eau. Ce système est adapté à un plancher chauffant réversible mis en place dans la zone bureaux, permettant ainsi d'apporter un confort de chauffage hiver comme été. La régulation thermo-adaptative pièce par pièce détectera l'ouverture des fenêtres et adapter le chauffage au plus près des besoins pour un confort optimal. Son raccordement à la PAC réversible permet de s'en servir l'été en mode plancher rafraichissant. Ce système de PAC sur nappe permettra également de produire de l'eau en été sur un régime 18/23°C via le géocooling alimentant les batteries d'eau de CTA en plus du plancher réversible.

Émission de chaleur :

- Émission de chaleur en base par radiateurs à eau chaude.
- Émission de chaleur en option par un plancher chauffant. Ce système sera couplé à la GTC et permettra de programmer les consignes de température pour chaque local ou par entité en fonction des heures de fonctionnement. Cette solution technique permet de maîtriser finement les consignes de températures et de les vérifier grâce au superviseur de la GTC.

Eau chaude sanitaire :

- Production d'eau chaude sanitaire renouvelable avec un préchauffage de l'eau par récupération de chaleur sur les chambres froides (système BOOSTHERM) et complément par le système de chauffage du bâtiment.
- La production de froid dans les armoires froides est assurée par des groupe frigorifique prévu au lot process cuisine. Deux raccordements en attente sont prévus par ce lot pour l'installation du récupérateur de chaleur. En été et en utilisant le mode «désurchauffe» on peut chauffer le ballon primaire de chauffage d'ECS à plus de 60°C pour une production d'ECS à 55°C.

- Avec une position du local sous la zone de production dans vide sanitaire, le bouclage de l'eau chaude sera fortement optimisé, voire supprimé. Il est à noter qu'à ce stade une récupération de chaleur sur les eaux de la consèrverie pour le préchauffage de l'eau froide est prévu via des échangeur à contre-courant en local technique.
- Panoplie de distribution AEP en local dédié. Celle-ci comprendra des vannes d'arrêt, un filtre, un clapet EA et un réducteur de pression afin de limiter les consommations d'eau dans le cas où la pression du réseau est supérieure à 3 bars.

Électricité :

- Alimentation générale électrique depuis le réseau public via un branchement Moyenne Tension 20 Kv en coupure d'antère par l'intermédiaire d'un poste de livraison situé en limite de propriété.
- Le poste de livraison sera de type préfabriqué en béton armé conformément aux règles de la NFC 13-100 et NFC 13-200. Il sera composé :
 - 2 Cellules interrupteurs (arrivées du réseau concessionnaire).
 - 1 Cellule de protection transformateur .
 - 1 transformateur 630 Kva.
- La puissance de raccordement est estimée à ce stade du projet à 630 Kva.
- Le transformateur sera relié à un T.G.B.T. spécifique par l'intermédiaire d'une liaison B.T.

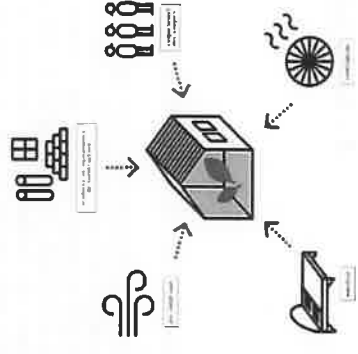
- Tableau Général « TGBT » pour l'ensemble du bâtiment. Il alimentera et commandera les locaux techniques à proximité, les équipements extérieurs, les équipements CVC, ainsi que les tableaux de protection divisionnaires, etc. Les protections contre la foudre suivant la norme C15-100. Une réserve de 30% minimum sera prévue. Conformément à la réglementation environnementale en vigueur, il sera mis en place des compteurs d'énergie par poste.

- Distribution courants forts et courants faibles sur chemin de câbles sur les cloisons «frigo» dans la zone production et en plénum dans la zone tertiaire. Ils seront de type dalle perforée et auront une dimension permettant le passage ultérieur de 30% de câbles supplémentaires.

- Toute la distribution électrique sera assurée en câbles U 1000 R2V.
- Le choix des luminaires se fera suivant les contraintes de chaque lieu (humidité, chocs, poussières) conformément aux impératifs de la norme C15-100, tout en gardant à l'esprit un aspect fonctionnel et esthétique. De plus, ceux-ci devront être équipés de sources lumineuses présentant une importante durée de vie (50 000h < X < 70 000h) et une faible consommation (efficacité lumineuse >140 lm/W). Le type de luminaire devra également présenter

une facilité de maintenance et des sources interchangeables afin de permettre la conservation de la structure de l'appareil en cas de défaillance. Ces aspects devront être débattus avec la maîtrise d'ouvrage et l'architecte en respectant les contraintes budgétaires du projet.

- Dans les ateliers de production : des luminaires rectangulaires IP65 à Led.
- Dans les bureaux et réfectoire : des luminaires décoratifs à led encastrées en faux plafonds/ou suspendu.
- Dans les vestiaires, les sanitaires, les circulations et petits locaux : des spots LED avec collerette de finition asservis à de la détection de présence.
- Dans les locaux techniques : des blocs étanches LED.
- Commande par détecteur de présence dans les circulations, hall, sanitaires, locaux techniques. Les commandes seront de type tout ou rien avec détection de luminosité interdisant l'allumage en cas de luminosité naturelle suffisante.
- Commande par détecteurs de présence dans les bureaux, salles de réunions. Les commandes seront de type à gradation DALI pilotable par bouton poussoir, assurant un éclairage constant sur le plan de travail en fonction des apports d'éclairage naturel.
- Pour l'atelier de production il sera prévu des boîtiers de commandes répartis dans les zones d'atelier et d'un boîtier de commande générale dont la position reste à définir.
- L'éclairage de sécurité sera également choisi dans une gamme de produits à technologie LED assurant de faibles consommations et une maintenance réduite. Il sera réalisé par bloc autonome avec commande centralisée comprenant la technologie auto-testable. Cet éclairage sera réalisé à l'aide de blocs autonomes conformément aux articles EC7, EC8, EC9, EC10, EC11, EC12, EC13, EC14 et EC15.



4 - Note technique

- Le titulaire du présent lot devra prévoir l'alimentation et le raccordement des équipements mis en place par les autres lots. Ces alimentations seront réalisées en câble U 1000 R2V (lot menuiserie, lot chauffage – ventilation).
- Il sera prévu l'ensemble des alimentations Process nécessaire au bon fonctionnement de la légumerie. Nous réaliserons le dimensionnement et positionnerons les attentes conformément aux expressions de besoin du bureau d'études cuisine.
- Alarme incendie : hypothèse de classement du bâtiment : ERT
 - L'établissement sera équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie E avec un équipement d'alarme de type 4.
 - La centrale d'alarme incendie sera prévue à l'accueil.
- Précâblage informatique/téléphonie réalisé à partir des arrivées concessionnaires. Il sera prévu une baie de brassage générale (BBG). Le réseau secondaire sera équipé de prises RJ45 et de câble F/FTP cat 6A de catégorie F. L'ensemble des espaces créés sera équipé d'un réseau Voix, Données, Images.
- Afin de contrôler les accès au site, il sera mis en place un contrôle d'accès associé à des portiers vidéo :
 - Une platine de rue à l'accès principal bureaux équipée de deux boutons d'appel, d'une caméra couleur et d'un ensemble haut-parleur, micro.
 - Le système d'interphonie permettra à l'occupant de visualiser ses visiteurs à l'aide d'une caméra grand angle incorporée à la platine.
- Mise en place d'une centrale d'alarme anti-intrusion dans le local informatique :
 - Détecteur volumétrique sur l'ensemble des locaux Rdc.
 - Contact magnétiques sur les portes périphériques.
 - Sirènes intérieures.
 - Clavier de commande pour l'alarme.
 - Un transmetteur téléphonique IP.
- Dispositif de vidéo-surveillance garantissant :
 - Conformité à la réglementation en vigueur (loi 95-73 du 21 janvier 1995, décret 96-926 du 17 octobre 1996 etc..)
 - Des images d'une qualité optimale.
 - Une continuité de service.
 - Enregistrement continu.
 - Enregistrement sur alarme avec des durées pré et post alarmes configurables.

- Le recul minimum des constructions est fixé à 10m de l'alignement de la voie publique. Le projet s'implante à environ 15m du chemin de Dôle.
- Dans le cadre de la loi Barnier, le recul de la légumerie respecte les 25m négociés depuis l'axe de la route départementale 905 (ex 75m).
- Le recul par rapport aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieur à 3m. Le projet admet un recul en partie sud de 3m par rapport à la limite de propriété.
- La hauteur de la légumerie respecte en tout point les limites de hauteur maximales de constructions.
- En tant que bâtiment d'exploitation, notre légumerie s'adapte à la pente et au terrain naturel au maximum sans dénaturer le champ dans lequel est s'inscrit. Sa volumétrie est on ne peut plus simple, rationnelle et sans artefact.
- En toiture, aucun matériau choisi ne sera ni brillant ni réfléchissant.
- En façade, le matériau béton laissé brut teinté dans la masse est d'une qualité largement suffisante pour rester apparent.
- La teinte du bâtiment sera en harmonie avec son contexte proche et lointain, instaurant ainsi un vrai dialogue avec le paysage tout en signifiant une nouvelle entrée de ville.

Dispositions relatives à la démarche environnementale

- Le bâtiment aura une très bonne isolation autant en termes d'épaisseurs que de continuité en évitant les ponts thermiques. En base la performance du projet respectera la réglementation RE2020 pour la partie bureau et niveau E3.
 - Le principe de conception bioclimatique du bâtiment est en accord avec sa conception architecturale et se traduit par les items suivants :
 - Économie de conservation légume car bâtiment enterré.
 - Économie de chauffage car orientation Sud avec casquette.
 - Économie de surchauffe avec toiture végétalisée.
 - Économie de matière avec structure poteau poutre béton, robuste dans les temps.
 - Les isolants biosourcés et les menuiseries en alu double vitrage, les isolants en fibre de bois permettront de faire entrer le projet dans les critères du label biosourcé. De plus cette recherche de matériaux plus légers favorise l'impact carbone de la construction lui permettant de répondre aux enjeux de la nouvelles
- ### Respect du Plan Local d'Urbanisme
- Parcelles BT04 et 05.
 - Sur ces parcelles, une réglementation s'applique : le PLU de Dôle en cours de révision pour septembre 2025.
 - Zone A (Agricole).

- réglementation RE2020 en terme d'analyse de cycle de vie dynamique.
- Les menuiseries extérieures (neuf) sont composées d'un double vitrage très performants $U_{w}<1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. L'enjeu est de respecter le niveau Re2020 la construction ainsi que le niveau carbone 1.
 - La réduction de l'impact environnemental du bâtiment est réalisée non seulement par l'utilisation de matériaux à faible impact (co-construction) mais également par la réduction des besoins énergétiques du bâtiment (énergie). Les ressources sont ainsi préservées et les coûts sont optimisés pendant la durée de vie du bâtiment
 - Pour garantir l'atteinte du niveau nous avons plutôt travailler sur plusieurs axes :
 - Matériaux intérieurs hors production : les isolants intérieurs, menuiseries, ainsi que certaines finitions acoustiques sont réalisés en bois, fibre de bois ou fibre recyclée (matériaux issus du recyclage du papier ou du textile).
 - Les menuiseries extérieures sont en aluminium.
 - Végétalisation des toitures.
 - Isolants intérieurs en isolant biosourcé choisie sur la base de la présence de fiche FDES individuelles et non collectives.



5 - Estimation de coûts de travaux

Marché de maîtrise d'œuvre -
Mission de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une légumerie sur le territoire de la Côte d'Or
CADRE ANNEXE - Cadre de Prix

Total surfaces plancher

934 m2

Total des surfaces extérieures aménagées

1418 m2

CADRE ESTIMATIF DU COÛT DES TRAVAUX		
	Travaux MONTANT (€ HT)	OBSERVATIONS
Démolitions et préparation du chantier	119 817,00 €	
Préparation du chantier (installations de chantier)	45 000,00 €	
Démolitions	- €	Aucune surface à démolir sur la parcelle
Terrassement et remblais	74 817,00 €	
Fondations	1 110 983,00 €	
Structure	196 783,00 €	Microplex suite au rapport G1
Charpente	478 720,00 €	
Couverture	121 992,00 €	Toiture dalle béton portée
Éclairielle / zinguerie	14 042,00 €	Toiture terrasse végétalisée
Isolation	133 646,00 €	
Menuiseries extérieures	18 420,00 €	
Menuiseries extérieures	96 710,00 €	
Revêtement de façades	- €	Bétons apparents laurés
Pares soleil ou occultations extérieures	18 420,00 €	
Autres (préciser)	38 250,00 €	Escaliers
Équipements techniques	661 705,00 €	
Chauffage, ventilation, traitement d'air	522 000,00 €	
Production de froid process	- €	
Plomberie, sanitaire	74 700,00 €	
Electricité courants forts	189 405,00 €	
Electricité courants faibles	75 600,00 €	
Ascenseurs - monte-charge	- €	Bâtiment à res-de-chaussée
Autres (préciser)	- €	
Aménagements intérieurs et extérieurs	1 319 560,00 €	
Plâtrerie, doublage, isolation	61 997,00 €	
Menuiseries intérieures	16 810,00 €	
Cloisons isothermes et portes associées	97 527,00 €	
Serrurerie - Métallerie - Menuiserie	20 400,00 €	
Revêtements de sol	127 015,00 €	
Pifonds	51 300,00 €	
Peinture et revêtement murau	26 980,00 €	
Traitement acoustique	27 531,00 €	
Signalétique	10 000,00 €	
Occultation Intérieure	- €	Occultation par l'extérieur uniquement
Mobilier d'is au titre du programme	10 000,00 €	
Équipements de cuisine et agro alimentaires	870 000,00 €	
Autres (préciser)	- €	
VMD & aménagements extérieurs	326 560,00 €	
Raccordements aux réseaux	85 000,00 €	
Voirie	77 775,00 €	
Revêtements, oss, maçonnerie	92 905,00 €	
Mobilier et serrurerie	49 700,00 €	
Plantations / végétalisation	21 200,00 €	
Autres (préciser)	- €	
TOTAL OPERATION (C HT)	3 744 645,00 €	
Rappel de l'objectif (€ HT)	3 320 000,00 €	
Écart	424 645,00 €	

Ratio cout HT travaux hors VMD & aménagements ext. / Surface plancher (€/m2)

3 859,60 €

Ratio cout HT travaux hors VMD et aménagements ext. et hors process. / Surface planch

2 728,12 €

Ratio cout HT travaux y compris VMD et hors process / Surface plancher (€/m2)

3 077,78 €

Noter concernant le coût prévisionnel des travaux :

La surface de plancher prise en compte ne comptabilise pas la surface de la coursière et du préau extérieur (200m2) qui sont des surfaces couvertes mais non closes. Les prestations sont bien prévues dans le coût prévisionnel.

L'enveloppe budgétaire proposée pour le projet dans le cadre du concours est de 3 320 000€ HT en valeur décembre 2023.

Au regard des prestations demandées et de l'importance du lot équipement agro-alimentaire (environ 900 000 €), cette estimation prévisionnelle nous apparaît sous-estimée ce que confirme la comparaison avec la nouvelle légumerie de Dijon Métropole construite à Ouges et inaugurée en mai 2023. Le coût de cette opération s'élève à 2 250 000€ HT pour 500m² environ soit un ratio égal à 4500 €/m².

Afin d'estimer au plus juste l'enveloppe de travaux du projet, nous avons réalisé une estimation en deux temps :

- Une estimation détaillée sur la base de quantitatifs avec des prix unitaires correspondants à des appels d'offres récents.
- Une estimation sur la base de ratios.

Ces deux approches ont été faites pour des opérations équivalentes en importance, en localisation géographique et en type de programme.

Elles conduisent à un coût travaux hors équipement de cuisine et agro-alimentaire de 2 874 645 € HT et de 3 744 645 € HT compris ces éléments spécifiques.

Soit un dépassement de l'enveloppe d'environ 13 %.

Hors équipements agro-alimentaires, et non compris les aménagements extérieurs qui sont loin d'être négligeables, nous parvenons à un coût de 2 728 €/m². Ce coût correspond à la réalité du coût de construction actuel en Bourgogne Franche-Comté.

Comme nous l'avons évoqué précédemment, et conformément aux besoins de ce type d'établissement, nous avons volontairement fait le choix de vous remettre un projet respectant scrupuleusement vos attentes en terme qualitatif, il est donc en adéquation avec :

- Votre volonté de pérennité du bâtiment : les matériaux sont nobles, utilisés pour leurs fonctions premières et durables.
- La prise en compte des besoins actuels et des évolutions à venir.
- L'intégration architecturale et urbaine cohérente, en prenant en compte l'implantation des locaux dans leur environnement.
- Les enjeux de ce type de programme : les matériaux peuvent résister aux chocs, aux passages, ils ne nécessitent pas d'entretien.
- La nature du sous-sol nécessitant des fondations par micro-pieux.

Enfin, nous nous engageons à livrer un bâtiment nécessitant un entretien limité et un coût de fonctionnement extrêmement contenu du fait de sa conception bioclimatique et notre effort constant pour limiter le suréquipement technique (pas d'ascenseur, système de ventilation optimisé, inertie du système constructif...).

Il était indispensable de vous livrer une estimation parfaitement honnête de ce projet et nous sommes ouverts à la discussion pour modifier certaines prestations, notamment celles prévues au lot équipement cuisine et agro-alimentaire.

