

DIJON METROPOLE

PROJET

Cahier des clauses techniques particulières en vue de l'étude de modification de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Dijon Métropole

portant sur le territoire des communes de Dijon, Chenôve et Marsannay-la-Côte

SOMMAIRE

I - CONTEXTE & OBJECTIFS GENERAUX DE LA MODIFICATION

II - OBJET ET FINALITÉ DE LA COMMANDE

III - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

IV - CONTENU DE LA PRESTATION

V - CONDUITE ET DÉROULEMENT DE LA MISSION

VI - DOCUMENTS REMIS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

VII - ANNEXES

I - CONTEXTE & OBJECTIFS GENERAUX

CONTEXTE & GENEALOGIE DE L'AVAP

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), objet de la présente étude, s'étend, de manière non continue, sur le territoire des communes de Dijon, Chenôve et Marsannay-la-Côte, toutes trois comprises dans les périmètres du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Dijonnais et du plan local d'urbanisme intercommunal incluant les volets habitat et déplacements (PLUi-HD) de Dijon Métropole.

La création du site patrimonial remarquable (SPR) régi par cette AVAP résulte des réflexions puis des recommandations issues de la démarche d'inscription des sites des Climats du vignoble de Bourgogne au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO. La mise en place d'une AVAP avait été identifiée comme la démarche adaptée pour assurer la préservation et la valorisation des sites bâtis liés à l'histoire comme à la géographie des Climats.

La Communauté Urbaine du Grand Dijon, créée le 1^{er} janvier 2015 et compétente en matière de documents de planification, a prescrit, par sa délibération du 25 juin 2015, l'élaboration d'une AVAP sur les périmètres identifiés dans le cadre des études du dossier des Climats. Elle a ainsi réaffirmé, avant même l'inscription des Climats au patrimoine mondial de l'Humanité, sa détermination et son engagement pour concrétiser les objectifs énoncés en matière de protection du patrimoine.

Le dossier des Climats de Bourgogne, inscrit par l'UNESCO le 4 juillet 2015, a délimité une zone centrale, incluant les centres historiques de Dijon, Chenôve et Marsannay-la-Côte, et une zone tampon, englobant quasiment l'ensemble des territoires communaux de la métropole, dans lesquelles s'applique un plan de gestion. Elaboré sur la base d'enjeux relevant de la connaissance, de la sauvegarde et de la valorisation du patrimoine, mais aussi du développement économique et touristique, ce document expose les mesures à prendre pour la sauvegarde du bien inscrit, notamment par l'instauration de protections réglementaires adaptées, telles que les AVAP. Cet outil de protection du patrimoine dans toutes ses dimensions - architecturale, urbaine, paysagère et environnementale - est en effet apparu comme l'outil réglementaire le plus approprié pour assurer la protection des espaces bâtis à haute valeur patrimoniale.

Le passage de la collectivité au statut de Métropole par décret du 25 avril 2017, n'a pas modifié sa compétence pour l'élaboration d'une AVAP.

Auparavant, une seule AVAP existait sur le territoire métropolitain : celle de Fontaine-les-Dijon, approuvée le 9 décembre 2015 par la transformation du document antérieur, la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) qui avait été créée le 20 octobre 2000.

La loi sur la liberté de création, l'architecture et le patrimoine (LCAP) adoptée le 7 juillet 2016 a modifié l'intitulé et la procédure d'élaboration des AVAP, devenues des sites patrimoniaux remarquables (SPR) régis par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Toutefois, les procédures d'élaboration d'AVAP engagées avant l'adoption de cette loi, telle que

celle de Dijon métropole, sont restées soumises aux modalités en vigueur au moment de leur prescription.

Une commission locale des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (CLAVAP) de la communauté urbaine du Grand Dijon, devenue Dijon Métropole en 2016, a été créée le 7 décembre 2015, dans le but d'assurer le suivi de l'élaboration de la nouvelle AVAP, puis de son application.

Cette instance a été réunie à quatre reprises entre 2015 et 2019. La création d'une commission locale des sites patrimoniaux remarquables (CLSPR), destinée à remplacer la CLAVAP, en application de la loi LCAP, est projetée courant mars 2021. Cette nouvelle instance sera associée à la modification de l'AVAP, objet de la présente étude.

PRESENTATION DE L'AVAP

Diagnostics réalisés lors de l'élaboration de l'AVAP

Trois diagnostics ont été réalisés par l'équipe d'étude qui présentait les compétences pluridisciplinaires requises.

Le diagnostic environnemental a exposé les caractéristiques géo-morphologiques, climatiques et écologiques du site d'étude, qui sont à l'origine de la constitution des climats typiques du vignoble de Bourgogne et de l'intérêt écologique de la côte, confirmé par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), et du développement des villages viticoles et de la ville-centre de Dijon.

Le diagnostic paysager a permis de révéler les caractéristiques et les qualités des paysages de la côte et des faubourgs dijonnais, ainsi que leurs conditions de perception. En particulier, la stratification du paysage par le relief et les occupations du sol ont été mises en évidence, ainsi que la répartition cohérente et compacte des noyaux bâtis originels, qui jalonnent le pied de côte viticole le long de l'axe de transports Dijon-Beaune. L'observation fine de la répartition des espaces naturels, agricoles et bâtis, parfois imbriqués, a permis de déterminer au plus juste les périmètres de l'AVAP. Les vues remarquables et les percées visuelles depuis les axes routiers vers la côte ou vers les bourgs anciens ont été repérées. L'étude a montré, dans ce contexte, l'impact paysager négatif :

- de certaines extensions pavillonnaires de la seconde moitié du 20e siècle ;
- de certaines transformations du bâti, qui ont dénaturé les édifices.

Le diagnostic patrimonial a révélé, outre l'intérêt des paysages des climats eux-mêmes, l'intérêt architectural spécifique du bâti ancien de style traditionnel, concomitant de l'essor de l'activité viticole, et de ses abords (rues, parcs et jardins attenants). Dans chaque composante du périmètre d'étude se distinguent ainsi :

- des immeubles remarquables, qui ressortent par leurs qualités architecturales ou urbaines propres ;
- des immeubles d'accompagnement, caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale ou d'un style historique plus récent, qui participent de l'ambiance du paysage urbain.

Sur Chenôve et Marsannay-la-Côte ont aussi été repérés les espaces qui impactent la perception des noyaux bâtis anciens depuis l'espace public :

- des poches d'extension pavillonnaire covisibles et/ou en continuité du bourg ;
- des espaces naturels écrans en lisière d'urbanisation ;
- des murs anciens et des jardins remarquables.

Au sein des faubourgs de Dijon ont été distingués des secteurs spécifiques correspondants :

- aux tissus bâtis d'inspiration haussmannienne, en première couronne du centre-ville de Dijon ;
 - aux rives des allées du Parc, qui forment elles-mêmes un site classé ;
 - à certaines séquences de rue formant des ensembles urbains continus ;
- ainsi que certains espaces extérieurs qui qualifient la perception des faubourgs depuis l'espace public.

La synthèse de ces trois diagnostics figure dans le rapport de présentation du dossier d'AVAP.

Orientations générales de l'AVAP

Les diagnostics ont permis de fonder, au regard des objectifs de l'AVAP, les orientations réglementaires suivantes.

Les projets de périmètres de l'AVAP ont été définis en s'appuyant sur des critères de densité du bâti de qualité patrimoniale, de continuité des formes urbaines et de complémentarité avec les autres dispositifs réglementaires. Au vu de ces éléments, la formule d'une seule AVAP, liée aux sites bâtis des climats du vignoble de Bourgogne, mais portant sur des périmètres disjoints, dite "AVAP multi-sites", a été retenue.

Sur Dijon, le périmètre de l'AVAP correspond à la première couronne de faubourgs jouxtant le centre historique, lui-même régi par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), à l'exception des faubourgs situés à l'ouest de la voie ferrée Paris-Lyon, qui marque une coupure nette dans le tissu urbain. Dans ces derniers secteurs, le bâti est plus discontinu, plus hétérogène et aucun immeuble remarquable au sens de l'AVAP n'a été relevé. La présence de monuments historiques, tels que le Jardin de l'Arquebuse, certaines parties de l'ancien Hôpital Général et le Puits de Moïse, permet toutefois une préservation patrimoniale sur ces secteurs. Enfin, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiHD) assure lui-même une veille patrimoniale au-delà du périmètre de l'AVAP, en particulier par le patrimoine dit d'intérêt local repéré dans son règlement.

Sur Chenôve et Marsannay-la-Côte, le périmètre de l'AVAP couvre :

- la totalité des bourgs viticoles originels, où se concentrent les immeubles remarquables et caractéristiques ;
- les abords récents, à dominante pavillonnaire, situés dans leur prolongement immédiat, et/ou en covisibilité avec le bourg et/ou avec le vignoble de la côte ;
- les espaces non-bâtis situés en frange du bourg et entre secteurs bâtis.

Ce périmètre a été défini en complémentarité avec celui du site classé de la Côte de Nuits, de manière à ce que la totalité de la zone centrale du bien des Climats soit couverte, soit par le SPR-AVAP, soit par ce site classé.

A l'intérieur de ces périmètres, les règles de l'AVAP sont modulées selon la valeur patrimoniale :

- des secteurs distingués au sein de l'AVAP par le diagnostic ;
- des immeubles, répartis en trois catégories : remarquables, caractéristiques ou "autres".

Sauf dans le cas d'extensions contemporaines, qui sont admises lorsqu'elles "dialoguent" avec les parties anciennes, les règles de l'AVAP applicables aux immeubles existants à conserver reprennent les "règles de l'art" en pratique lors de leur construction, en vue d'assurer leur préservation et leur valorisation, en particulier par la définition de gammes adaptées de matériaux, de teintes et de techniques de mise en œuvre.

Plans et règlements de l'AVAP

Les plans de l'AVAP indiquent :

- les périmètres retenus sur chacun des trois sites - Dijon, Chenôve, Marsannay-la-Côte - tels que définis ci-dessus, formant SPR ;
- les secteurs identifiés par le diagnostic, dans lesquels s'appliquent des règles distinctes :
 - sur Dijon, les secteurs de compositions urbaines et des ensembles urbains et le secteur de patrimoine diffus ;
 - sur Chenôve et Marsannay-la-Côte, les secteurs de bâti ancien, des extensions récentes et des paysages remarquables ;
- la localisation des immeubles remarquables et caractéristiques.

Le règlement définit les prescriptions de l'AVAP que devront respecter les pétitionnaires à l'occasion des travaux de modification de l'aspect extérieur des constructions ou de leurs abords. Au regard des différences de contexte et d'enjeux précités, deux règlements distincts sont établis pour les faubourgs de Dijon, d'une part, et pour les bourgs de Chenôve et de Marsannay-la-Côte, d'autre part.

Les règles proposées se déclinent en :

- des prescriptions générales, communes à l'ensemble des secteurs et des immeubles ;
- des prescriptions par secteurs ;
- des prescriptions par catégories d'immeubles : remarquables, caractéristiques et "autres constructions", que ces dernières soient existantes ou nouvelles.

Les immeubles remarquables, protégés au titre de l'AVAP, devront être rénovés dans les « règles de l'art ». Leur démolition sera interdite, mais des évolutions seront possibles, en particulier pour l'adaptation aux usages. Dans les faubourgs de Dijon, situés en dehors de la zone centrale du bien UNESCO, des modifications plus importantes de volume et/ou de baies ou d'autres éléments sont possibles sur certains immeubles dits "transformables" dont la volumétrie, la composition, l'implantation ou le contexte le permettent.

Toutes les constructions comprises dans l'AVAP font l'objet de règles destinées à garantir l'aspect général du paysage urbain des bourgs et des faubourgs constitutifs de l'AVAP et éviter sa dégradation, sa banalisation ou sa disparition.

Les immeubles caractéristiques ont un statut particulier, entre les édifices remarquables et les autres constructions. Leur rénovation dans les « règles de l'art » doit être privilégiée, ce qui peut conduire, à leur appliquer, si leur qualité ou le contexte l'exige, certaines dispositions des immeubles remarquables. Leur démolition sera cependant possible. En cas de reconstruction, les règles applicables seront soit celles des immeubles remarquables soit celles des autres constructions. Dans ce dernier cas, un style contemporain dialoguant avec le contexte devra être recherché.

Les règles de l'AVAP portent principalement sur l'aspect général des constructions et de leurs abords et sur les gammes de matériaux, de teintes et de techniques de mise en œuvre autorisées ou interdites sur chaque composant de l'aspect extérieur des constructions ou des aménagements (toitures, façades, menuiseries et ferronneries, façades commerciales et espaces non bâtis).

En matière d'implantation et de hauteur des constructions, l'AVAP énonce des principes généraux d'attention au contexte urbain, tandis que les normes quantitatives sont déterminées par PLUiHD.

Les constructions neuves sont autorisées dans tous les secteurs urbanisés de l'AVAP. Elles doivent privilégier le style contemporain, compatible avec le caractère des lieux, et peuvent à ce titre adopter d'autres dispositions que celles édictées pour le bâti existant. Cette possibilité s'applique aussi aux extensions et aux greffes d'éléments sur le bâti existant.

Dans le périmètre de l'AVAP, les démolitions sont soumises à autorisation et pourront être refusées pour les motifs liés à leur impact sur le paysage urbain.

Le contenu du dossier d'AVAP

Le dossier d'AVAP comprend, outre les 2 plans et les 2 règlements précités :

- le rapport de présentation, qui reprend la synthèse du diagnostic, la présentation des objectifs de l'AVAP et de développement durable et la compatibilité des dispositions retenues avec les plans d'aménagement et de développement durables (PADD) des plans locaux d'urbanisme (PLU) en vigueur au moment de son élaboration (à actualiser / PLUi-HD) ;
- un cahier de recommandations, annexé au règlement ;
- un repérage photographique des immeubles remarquables des faubourgs de Dijon.

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Depuis son entrée en vigueur en janvier 2020, l'AVAP liée aux Climats du vignoble de Bourgogne a commencé à jouer son rôle :

- sensibiliser les maîtres d'ouvrage à la préservation du patrimoine et du paysage urbains dans les bourgs de Chenôve et de Marsannay-la-Côte et dans les faubourgs de Dijon : acculturation des acteurs du cadre bâti et de la construction aux thématiques patrimoniales et aux caractéristiques des bâtiments de facture traditionnelle ;
- rectifier les projets, qui sans les règles de l'AVAP, auraient abouti à une dégradation significative du patrimoine ;
- inciter à la qualité architecturale pour les nouvelles constructions de style contemporain, dans la recherche d'un dialogue avec l'environnement bâti ou paysager porteur d'un intérêt patrimonial ;
- relancer ou conforter, par la restauration ou la rénovation du patrimoine, certaines pratiques et certains procédés ou savoirs-faire traditionnels fragilisés par les évolutions techniques ou socio-économiques et par la raréfaction des commandes : mise en œuvre d'enduits à la chaux, de menuiseries en bois, de matériaux de couverture traditionnels... ;
- obtenir, lorsque l'enjeu patrimonial l'exige, des documents descriptifs plus précis dans les autorisations d'urbanisme, afin d'apprécier au plus juste l'impact des projets avant leur réalisation et d'éviter les dégradations.

Toutefois, au regard des dossiers instruits sur la période d'une année, des améliorations sont apparues nécessaires, en particulier pour mieux s'adapter aux évolutions du tissu existant et pour permettre son renouvellement, dans deux directions :

- l'allègement et l'assouplissement des règles pour le bâti "ordinaire" ou dépourvu d'intérêt patrimonial particulier ;
- l'affinage et le réajustement de la classification des immeubles par catégories, selon leur intérêt et leur rôle patrimonial.

Les précisions relatives à ces deux objectifs principaux sont apportées dans la partie IV du présent CCTP (contenu de la prestation).

La modification sera en outre l'occasion :

- de vérifier plus finement la pertinence des murs remarquables, au vu des potentialités d'évolution des sites ;
- d'ajuster les emprises des parcs et jardins identifiés au plan du patrimoine, en fonction de la réalité des plantations existantes ;
- de corriger certaines erreurs de forme et d'améliorer la clarté et la formulation de certaines règles afin de les rendre plus explicites ou plus facilement compréhensibles.

Ces évolutions ne remettent pas en cause les principes fondamentaux de l'AVAP et les objectifs ou les orientations patrimoniales qui les sous-tendent, issus des diagnostics réalisés et des objectifs de la métropole et des communes concernées, mais visent au contraire à mieux y répondre.

Un objectif majeur de l'AVAP est de concilier la préservation et la valorisation du patrimoine avec la nécessité de permettre le renouvellement des tissus bâtis existants, au regard de l'évolution des modes de vie et de la mise en œuvre des objectifs du développement durable, y compris dans ses dimensions économiques et sociales.

A ce titre, deux enjeux fondamentaux d'ordre économique et social doivent être pris en considération pour la modification des règles de l'AVAP, dans le respect du patrimoine existant :

- les enjeux liés à l'évolution de la ville sur elle-même : il s'agit ici de favoriser la renouvellement de la ville sur elle-même afin de limiter les impacts du développement urbain sur la consommation foncière. Les dispositions du PLUI-HD ont à ce titre intégré les enjeux liés à la réhabilitation du parc de logements, dont la rénovation thermique, afin de permettre la réalisation de travaux d'extension ou d'amélioration nécessaires à l'adaptation de l'immobilier résidentiel ou tertiaire existant aux normes et attentes actuelles. Ainsi, les mesures réglementaires proposées dans le cadre de la modification de l'AVAP ne devront pas compromettre la réalisation des objectifs de rénovation mais également de construction et reconstruction fixés en cohérence avec le volet habitat du PLUI-HD et traduits notamment dans les opérations d'urbanisme et d'aménagement en cours ou futures ;
- les enjeux liés à la mixité sociale : l'un des objectifs structurants du PADD du PLUI-HD est de faire de Dijon une ville accessible à tous les habitants. A cet effet, un principe fondateur a été adopté, celui de réaliser (en construction neuve et en rénovation) des logements pour tous, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Dijonnais. Pour chacun des quartiers de Dijon, a été défini un indice de mixité à mettre en œuvre dans les programmes immobiliers pour contribuer au renforcement de l'habitat à loyer modéré. Par ailleurs, la

programmation Habitat, répondant aux objectifs démographiques retenus par la Ville, repose sur une diversité de l'offre permettant également de favoriser les parcours résidentiels en terme de primo-accession à la propriété, tant dans le neuf que dans l'ancien. Aussi est-il nécessaire que l'AVAP prenne en considération cette dimension sociale du PLUiHD en conciliant, avec les enjeux patrimoniaux ;

- les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique : aménager le territoire en faveur d'une meilleure qualité de vie, économe en énergie et en gaz à effet de serre constitue l'un des enjeux majeurs, principalement via des actions d'atténuation. L'adaptation au changement climatique doit être envisagée comme un complément désormais nécessaire aux actions d'atténuation déjà engagées. Il s'agit entre autre d'intégrer cette notion d'adaptation à l'urbanisme, à l'aménagement et au bâti. Parallèlement aux objectifs de rénovation thermique, l'enjeu est d'anticiper et de renforcer dans la ville les mesures permettant de faire face aux modifications climatiques. Le PLUi-HD prescrit un pourcentage d'espaces verts dont en pleine terre, autorise la végétalisation des toitures et l'installation d'équipements en matière d'énergies renouvelables. Les orientations et préconisations de l'AVAP devront également permettre la mise en œuvre de cet objectif, dans la mesure où il est compatible avec la préservation du patrimoine qui le mérite.

+ Objectifs propres à Chenôve et Marsannay-la-Côte. Communes à consulter préalablement au lancement des études.

Le PLUi-HD de Dijon métropole fera l'objet d'une modification en 2021. Les informations et les documents provisoires et définitifs qui en résulteront et qui auront un impact sur l'AVAP seront communiqués au prestataire par le maître d'ouvrage, au fil de l'avancée des études de la procédure. Cette modification sera articulée avec l'établissement des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques classés ou inscrits qui en sont dépourvus, sans incidence sur le périmètre de l'AVAP.

II - OBJET ET FINALITÉ DE LA COMMANDE

L'objet du présent marché est de réaliser l'ensemble des études nécessaires à la modification de l'AVAP de Dijon métropole liée aux sites des Climats du vignoble inscrits au patrimoine mondial de l'Humanité, approuvée le 29 novembre 2019.

Au regard des objectifs définis par la métropole et les communes, il s'agit de mener les investigations et les réflexions requises, de faire les propositions et de procéder à la modification matérielle des documents pour aboutir à la constitution d'un nouveau dossier d'AVAP, en vue d'engager la phase administrative de la procédure de modification.

Il est précisé que la mission ne portera pas sur la mise en œuvre de la procédure administrative de modification de l'AVAP (enquête publique, avis de l'ABF puis du Préfet, approbation), qui sera assurée par Dijon Métropole. En revanche, le prestataire restera missionné (*à la carte ?*), jusqu'au terme de la procédure de modification, pour traiter des incidences que ces étapes administratives auront sur le contenu et sur la forme du dossier d'AVAP, impliquant une modification des documents qui le composent.

II - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'étude porte sur le périmètre multi-sites du site patrimonial remarquable (SPR) régi par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qu'il s'agit de modifier et qui comprend :

- d'une part, les faubourgs anciens de Dijon qui jouxtent directement le centre historique, formant lui-même un SPR régi par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- d'autre part, les bourgs anciens de Chenôve et de Marsannay-la-Côte.

Ce périmètre s'articule avec les autres périmètres à enjeu patrimonial de la manière suivante (cf. carte en annexe) :

- sites des Climats du vignoble de Bourgogne inscrits au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO : les bourgs de Chenôve et de Marsannay-la-Côte inclus dans le SPR objet de la présente étude sont compris dans la zone centrale du bien, tandis que les faubourgs de Dijon se localisent dans la zone tampon ; ces derniers sont toutefois limitrophes du SPR du centre-ville de Dijon régi par un PSMV, qui coïncide avec la zone centrale du bien sur le territoire de Dijon ;
- périmètres de protection modifiés (PPM) et périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques : les contours du périmètre du SPR-AVAP objet de la présente étude coïncident avec ceux des périmètres de protection des abords des monuments historiques situés au sein de ce SPR ; les monuments historiques localisés en dehors de ce SPR génèrent leur propres périmètres de protection, parfois limitrophes de ce SPR ;
- PLUi-HD : le PLUi-HD couvre la totalité du territoire de Dijon métropole, à l'exception du SPR du centre-ville de Dijon, régi par un PSMV ; le PLUi-HD s'applique par conséquent dans le périmètre du SPR-AVAP objet de la présente étude ;
- RLPi (règlement local de publicité intercommunal) : le RLPi de Dijon métropole approuvé le 28 juin 2018 s'applique dans le périmètre du présent SPR-AVAP, lequel est inclus en totalité dans la zone 1 du RLPi, dite "des patrimoines", où les panneaux publicitaires sont interdits hors mobilier urbain.

III - CONTENU DE LA PRESTATION

Les missions du prestataire seront réalisées selon trois phases.

Phase 1 : à l'aune des objectifs du maître d'ouvrage énoncés dans la partie I et de ses reconnaissances de terrain dans chacun des trois périmètres :

- phase 1.1 : relecture critique des documents constitutifs de l'AVAP, en particulier les règlements et les plans de patrimoine ; identification des points d'amélioration ;
- phase 1.2 : propositions de modifications répondant aux points repérés par le maître d'ouvrage, jointes en annexe ou mentionnées en début d'étude, complétées par les suggestions propres au prestataire, et portant sur :
 - la modification de certaines règles ;
 - la formulation/rédaction des règles, en distinguant les modifications de fond et de forme dans le respect des limites d'une simple procédure de modification et du présent CCTP ;
 - la structuration et l'architecture du règlement ;

- le plan de patrimoine ;
- s'il y a lieu, tous autres documents du dossier.

Chaque proposition devra être argumentée, apporter la démonstration de sa valeur ajoutée et faire état de ses éventuels inconvénients collatéraux. Au cas où plusieurs propositions peuvent répondre à un même questionnement, le prestataire établira une comparaison multicritère des avantages/inconvénients de chacune.

Comme mentionné dans la partie I, la modification de l'AVAP doit notamment permettre de répondre aux deux objectifs explicités ci-dessous.

Précisions relatives à l'objectif d'allègement des règles de l'AVAP pour le bâti de moindre intérêt patrimonial

Dans le périmètre du SRP-AVAP des Climats, les fronts bâtis donnant sur le domaine public sont très majoritairement constitués d'immeubles anciens de facture traditionnelle (jusque vers 1948), parmi lesquels se distinguent des édifices art-déco datés de l'entre-deux guerres, qui donnent aux faubourgs leurs ambiances urbaines spécifiques, distinctes de celles des autres quartiers. Les immeubles insérés depuis 1948 dans ces faubourgs restent minoritaires et principalement constitués de copropriétés des années 60 à 80. Le règlement de l'AVAP visant les "autres constructions" est conçu pour préserver les caractéristiques architecturales et urbaines constitutives de l'ambiance de ces faubourgs, pour éviter leur dégradation ou leur disparition et la banalisation du paysage urbain qui peut en résulter au fil des projets. Toutefois, certains points réglementaires s'avèrent parfois trop exigeants ou trop rigides au regard de l'intérêt patrimonial limité de certaines constructions, des évolutions urbaines souhaitées et de la nature des demandes déposées au cours de la première année d'application de l'AVAP. Une première liste de règles à modifier dans cette intention, relevées par les services, est jointe en annexe.

Précisions relatives à l'objectif d'affinage et d'ajustement du classement des immeubles

Cet objectif vise plus particulièrement les immeubles dits caractéristiques, repérés en bleu sur le plan de patrimoine, pour lesquels deux évolutions sont demandées :

- d'une part, affirmer plus nettement qu'ils peuvent être démolis, ce qui est déjà le cas mais qui peut apparaître contradictoire avec le fait de vouloir privilégier leur préservation, en particulier lorsque leur intérêt ou celui du projet destiné à les remplacer est discutable ;
- d'autre part, supprimer la règle de constructibilité limitée au bâti existant, qui devait jouer un rôle "clapet" de densité mais qui s'avère in fine trop contraignante, voire contre-productive, en cas de tènement recelant de réelles potentialités de construction compatibles avec le contexte patrimonial.

Il apparaît nécessaire, en conséquence de ces évolutions et de l'allègement de certaines règles, de revoir la classification des immeubles par catégorie :

- les immeubles remarquables, protégés au titre de l'AVAP et qui ne peuvent donc pas être démolis, avec un distinguo entre :
 - les immeubles à conserver tels quels, à quelques adaptations près (ceux repérés en rouge) ;
 - les immeubles qui peuvent admettre des modifications plus importantes, en particulier de volume et de baie (ceux repérés avec un "T" comme "transformables") ;

- les immeubles dits "d'accompagnement", qui peuvent être démolis, mais à la condition que le projet destiné à les remplacer reprenne ce rôle "d'accompagnement" (*=> préciser en quoi il consiste*) : c'est parmi cette catégorie, constituée initialement des immeubles dits "caractéristiques", qu'un tri est nécessaire, au vu des évolutions réglementaires, en particulier pour repasser ceux qui le méritent en "remarquables transformables" ;
- les autres immeubles (actuellement en gris), qui agglomèrent des immeubles anciens d'intérêt variable, dont certains pourraient passer en "accompagnement", et des immeubles plus récents (depuis 1948 jusqu'à aujourd'hui), régis par des règles plus souples.

Cette révision du classement devra passer en revue l'ensemble des immeubles caractéristiques, même s'ils s'agit pour la majorité d'entre eux de confirmer leur niveau d'intérêt. Pour les autres immeubles, l'exercice (recherche de ceux qui relèveraient plus de l'accompagnement) se fera uniquement sur certains linéaires définis conjointement avec le maître d'ouvrage.

Phase 2 : à la suite de la validation des propositions de modifications émises, mise en forme et en cohérence des documents constitutifs du dossier, avec prise en considération des incidences transversales au sein d'une même pièce du dossier ou entre plusieurs pièces.

Phase 3 : pendant la phase administrative de la procédure de modification, et à la demande exclusive du maître d'ouvrage :

- 3.1 - "avis sur les avis" émis lors de l'enquête publique ou des consultations de l'ABF et du Préfet, avec, le cas échéant, la réalisation des investigations complémentaires requises pour apprécier la pertinence desdits avis ;

En particulier, il s'agira, pendant l'enquête publique, d'analyser les avis émis dans le cadre de cette consultation ainsi que leurs conséquences juridiques et, le cas échéant, les modifications ou ajustements qu'il sera nécessaire d'introduire pour l'approbation du dossier. Cette analyse sera intégrée au dossier d'enquête publique.

- 3.2 - réalisation des modifications matérielles des pièces constitutives du dossier, à la suite des avis émis ou d'améliorations/corrections demandées par le maître d'ouvrage.

Il s'agira, en particulier, en vue de l'approbation, de faire les analyses requises et de procéder aux modifications ou aux ajustements rendus nécessaires à la suite des conclusions du commissaire enquêteur (ou de la commission d'enquête) et des avis de l'ABF puis du Préfet.

Missions transversales :

- constitution et rédaction de l'ensemble des pièces modifiées de l'AVAP et réalisation des dossiers selon les différentes phases de la procédure ; le prestataire fournira les originaux en version numérique suffisamment à l'avance pour permettre leur impression et leur reproduction avant les échéances requises ;
- définition, conception et animation des réunions avec l'ABF et la CLSPR ;
- fourniture des supports de réunions et établissement des compte-rendus des réunions et/ou des séances de concertation auxquelles le prestataire participera, en autant d'exemplaires que nécessaire en cas de support papier ;

- vérification de la validité juridique des propositions émises par le prestataire ou par le maître d'ouvrage, ou résultant des avis émis lors de l'enquête publique, de la consultation de l'ABF ou du Préfet ;
- vérification de la cohérence et de la complémentarité entre les règles de l'AVAP et celles du PLUi-HD.

Spécifications particulières pour l'écriture des règles

Le règlement est un document opposable aux tiers : il doit être clair et compréhensible pour être applicable sans ambiguïté par les différents publics amenés à le consulter, en particulier les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, et par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Il s'agira d'édicter des règles aussi simples que possible et à utiliser un vocabulaire compréhensible par tous (lexique à compléter au besoin). Pour les détails techniques il sera possible de renvoyer au cahier de recommandations, qui n'est pas opposable aux tiers mais que le règlement désignera explicitement comme référence et illustration pour l'instruction des demandes d'autorisation de travaux.

Les prescriptions écrites peuvent s'exprimer par des dispositions cadres à condition que celles-ci soient sans ambiguïté pour l'instruction du droit des sols.

Les dispositions générales ont pour but de clarifier la portée juridique de l'AVAP ; le cadre législatif, les incidences sur les autres règles applicables sur le territoire communal...

Le règlement est constitué d'un ensemble de prescriptions (obligations de faire), réserves (obligations de ne pas faire) et conditions (matériaux et modalités particulières d'exécution) qui devront être justifiées et limitées aux enjeux mêmes de l'AVAP ; elles seront liées et proportionnées à la nature, aux caractéristiques, à l'intérêt des différents lieux à protéger et aux objectifs recherchés par cette protection.

Fourniture des supports techniques de concertation

Le maître d'ouvrage mettra en œuvre une consultation des commissions de quartier concernées par le périmètre de l'AVAP et, le cas échéant, des actions d'information et de communication, qui requerront la fourniture par le prestataire des documents appropriés issus de l'étude. Cette consultation portera, en particulier, sur l'identification des immeubles dont la conservation est souhaitée.

Réunions

Ce volet comporte l'animation et le suivi de l'ensemble des réunions qui se dérouleront tout au long de la procédure, comprenant :

- l'établissement des ordres du jour des réunions et des documents présentés, lesquels seront transmis au moins une semaine à l'avance au pôle urbanisme de Dijon métropole ;
- la fourniture des documents et supports nécessaires aux différentes réunions proposées ;

- la rédaction des comptes rendus ou des relevés des décisions des réunions auxquelles le prestataire participera, qui seront transmis au maître d'ouvrage au maximum 5 jours après la réunion ;
- les convocations.

Les réunions se dérouleront dans les locaux de Dijon Métropole, sauf demande particulière des communes.

La proposition du prestataire devra comporter a minima :

- 1 réunion de cadrage avec notamment les élus des communes et de la métropole ;
- 3 réunions du comité technique ;
- 2 réunions du comité de pilotage, pouvant être dédoublées pour l'examen de la classification des immeubles ;
- une réunion de la CLSPR ;

soit 6 réunions et 1 séance de présentation dans le cadre de la consultation des commissions de quartier.

IV - CONDUITE ET DÉROULEMENT DE LA MISSION

La métropole dijonnaise est le maître d'ouvrage de cette étude.

Le comité de pilotage de l'étude, présidé par le Président ou son représentant, associera a minima l'ABF et les élus des communes concernées par les périmètres de l'AVAP, assistés de leurs services (+ DRAC si financement en 2022 ?).

Un comité technique de suivi des études sera constitué a minima de l'ABF et des services de Dijon métropole et des communes.

L'équipe sélectionnée devra travailler en étroite collaboration avec les services de la métropole et rendre compte, en tant que de besoin, de l'avancement de leur mission devant les instances mises en place pour assurer le suivi des dossiers et notamment les commissions locales des sites patrimoniaux remarquables (CLSPR).

V - DOCUMENTS A PRODUIRE ET A CONSTITUER

Toutes les études rendues obligatoires par le contenu de la mission sont à la charge du prestataire.

Outre les documents intermédiaires précités, nécessaires au bon déroulement de l'étude, le prestataire devra fournir, au terme des phases 2 et 3.2, ainsi que pour la consultation de l'ABF et du Préfet, l'ensemble des pièces du dossier d'AVAP existant modifié.

Ces éléments seront en outre communiqués de manière à ce qu'ils soient compatibles avec l'équipement informatique de la collectivité tel que défini dans l'annexe jointe au CCTP.

Le dossier produit dans le cadre de la présente étude, au terme de la phase 2, intégrera les modifications de terme et d'acronyme induites par la loi LCAP :

- introduction de la notion de SPR ;
- remplacement de la CLAVAP par la CLSPR ;
- conversion du dossier réglementaire "AVAP" en dossier "PVAP" = plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Propriété des études

Le contrat stipulera que les droits d'utilisation et de reproduction à des fins non commerciales sont gratuitement cédés à Dijon métropole et à l'Etat.

VI - DOCUMENTS REMIS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

En préalable, il est rappelé que le site internet du Grand Dijon, <http://www.dijon-metropole.fr/>, contient de nombreuses informations permettant de mieux connaître les actions de la métropole, et permet également de consulter ou télécharger un grand nombre de dossiers nécessaires à l'étude.

Le dossier d'AVAP et de PLUi-HD, en particulier, sont consultables et téléchargeables à partir de ce même site (>>> *adresses directes*).

De nombreuses informations sur l'histoire de l'agglomération dijonnaise peuvent être consultées au siège de l'association Icovil (si accessible, selon confinement).

+ mention du site de l'association des climats

Le maître d'ouvrage remettra au prestataire les documents ci-après :

- version de travail des pièces du dossier d'AVAP approuvé ;
- ortho-photoplan des communes ;
- courbes de niveau ;
- cadastre ;
- PSMV de Dijon ;
- périmètres des monuments historiques des communes ;
- les projets de PDA et le projet de modification du PLUiHD de Dijon métropole, dont la procédure sera engagée en 2021. Les informations et les documents provisoires et définitifs qui en résulteront et qui auront un impact sur l'AVAP seront communiqués au prestataire par le maître d'ouvrage, au fil de l'avancée de la procédure.

ANNEXES DU CCTP

PLANNING PRÉVISIONNEL

ÉLÉMENTS POUR LA NUMÉRISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

TABLEAU DES PRIX

CARTE DE SYNTHESE DES PERIMETRES A ENJEU PATRIMONIAL DE LA METROPOLE DIJONNAISE