



Département du Rhône
Commune de SAVIGNY

APPEL A PROJET

Consultation d'Opérateurs
pour la construction d'un petit immeuble de logements
et transfert de la maîtrise d'ouvrage relative
à la construction de commerces

Cahier des charges

Date limite de réception des candidatures et offres : 12/09/25 à 12h00

Table des matières

A.	VENTE D'UNE PARTIE D'UN BÂTIMENT	3
	ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	3
I.	CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	3
1.	Présentation	3
2.	Programme de logements	5
3.	Les commerces	5
4.	Stationnements	6
5.	Réseaux	6
II.	LES CONTRAINTES DE L'OPERATION	8
III.	L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	9
IV.	PRESCRIPTIONS URBAINES	9
4.1	- L'implantation des bâtiments	9
4.2	- L'épannelage	9
V.	PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	9
B.	CO-MAITRISE D'OUVRAGE	10
	POUR LA CONSTRUCTION DES COMMERCES	10

A. VENTE D'UNE PARTIE D'UN BÂTIMENT ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

I. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

1. Présentation

L'opération porte sur l'aménagement d'un ténement foncier d'une surface de 555 m² située dans le cœur du village de Savigny, à proximité de la mairie :

- parcelle D 169 : 6 Route de Sain Bel d'une surface de 555 m²

Sur cette parcelle, se trouve actuellement un bâti ancien de 146 mètres carrés environ et un jardin clos de murs abritant un cèdre à conserver car remarquable par sa taille, et son caractère de repère dans le paysage savignois.

Une partie de ce bâtiment A (voir ci-dessous) devra être conservé et un nouveau bâtiment créé, dit bâtiment B, afin que ce programme de construction puisse accueillir des commerces et des logements.



L'appel à projet est destiné, grâce à une division en volumes, à la vente de la surface nécessaire à la création de logements, la mairie restera propriétaire et maître d'ouvrage de la partie rez-de chaussée qui servira à la création des commerces.

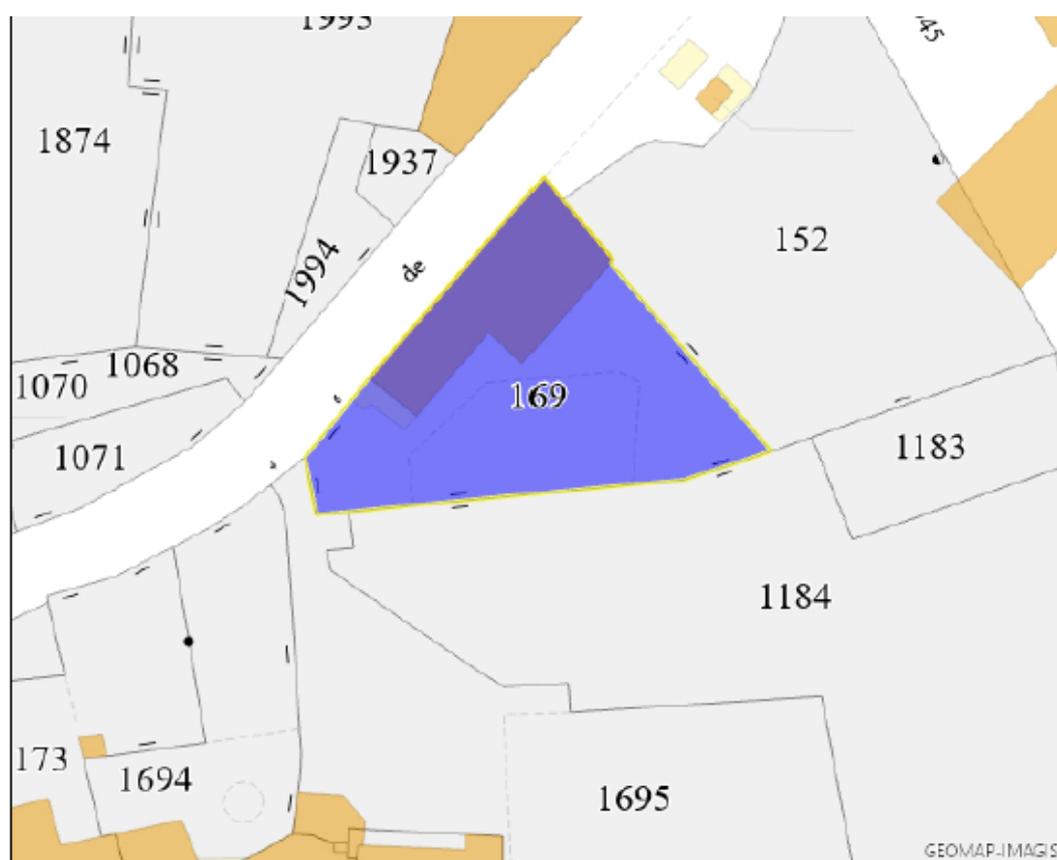
Toutefois, étant donné l'imbrication des deux ouvrages envisagés, la nécessaire unicité du projet architectural, et l'indispensable coordination dans les actions de construction et d'aménagement, il est apparu à la commune qu'un transfert de maîtrise d'ouvrage à un opérateur habilité était la solution la plus adaptée si elle voulait mener à bien ce projet.

Cette délégation de maîtrise d'ouvrage permettra qu'il n'y ait qu'un seul maître d'œuvre et les mêmes entreprises intervenant au rez-de-chaussée et au premier étage, une convention devra être signée entre les deux maîtres d'ouvrage pour définir les modalités de transfert.

Le principal objectif poursuivi par cette opération est d'affirmer l'identité du centre-bourg en restructurant son organisation spatiale et en proposant à la population des commerces et quelques logements de qualité.

Cette opération constitue une opportunité pour permettre à la commune de repenser les espaces publics alentours, dont la place du 8 mai 1945 où se situe la mairie.

Situation de la parcelle et indications relatives aux règlements d'urbanisme :



Date : 16/06/2025

Echelle : 1:500

Parcelle	690175 D0169	
Commune	SAVIGNY	Le terrain est bâti : Oui
Adresse	0008 RTE DE SAIN BEL	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	555m ²	
Propriétaire(s)	+00119	
COMMUNE DE SAVIGNY (Principal)		
P.L.U.		
Type	Nom	Impact
Zonages	Ub	555m ²
Prescriptions Retrait et gonflement d'argile : exposition moyenne (ra)		555m ²
Prescriptions Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager		555m ²
Prescriptions Plan de Prévention des Risques d'Inondations Brèvenne Turdine : Zone Blanche		555m ²
Informations Perimetre minier : travaux (MINE)		555m ²
Informations Risque d'exposition au plomb (PLOMB)		555m ²
Informations Assainissement : Zone d'assainissement collectif (ASSAIN)		555m ²
Informations Boisement : zone reglementee (BOISEMENT)		555m ²
Informations ZPPA - Zone 1 Le Bourg		555m ²
Assiettes	AC4 : SPR ZPPAUP de Savigny	555m ²

La parcelle est en secteur ABF (Architectes des Bâtiments de France), le projet devra obtenir

un avis favorable de ces derniers.

2. Programme de logements

Une division en volume du bâti ancien existant et du bâti à construire sera réalisé, dans un premier temps, selon l'estimatif réalisé par la mairie pour pouvoir signer un compromis de vente, puis affiné par un géomètre expert pour la signature de l'acte de vente au regard du projet définitif.

La surface habitable de la partie logement est estimée à environ 295 m².

Une première étude a estimé à quatre le nombre de logements possibles, mais l'opérateur a toute latitude pour proposer d'autres configurations à partir du moment où le projet respecte les règles d'urbanisme et sera validé par les Architectes des Bâtiments de France.

Le local à vélo ainsi que le local poubelles devront, par la force des choses, se trouver au rez-de-chaussée et resteront propriété de la mairie, comme toutes les parties communes qui seront situées au rez-de-chaussée.

Le jardin et la cour resteront également propriété de la mairie.

3. Les commerces

Comme indiqué dans la première partie, la mairie restera propriétaire du rez-de-chaussée, mais délèguera la maîtrise d'ouvrage pour la construction de commerces estimée entre 300 et 320 m² se répartissant ainsi :

- Boulangerie : 150 m²
- Epicerie : 100 à 120 m²
- Coiffeur : 50 m²

La procédure relative au transfert de la maîtrise d'ouvrage est explicitée dans la deuxième partie de ce document.

Exemples de configuration possible pour les commerces (extrait étude EGIS)

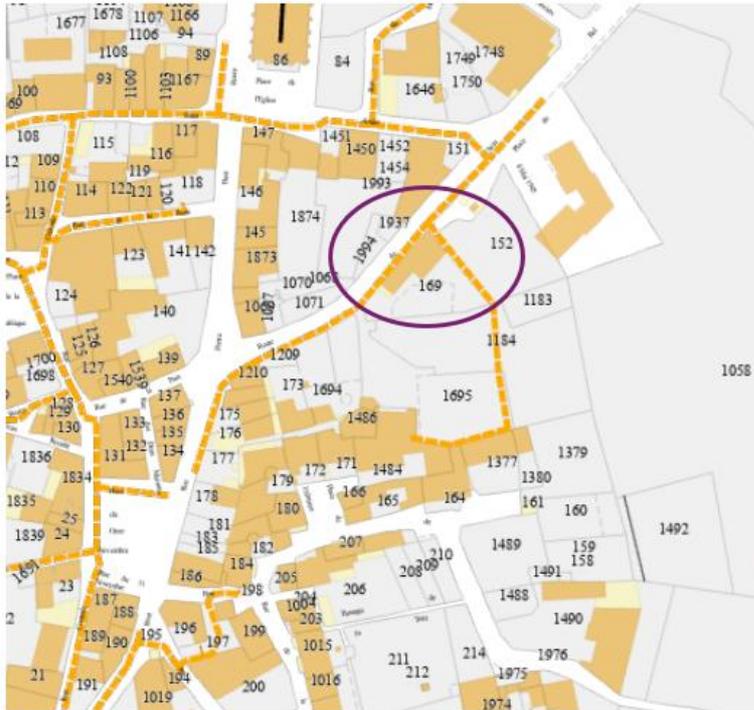


4. Stationnements

Les stationnements pour les logements et les commerces sont prévus sur la place du 8 Mai 1945, sur le domaine privé de la commune. Une convention sera à signer entre l'opérateur et la mairie.

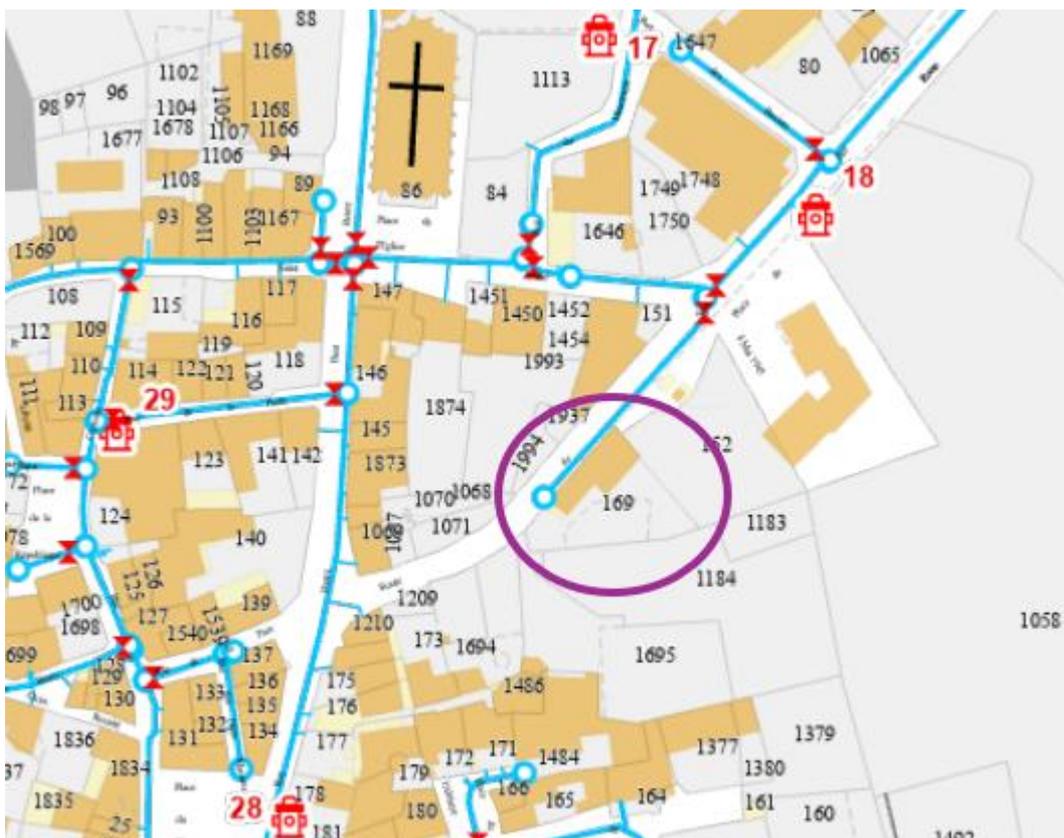
5. Réseaux

Le site est desservi en réseaux électriques, téléphone, gaz, eau potable et assainissement.

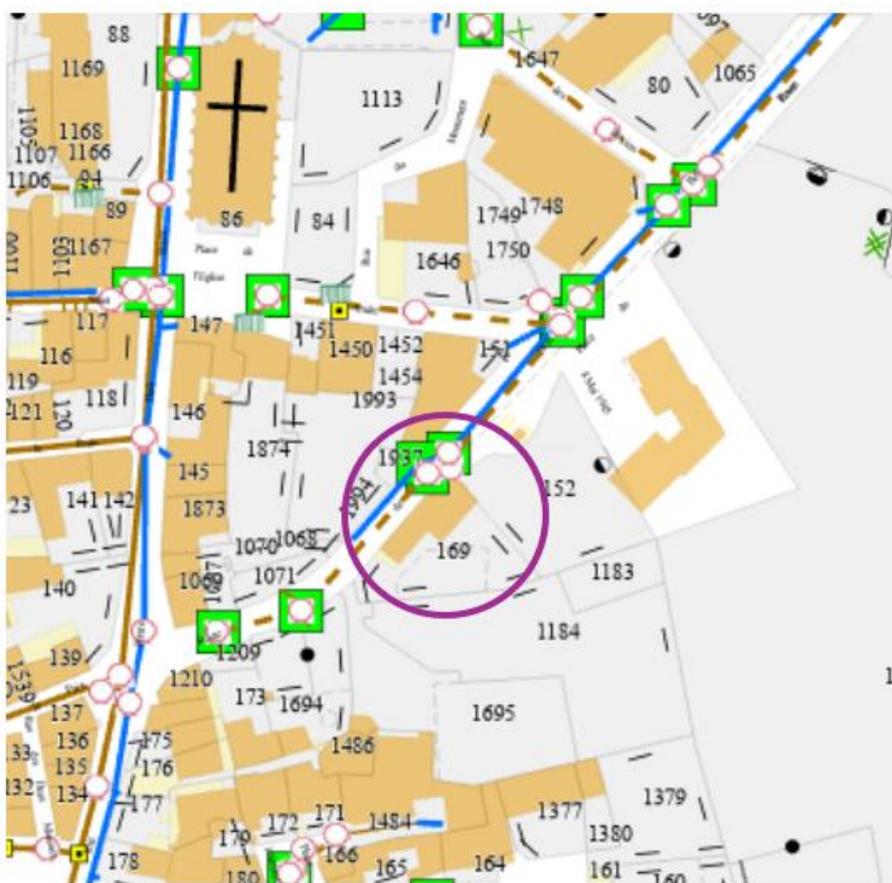


Réseau gaz

Le gaz de ville est disponible le long de la route de Sain Bel et sur la Place du 8 Mai 1945.



Réseau d'eau potable

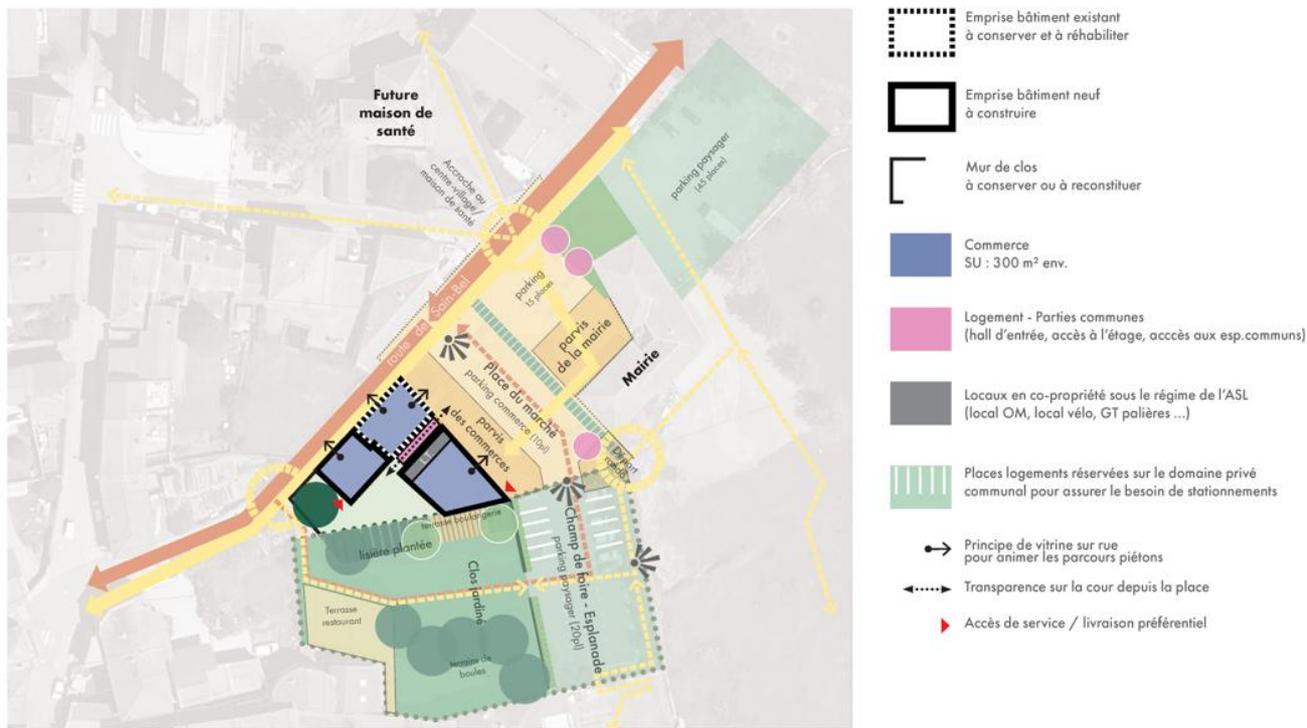


Réseau d'assainissement

II. LES CONTRAINTES DE L'OPERATION

Les constructions devront être implantées suivant le schéma de composition ci-dessous et devront aussi prendre en compte les éléments suivants :

Objectifs programmatiques - ilot du centre - RDC



Objectifs programmatiques - ilot du centre - R+1



Autres contraintes :

- Le PLU et son règlement,
- Le règlement de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP),
- Le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, qui complète les règles du PLU, fixe les grands principes de la composition souhaitée et cadre l'échelle et l'écriture architecturale du projet (qualité d'habiter, rythme, matériaux ...), sera remis à l'opérateur retenu.
- Les études du sol et de structure, si elles sont nécessaires, seront à la charge de la mairie du fait qu'elle reste propriétaire du terrain et du rez-de-chaussée de l'immeuble.

III. L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

La commune, appuyée par le CAUE Rhône Métropole, a engagé une réflexion sur la requalification des espaces publics du centre en lien avec cette opération de construction. Cette étude prévoit une réflexion sur :

- La requalification, à terme, de la place du 8 mai afin d'affirmer la centralité et de valoriser les services et commerces en place (mairie, futur épicerie-boulangerie, coiffeur, maison médicale)
- La mise à sens unique de la route de Sain-Bel de la place du 8 mai à la rue Pierre Bost afin d'apaiser le secteur et d'élargir le trottoir pour qualifier le cheminement piéton dans le centre.
- L'ouverture de la ruelle du Clos de l'Abbaye pour développer les perméabilités piétonnes dans le centre et créer un réseau de sentes favorable à la marchabilité du village

Les aménagements des espaces publics qui seront retenus, seront réalisés par la commune de Savigny et feront l'objet d'études spécifiques.

Toutefois, côté place du 8 mai, en considérant que l'édicule sanitaire – boîte à livres soit démolie, il est laissé à l'initiative de chaque équipe d'en définir les contours en cohérence avec le projet.

Une réflexion sur le travail des limites (visuelles, physiques) entre l'opération bâtie et les espaces publics est attendue, afin que ce tènement dialogue avec son environnement et s'insère dans le maillage d'espaces publics de la commune

Le site pour la construction des logements et des commerces sera à desservir par les voiries existantes, route de Sain bel et Place du 8 Mai 1945.

IV. PRESCRIPTIONS URBAINES

4.1 - L'implantation des bâtiments

Le nouvel immeuble devra obligatoirement être implanté dans l'emprise foncière définie.

4.2 - L'épannelage

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 sans possibilité de dérogation même ponctuelle.

V. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

L'opération devra répondre à la réglementation RE 2020.

*B. CO-MAITRISE D'OUVRAGE
TRANSFERT POUR LA CONSTRUCTION DES COMMERCES*

L'article L. 2422-12 du Code de la commande publique permet à plusieurs maîtres d'ouvrage intéressés par la réalisation d'une même opération de travaux d'en assurer conjointement la maîtrise d'ouvrage, et ce en confiant la maîtrise d'ouvrage de l'intégralité de l'opération à l'un des deux maîtres d'ouvrage.

Selon l'article L2411-1 du Code de la commande publique, les maîtres d'ouvrage sont les responsables principaux de l'ouvrage. Ils ne peuvent déléguer cette fonction d'intérêt général qu'aux maîtres d'ouvrage suivant :

1° L'Etat et ses établissements publics ;

2° Les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat et réalisés par ces organismes et leurs groupements ;

3° Les organismes privés mentionnés à l'article L. 124-4 du code de la sécurité sociale, ainsi que leurs unions ou fédérations ;

4° Les organismes privés d'habitations à loyer modéré, mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat et réalisés par ces organismes et sociétés.

La mairie souhaite transférer la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des commerces à l'opérateur qui sera retenu pour l'achat d'une partie du bâtiment et qui devra remplir les conditions de l'article L2411-1 du code la commande publique rappelé ci-dessus.

Ce transfert portera, entre autres, sur les missions suivantes :

1°/ La définition des conditions administratives, techniques et financières selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté ;

2°/ La préparation, la passation, la signature, après approbation du choix de l'attributaire, du marché public de maîtrise d'œuvre ainsi que le suivi de son exécution ;

3°/ L'approbation des études d'avant-projet et des études de projet du maître d'œuvre ;

4° La préparation, la passation, la signature, après approbation du choix des attributaires, des marchés publics de travaux, ainsi que le suivi de leur exécution ;

5°/ La réception de l'ouvrage.

Ces missions et le déroulement de la maîtrise d'ouvrage déléguée seront explicités dans une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage.

Une convention devra être établie entre les deux maîtres d'ouvrage pour définir précisément les modalités et procédure.

Il est demandé dans le règlement de consultation que le candidat propose une convention qui sera ensuite revue et finalisée entre les deux maîtres d'ouvrage.