



N° 2022 -BU-121

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

L'an deux mille vingt-deux, le 20 Octobre, à dix-sept heures, le Bureau communautaire de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan, régulièrement convoqué, s'est réuni à Cercy-la-Tour, sous la Présidence de Serge CAILLOT.

Présents :

Serge CAILLOT, Jean-Christophe SAVE, Antoine-Audoine MAGGIAR, Annick BERTRAND, Didier BOURLON, Michel MULOT, Michel MARIE, David BONGARD, Yves PERRAUDIN, Serge DUCREUZOT

Absents excusés : Jean-Paul LAMBOURG, Marie-Claire RANVIER, Pierre TISSIER-MARLOT

Étaient également présents : Maëlle GRANGEON, DGS.

Secrétaire de séance : Didier BOURLON

Nombre de membres :

- Afférents au bureau communautaire : 13
- Présents : 10
- Procurations : 0
- Qui ont pris part à la délibération : 10

Urbanisme

Modification de documents d'urbanisme

N° 2022-BU-121

M. Michel MARIE, Vice-Président en charge de l'urbanisme, explique qu'afin de procéder aux modifications des documents d'urbanisme nécessaires, des devis ont été demandés à l'atelier du triangle, cabinet d'études qui avait réalisé le PLU de Chatillon en Bazois et le PLUi du Sud Morvan.

PLU de Chatillon en Bazois : ouverture d'une zone en 2AU en 1 AU notamment pour la réalisation d'un projet d'un porteur de projet

.../...

Envoyé en préfecture le 03/11/2022

Reçu en préfecture le 03/11/2022

Publié le

ID : 058-200067882-20221020-2022_BU_121-DE

SLO

Envoyé en préfecture le 03/11/2022

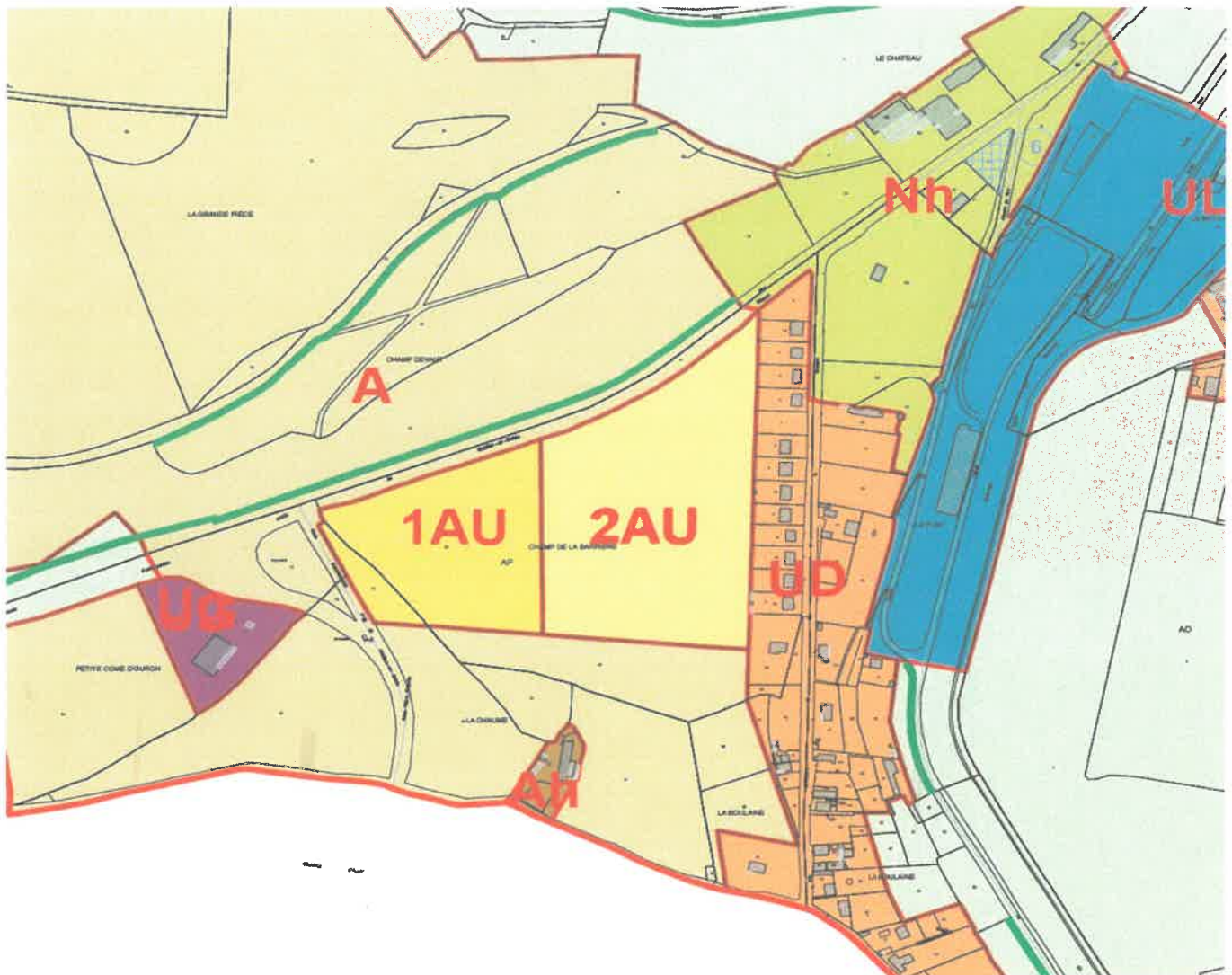
Reçu en préfecture le 03/11/2022

Publié le

ID : 058-200067882-20221020-2022_BU_121-DE

SLO

N° 2022 -BU-121



Phase 1 : Réalisation du dossier de modification

Réunion 1 : présentation

Réunion 2 : validation du dossier

Consultation de l'autorité environnementale

Phase 2 : Notification et enquête publique

Phase 3 : Mise au point du dossier d'approbation

La procédure engagée sera peut-être une révision allégée. Dans ce cas, la procédure diffère :

- la phase 2 : Examen conjoint et enquête publique

Montant pour une modification : 5 200 € HT soit 6 240 € TTC

Surcoût dans le cas d'une révision allégée : 1 300 € HT soit 1 560 € TTC

Planning : échéance en juillet 2023 pour la modification et janvier 2024 pour la révision allégée

.../...

PLUi du Sud Morvan :

- Modifier le règlement de la zone Ah pour permettre la construction de dépendances de 150m².
- création d'une zone Npv pour le développement d'un projet d'agriphotovoltaïsme

Phase 1 : Réalisation du dossier de modification

Réunion 1 : premières propositions de modifications
Réunion 2 validation du dossier
Consultation de l'autorité environnementale

Phase 2 : Notification et enquête publique

Phase 3 : Mise au point du dossier d'approbation

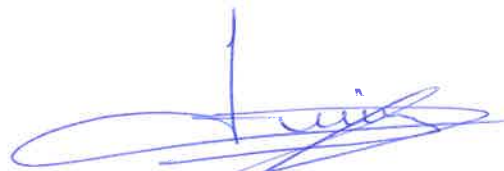
Montant pour une modification : 5 850 € HT soit 7 020 € TTC

Planning : échéance en juillet 2023

Pour rappel, avaient été inscrits au budget 20 000 € TTC pour les modifications de documents d'urbanisme

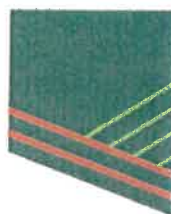
Après avoir délibéré, le bureau communautaire, à l'unanimité, approuve la signature des deux devis de l'atelier du triangle présentés ci-dessus.

**Pour copie certifiée conforme,
Fait à Moulins-Engilbert,
le 20 Octobre 2022**



**Le Président,
Serge CAILLOT.**





L'ATELIER
DU TRIANGLE
Faire **vivre** les territoires

Méthodologie et devis

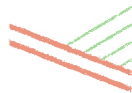


Châtillon-en-Bazois

Modification du **PLU**

de la commune de Châtillon-en-Bazois (58)

Octobre 2022



I - PREAMBULE

La commune de Chatillon-en-Bazois a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 22 Septembre 2015. Depuis cette date, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification.

Depuis, il est apparu nécessaire de faire évoluer ce document sur un point particulier qui est l'évolution du secteur A Urbaniser à l'entrée Ouest de la commune.

2 – LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

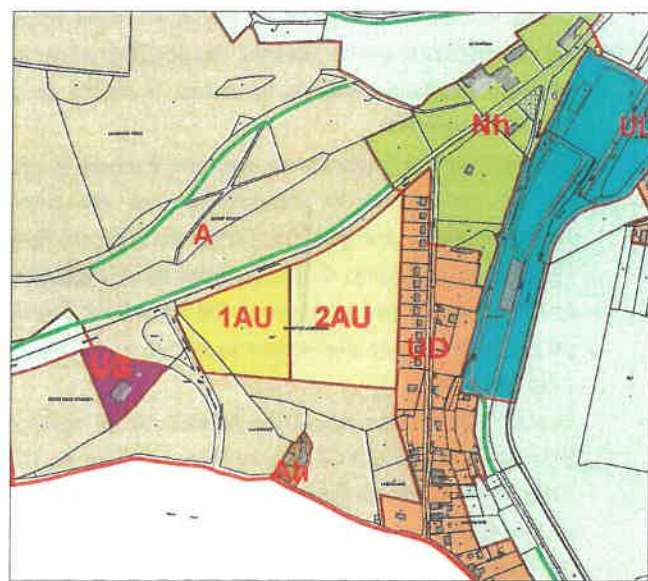
1°/ Ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU

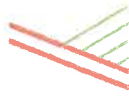
Le PLU actuel propose une zone prévue pour le développement de l'urbanisation future de la commune à court et moyen terme (2AU). Cette zone 2AU avait vocation à « s'ouvrir dans la continuité de l'aménagement de la surface commerciale » prévue sur la zone 1AU. Cette surface commerciale est aujourd'hui réalisée et de nouveaux projets se font jour dans sa continuité. C'est pourquoi la Communauté de Communes souhaite prévoir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

La compatibilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard du PADD devra être montrée, afin de confirmer que l'on entre dans le cadre de la procédure de **modification**.

Comme le prévoit l'article L153-38 du code de l'urbanisme, il conviendra d'accompagner la procédure d'une **délibération motivée** justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

De plus, en l'absence de SCoT approuvé, une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 devra être faite auprès du préfet et soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préervation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).





3 - METHODOLOGIE

Ia – PROCÉDURE POUR LA MODIFICATION

Une modification de PLU...

Dans la mesure où les évolutions prévues du PLU (évolution du règlement et accès aux parcelles enclavées) n'ont pas vocation à :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

(article L153-31)

...elles ne relèvent pas d'une procédure de révision du PLU et ce projet peut s'inscrire dans le cadre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

... accompagnée d'une délibération motivée

Cette modification ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU, elle sera accompagnée d'une délibération motivée du conseil municipal qui justifiera de l'utilité et de la faisabilité de son ouverture à l'urbanisation

Demande au cas par cas

En accord avec le décret du 13 octobre 2021, une demande au « cas par cas » devra être faite auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour savoir si la modification est soumise, ou non, à évaluation environnementale.

La MRAE dispose de deux mois pour faire connaître sa décision.

Dérogation au titre du L142-5

En l'absence de SCoT approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU devra faire l'objet d'une demande de dérogation auprès du Préfet au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

Cette dérogation est soumise à l'avis de la CDPENAF.

... avec enquête publique

Cette modification pouvant avoir pour effet de « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » (par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU notamment), elle ne peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

Elle fera donc l'objet d'une procédure avec enquête publique.

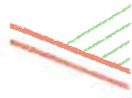
L'article L153-40 dispose que :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (...) »

La commune demandera la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif et organisera l'enquête publique.

Approbation

A l'issue de l'enquête publique, après examen du rapport du commissaire enquêteur et des éventuels avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le conseil municipal pourra délibérer pour approuver la modification du PLU.



3 - METHODOLOGIE

Ib – EVENTUALITE DE LA PROCEDURE POUR LA RÉVISION ALLÉGÉE

Une révision allégée du PLU...

Dans la mesure où la zone AU ont été créées par l'approbation du PLU en septembre 2015, il y a plus de 6 ans et n'a fait l'objet d'aucune acquisition foncière, il est vraisemblable que son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une révision allégée ne portant que sur ce point.

Dans la mesure où cette évolution du document d'urbanisme peut être faite « *sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable* » (article L153-34), le projet de révision arrêté pourra faire l'objet d'un simple examen conjoint des personnes publiques. Associées, en lieu et place du recueil d'avis sur trois mois.

... faisant l'objet d'une concertation

La révision allégée sera prescrite par délibération du conseil municipal qui définira également les modalités de la concertation, par exemple:

- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune
- Ouverture d'un registre en Mairie

... accompagnée d'une délibération motivée

Cette modification ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU, elle sera accompagnée d'une délibération motivée du conseil municipal qui justifiera de l'utilité et de la faisabilité de son ouverture à l'urbanisation

... et soumise à évaluation environnementale

En accord avec le décret du 13 octobre 2021 et l'article R104.11 du code de l'urbanisme, la révision portant sur une superficie de 3,54 hectares, soit plus du 1/1000^e de la surface de la commune, il conviendra de prévoir une évaluation environnementale.

(celle-ci n'est pas prise en compte dans cette offre car elle doit être conduite par un Bureau d'Etudes spécialisé en environnement.)

... Et soumise à dérogation au titre du L142-5

En l'absence de SCoT approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU devra faire l'objet d'une demande de dérogation auprès du Préfet au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

Cette dérogation est soumise à l'avis de la CDPENAF.

Consultation et réunion d'examen conjoint

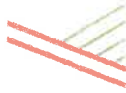
Après arrêt du projet le dossier sera transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées afin qu'il puisse faire part de leur avis dans le cadre d'une **réunion d'examen conjoint**, comme le prévoit l'article L153-34 du code de l'urbanisme:

« ... le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9... »

Enquête publique et approbation

La commune demandera la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif et organisera l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, après examen du rapport du commissaire enquêteur et des éventuels avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le conseil municipal pourra délibérer pour approuver la révision allégée du PLU.



3 - METHODOLOGIE

Ic - DEROULEMENT DE LA MISSION Modification

Pour mener à bien cette étude, nous proposons de suivre une démarche en trois phases.

Phase I – Réalisation du dossier de modification

L'Atelier du Triangle établira une première proposition de modification du PLU qui exposera l'évolution proposée sur le point évoqué.

En particulier, il s'agira d'esquisser les grands principes d'aménagement pour la zone qui soutiendront l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sera associée à la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation.

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Cette élément sera présenté lors d'une réunion avec les élus afin de vérifier l'adéquation de nos propositions avec leur attente et de valider le choix des thèmes de la modification.

A cette réunion sera invitée la DDT afin de bien valider la procédure à choisir et préparer la demande de dérogation auprès du Préfet au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

Réunion 1 – Présentation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et des principes d'aménagement retenus. Validation de la procédure.

Sur la base des retours de la collectivité suite à la réunion, les points retenus pour la modification et la procédure seront retravaillés.

Un scénario général pour l'aménagement de la zone 2AU sera proposé accompagnés de principes d'aménagements précis et présenté aux élus pour validation.

Tous ces éléments doivent permettre de valider le projet pour la zone 2AU.

Réunion 2 – Validation du dossier

A partir de cela, nous rédigerons l'arrêté de prescription de la procédure et la délibération motivée pour le conseil municipal.

Parallèlement, nous préparerons le dossier de demande de dérogation au titre de l'article L142-5. A ce titre, il conviendra de monter un dossier qui montrera comment *« l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

Le dossier de modification sera ensuite formalisé, il comprendra l'ensemble des pièces réglementaires nécessitant d'être modifiées :

- L'additif au rapport de présentation,
- Le nouveau règlement écrit et graphique
- Le cahier des OAP

Consultation de l'Autorité Environnementale

Le dossier sera transmis à la MRAE pour demande au « cas par cas ».

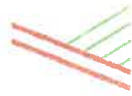
L'Atelier du Triangle préparera le formulaire de demande « cas par cas » à envoyer à la MRAE avec le dossier pour connaître sa décision sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale (cet envoi doit être fait par la collectivité par courrier électronique).

La MRAE a deux mois pour faire connaître son avis.

Si la MRAE indique que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale, alors il pourra être notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA),

Nota: dans le cas où la MRAE demanderait la réalisation d'une évaluation environnementale, il conviendrait de faire appel à une BE spécialisée en environnement. La procédure sera alors augmentée d'au moins 5 mois (2 mois pour formaliser l'évaluation environnementale et 3 mois d'avis de la MRAE). Il conviendrait aussi d'organiser une concertation.

ATTENTION: étant donné l'ampleur de la zone 2AU (3,5 ha.) et son positionnement dans l'espace rural et naturel, une décision de soumettre la procédure à évaluation environnementale nous semble très possible.



3 - METHODOLOGIE

Ic - DEROULEMENT DE LA MISSION Modification

Phase 2 : Notification et enquête publique

Le dossier sera notifié par la collectivité aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues à l'article L132-7 et L132.9.

Pour cela, nous établirons la liste des PPA auxquelles notifier le dossier de modification ainsi que la notice de présentation R123-8-2 et un modèle de courrier pour demande de nomination d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif afin de préparer l'enquête publique sans perdre de temps.

Afin d'être présenté en enquête publique, le dossier sera complété par : la notice explicative (R 123.8.2 du code de l'environnement), les avis des PPA recueillis, de l'Autorité Environnementale suite à la demande au cas par cas.

L'enquête publique aura une durée minimum d'un mois (15 jours consécutifs si la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un mois pour rédiger son rapport.

Pour l'enquête publique, nous assisterons la collectivité pour la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête publique et celle de l'annonce à faire paraître quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.

Phase 3 – Mise au point du dossier d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, il s'agira d'apporter les réponses au Procès Verbal du commissaire Enquêteur (produit dans les huit jours suivant l'enquête publique) et de prendre en compte les éventuelles corrections à apporter en fonction du rapport du commissaire enquêteur et des avis des PPA.

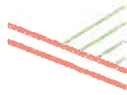
Une note d'analyse du rapport du commissaire enquêteur sera rédigée de manière à apporter tous les éléments nécessaires aux élus pour statuer sur les éventuelles évolutions demandées.

Sur la base des décisions prises par la commune, l'Atelier du Triangle réalisera le dossier de modification pour approbation qui sera présenté en conseil municipal.

RENDU DE L'ÉTUDE :

Ce dossier sera remis en 1 exemplaire papier, et un exemplaire informatique sur clé USB, comportant les pièces sous format pdf, mais aussi en format modifiable.

Il est aussi prévu la numérisation de la modification en format CNIG.



3 - METHODOLOGIE

Id – EVENTUALITE D'UNE DEMANDE de Révision allégée

Pour mener à bien cette étude, nous proposons de suivre une démarche en trois phases.

Phase 1 – Réalisation du dossier de révision allégée

L'Atelier du Triangle rédigera la **délibération de prescription** qui précisera aussi les **modalités de la concertation**.

L'Atelier du Triangle établira une première proposition de modification du PLU qui exposera l'évolution proposée sur le point évoqué.

En particulier, il s'agira d'esquisser les grands principes d'aménagement pour la zone qui soutiendront l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sera associée à la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation.

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale étant obligatoire dans le cas de cette procédure. Il conviendra que le BE d'environnement soit désigné dès le début de la procédure pour nourrir les réflexions sur les principes d'aménagement de la zone 2AU.

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Cette élément sera présenté lors d'une réunion avec les élus afin de vérifier l'adéquation de nos propositions avec leur attente

A cette réunion sera invitée la DDT afin de préparer la demande de dérogation auprès du Préfet au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

Réunion 1 – Présentation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et des principes d'aménagement retenus.

Sur la base des retours de la collectivité suite à la réunion, les points retenus pour la modification seront retravaillés.

Un scénario général pour l'aménagement de la zone 2AU sera proposé accompagnés de principes d'aménagements précis et présenté aux élus pour validation.

En parallèle, nous fournirons à la commune les documents nécessaires à la mise en œuvre de la concertation.

Tous ces éléments doivent permettre de valider le projet pour la zone 2AU.

En parallèle, nous fournirons à la commune les documents nécessaires à la mise en œuvre de la concertation.

Réunion 2 – Validation du dossier

A partir de cela, **nous rédigerons la délibération motivée pour le conseil municipal.**

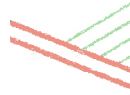
Parallèlement, nous préparerons le dossier de demande de dérogation au titre de l'article L142-5. A ce titre, il conviendra de monter un dossier qui montrera comment *« l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

Le dossier de révision allégée sera ensuite formalisé, il comprendra l'ensemble des pièces réglementaires nécessitant d'être modifiées :

- L'additif au rapport de présentation,
- L'évaluation environnementale (réalisée par un bureau d'étude spécialisé en environnement)
- Le nouveau règlement écrit et graphique
- Le cahier des OAP
- Le bilan de la concertation

Conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet

Le dossier sera transmis à la MRAE qui aura 3 mois pour donner son avis



3 - METHODOLOGIE

Id – EVENTUALITE DU DEROULEMENT DE LA MISSION Révision allégée

Phase 2 : Examen conjoint et enquête publique

Le dossier sera envoyé par la collectivité aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues à l'article L132-7 et L132.9.

Pour cela, nous établirons la liste des PPA auxquelles notifier le dossier de modification

Le dossier sera alors présenté aux Personnes Publiques Associées lors d'une réunion d'examen conjoint qui a pour but de recueillir leurs avis.

Réunion 4 – Réunion d'examen conjoint

Nous préparerons aussi la notice de présentation (R123-8 du code de l'urbanisme) et un modèle de courrier pour demande de nomination d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif afin de préparer l'enquête publique.

Nous rédigerons les projets d'arrêtés pour l'ouverture de l'enquête publique et le dossier d'enquête publique qui contiendra, outre les pièces de la révision:

- l'avis de la MRAE
- La dérogation du préfet
- Le Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint rédigé par nos soins.

Phase 3 – Mise au point du dossier d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, il s'agira d'apporter les réponses au Procès Verbal du commissaire Enquêteur (produit dans les huit jours suivant l'enquête publique) et de prendre en compte les éventuelles corrections à apporter en fonction du rapport du commissaire enquêteur et des avis des PPA.

Une note d'analyse du rapport du commissaire enquêteur sera rédigée de manière à apporter tous les éléments nécessaires aux élus pour statuer sur les éventuelles évolutions demandées.

Sur la base des décisions prises par la commune, l'Atelier du Triangle réalisera le dossier de révision pour approbation qui sera présenté en conseil municipal.

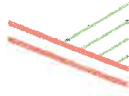
RENDU DE L'ÉTUDE :

Ce dossier sera remis en 1 exemplaire papier, et un exemplaire informatique sur clé USB, comportant les pièces sous format pdf, mais aussi en format modifiable.

Il est aussi prévu la numérisation de la modification en format CNIG.

Conseil municipal approuvant le projet





3 - FONCTIONNEMENT DE L'ÉQUIPE

UN CHEF DE PROJET

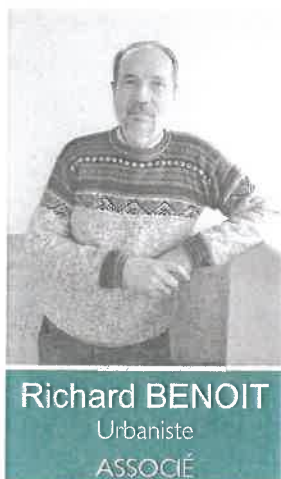
Nous vous proposons des moyens humains adaptés à chaque phase de la mission. La taille de notre équipe est en effet en adéquation avec les besoins que nous avons identifiés. **Nous sommes ainsi en capacité de vous offrir pour cette mission une expérience garante à la fois de la bonne fin de l'étude et d'une adaptation à vos besoins.**

C'est une **équipe pluridisciplinaire**. Vous pourrez apprécier la qualité, l'expertise, la diversité des compétences de cette équipe complémentaire.

L'équipe que nous vous proposons a une **très bonne connaissance des procédures d'urbanisme** à l'échelle communale et intercommunale. Elle dispose aussi d'une bonne connaissance du territoire acquise par l'intermédiaire des missions réalisées sur le territoire ou à proximité.

Nous mettrons ainsi à votre disposition :

- **une équipe réactive**, en lien avec la taille moyenne de notre cabinet,
- **une équipe de proximité**,
- **une équipe à géométrie variable** : en tant que besoin, le groupement mobilisera une ou plusieurs personnes, disposant ainsi d'une force de travail adaptée aux nécessités des différentes phases de la mission. Si nécessaire, nous pourrions également compter sur notre réseau de partenaires et solliciter autant que de besoin nos experts.



L'équipe opérationnelle est organisée autour d'un **chef de projet**, qui conduit l'ensemble des réunions, recueille les questions des élus et s'appuie sur l'équipe selon les compétences à mobiliser.

Richard BENOIT, architecte d.p.l.g. - urbaniste associé à l'Atelier du Triangle, qui dispose de solides compétences dans le pilotage des missions d'élaborations et de révisions de documents d'urbanisme à diverses échelles territoriales.

Le chef de projet sera secondé par :

Etienne POULACHON - Diplômé en aménagement du territoire, Master II en « Planification et Projets d'Urbanisme Durable » à l'IUAR d'Aix-en-Provence,



**L'ATELIER
DU TRIANGLE**
Faire **vivre** les territoires

**EXPERT DE LA
PROGRAMMATION
ET DES
PROBLEMATIQUES
REGLEMENTAIRES.
MAITRISE DE
L'OPERATIONNEL
A TOUTES LES
ECHELLES**

RICHARD BENOIT

ARCHITECTE D.P.L.G. - URBANISTE

ASSOCIÉ

DIPLOMES

- 1983 - Architecte diplômé par le Gouvernement, Unité pédagogique d'Architecture N°1 de PARIS
- 1982 - Licence d'Urbanisme, Institut d'Urbanisme de PARIS (PAIS VIII)

FORMATION COMPLEMENTAIRE

- 2018 - Formation AIPR - Autorisation d'Intervention à Proximité des Réseaux (Bureau Veritas)
- 2009 - Formation Vectorworks dessin vectoriel 2D et 3D avec module de « modelleur de terrain » et simulations de terrassements

EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

- 2021 - Création et association dans la SCOP Atelier du Triangle
- 2021 - Création de la SASU ADT Architecture (président de la SASU)
- 2006 - Construction et installation de la SCM dans de nouveaux locaux
- 2003 - Association avec Danièle GOUIN, Architecte d'intérieur
- 1990 - Création de la SCM Atelier du Triangle
- 1987 - Association avec Philippe GAUDIN, Paysagiste d.p.l.g.
- 1985-1987 - Architecte communal à la mairie de MACON
- 1985 - Assistant de Dominique DALLERY, Architecte au CREUSOT
- 1984 - Stage d'un an à la direction des études et de la programmation de la ville de MACON

DOMAINE DE COMPÉTENCE

- Pilotage d'études d'architecture ou d'urbanisme
- Etudes de création et réalisation de ZAC
- Urbanisme réglementaire : révision générale, révision simplifiée, modifications de PLU...
- Programmation architecturale
- Etude d'urbanisme selon les principes de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)
- Développement de projet
- Suivi de chantier (Architecture et urbanisme opérationnel)
- Animation de concertation



**L'ATELIER
DU TRIANGLE**
Faire **vivre** les territoires

**UN ASSISTANT
FRAICHEMENT
DIPLOMÉ
ET MOTIVÉ
POUR NOUS
ACCOMPAGNER**

ETIENNE POULACHON

ASSISTANT EN URBANISME

DIPLOMES

- 2021 – Master 2 Urbanisme et Aménagement Régional, spécialité Planification et Projets d'Urbanisme Durable – Université Aix Marseille (13)
- 2018 – Licence en Ethnologie – Université III, Paul Valéry Montpellier (34)

EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

- 2021 – Stage chargé de projet et médiation pour la commune de Saint Gengoux le National
- 2020 – 2021 – Projet de fin d'étude au Parc National Régional Sainte Baume – Bouches du Rhône (13) et Var (83)

DOMAINE DE COMPÉTENCE

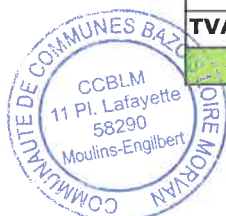
- Assistance dans les études paysagères, urbaines, statistiques
- Dessin vectoriel en 2D
- Cartographie SIG
- Numérisation des documents d'urbanisme (PLU, PLUi...) en format SIG

COÛT DE L'ETUDE

Cout unitaire	ATELIER DU TRIANGLE	
	Nombre de jours	Coût H.T. (€uros)
MODIFICATION		
Phase 1 - Réalisation du dossier de modification		
Grands principes d'aménagements pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU	1	650,00€
Réunion 1 - Validation des principes et de la procédure (avec la DDT)	0,75	487,50€
Scénario général d'aménagement et principes précis pour l'OAP	2	1 300,00€
Réunion 2 - Validation du dossier	0,75	487,50€
Finalisation du dossier pour envoi à la MRAE avec formulaire "cas par cas"	1	650,00€
	5,5	3 575,00 €
Phase 2 - Notification et enquête publique		
Notification + Aide au montage de l'enquête publique	1	650,00€
	1	650,00€
Phase 3 - Approbation		
Mise au point du dossier d'approbation + délibération	1	650,00€
Numerisation du dossier au format CNIG (y compris échange pour vérification avec le Géoportail)	0,5	325,00€
	1,5	975,00€
Temps total (jours)	8	
TOTAL H.T. (€uros)	5 200,00€	

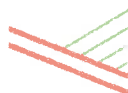
COUT TOTAL DE LA MISSION		
TOTAL H.T. (€uros)	5 200,00€	
TVA (20% - montant en €uros)	1 040,00 €	

	ATELIER DU TRIANGLE	
	Nombre de jours	Coût H.T. (€uros)
Cout unitaire		
SURCOUT EN CAS DE REVISION ALLEGEE		
Phase 1 - Etude de faisabilité pour la zone 2AU		
Concertation	0,5	325,00€
Ecriture de la délibération - Arrêt projet - Bilan de la concertation	0,5	325,00€
Conseil municipal		
	1	650,00 €
Phase 2 - Examen conjoint et organisation de l'enquête publique		
Réunion 4 - Réunion d'examen conjoint	1	650,00€
	1	650,00 €
Phase 3 - Mise au point du dossier d'approbation		
Conseil municipal		
	0	0,00 €
Temps total (jours)	2	
TOTAL H.T. (€uros)	1 300,00€	
SURCOUT TOTAL DE LA REVISION ALLEGEE		
TOTAL H.T. (€uros)	1 300,00€	
TVA (20% - montant en €uros)	260,00€	
TOTAL T.T.C. (€uros)	1 560,00€	



Bon pour accord, le 21/10/2022
 Le Président de la
 Communauté de Communes
 Bazois Loire Morvan
 Serge CAILLOT



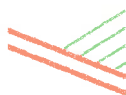


PLANNING DE LA MODIFICATION

PHASE 1	Montage du dossier	Novembre 2022 – Janvier 2023
PHASE 2	Demande cas par cas	Février – Mars 2023
PHASE 3	Notification	Avril 2023
	Enquête publique	Mai 2023
	Rapport du commissaire enquêteur	Juin 2023
	Approbation	Juillet 2023
	Numérisation CNIG	Juillet 2023

PLANNING EVENTUEL DE LA REVISION ALLEGEE

PHASE 1	Montage du dossier (avec évaluation environnementale)	Novembre 2022 – Mars 2023
PHASE 2	Examen conjoint – Avis de la MRAE	Avril – juin 2023
PHASE 3	Enquête publique	Octobre 2023
	Rapport du commissaire enquêteur	Novembre 2023
	Approbation	Janvier 2023
	Numérisation CNIG	Janvier 2023



CONTACT



151 Rue Sainte Marie
71 000 MACON

Envoyé en préfecture le 03/11/2022

Reçu en préfecture le 03/11/2022

Publié le

SLO

ID : 058-200067882-20221020-2022_BU_121-DE

Tél. 03 85 38 46 46
Email. atelier.triangle@wanadoo.fr



Modification du **PLU** de la communauté de communes **Sud Morvan**

Octobre 2022

I - PREAMBULE

La communauté de communes du Sud Morvan a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 7 Décembre 2011. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de trois modifications simplifiées, une en 2013 et deux en 2016.

Depuis, il est apparu nécessaire de faire évoluer ce documents sur plusieurs points afin de tenir compte de la réalisation de projets assez avancés.

La modification doit être aussi l'occasion d'apporter des améliorations au niveau de la forme du document.

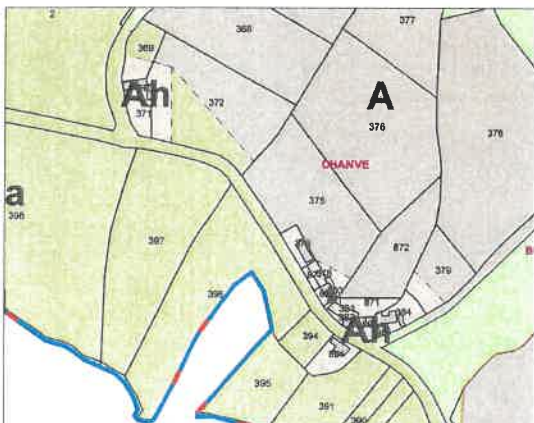
2 – LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

1°/ Modifier le règlement de la zone Ah pour permettre la construction de dépendances de 150m².

La zone Ah du PLUi de la Communauté de Communes Sud Morvan correspond à un zonage lié aux habitations isolées en zone A. Ici, les élus souhaitent permettre de modifier l'emprise au sol des dépendances aux habitations existantes en zone Ah. Actuellement, l'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45m². La collectivité voudrait, ainsi, laisser plus de souplesse pour ces annexes en fixant la limite d'emprise au sol à 150m².

Cette évolution entre dans le champ d'une **modification de droit commun** dans la mesure où elle majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan (Article L153-41 du CU du 29 Janvier 2017)

La compatibilité de cette demande par rapport au PADD devra être étudiée, afin de vérifier que l'on entre dans le cadre de la procédure de modification.



2°/ La création d'une zone Npv pour le développement d'un projet d'agrivoltaïsme

Actuellement, il existe un projet de création d'un parc d'agrivoltaïsme au sein de la Communauté de Communes Sud Morvan. En ce sens, il sera nécessaire de créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) Npv pour permettre le développement de ce projet.

La justification de cette modification devra s'appuyer sur le dossier fourni par le porteur de projet afin de déterminer précisément le périmètre du secteur, particulièrement sur ce qu'il sera nécessaire d'y autoriser en terme de densité d'implantation et de hauteur.

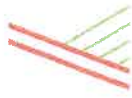
Si elle existe, on s'appuiera sur l'évaluation environnementale pour montrer la maîtrise des incidences sur l'environnement.

Attention : en l'absence de projet précis et d'évaluation environnementale déjà existante, il est très vraisemblable que la décision de la MRAE, dans le cadre du cas par cas, soit la demande d'une évaluation environnementale.

Les évolutions envisagées pourraient entrer dans le champ d'une **modification dans la mesure où :**

- elles ne touchent pas au PADD
- elles ne diminuent pas de zone A ou N,
- elles ne touchent pas à une mesure de protection environnementale ou paysagère ou à une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.





3 - METHODOLOGIE

Ia – PROCEDURE POUR LA MODIFICATION

Une modification de PLU...

Dans la mesure où les évolutions prévues du PLU (évolution du règlement et accès aux parcelles enclavées) n'ont pas vocation à :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

(article L153-31)

...elles ne relèvent pas d'une procédure de révision du PLU et ce projet peut s'inscrire dans le cadre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

... avec enquête publique

Cette modification pouvant avoir pour effet de « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » (par l'augmentation de l'emprise au sol des dépendances en zone Ah), elle ne peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

Elle fera donc l'objet d'une procédure avec enquête publique.

Demande au cas par cas

En accord avec le décret du 13 octobre 2021, une demande au « cas par cas » devra être faite auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour savoir si la modification est soumise, ou non, à évaluation environnementale.

La MRAE dispose de deux mois pour faire connaître sa décision.

Notification, enquête publique et approbation

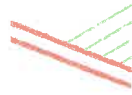
L'article L153-40 dispose que :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (...) »

La commune demandera la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif et organisera l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, après examen du rapport du commissaire enquêteur et des éventuels avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le conseil municipal pourra délibérer pour approuver la modification du PLU.

Nota: Si l'analyse des évolutions réglementaires montrait que la modification n'a pas pour effet de diminuer les possibilités de construire ou d'augmenter celle-ci de plus de 20%, alors il pourrait être mis en œuvre une procédure de modification simplifiée sans enquête publique.



3 - METHODOLOGIE

Ib - DEROULEMENT DE LA MISSION Modification

Pour mener à bien cette étude, nous proposons de suivre une démarche en trois phases.

Phase I – Réalisation du dossier de modification

L'Atelier du Triangle établira une première proposition de modification du PLU qui exposera les évolutions proposées sur les deux sujets évoqués.

1°/ évolutions du règlement sur les annexes

2°/ Création d'un STECAL Npv

Ces éléments seront présentés lors d'une réunion avec les élus afin de vérifier l'adéquation de nos propositions avec leur attente et de valider le choix des thèmes de la modification.

Réunion 1 – Premières propositions de modification

Sur la base des retours de la collectivité suite à la réunion, les points retenus pour la modification seront validés. A partir de cela, **nous rédigerons l'arrêté de prescription de la procédure pour le conseil municipal.**

Le dossier de modification sera alors formalisé, il comprendra l'ensemble des pièces réglementaires nécessitant d'être modifiées :

- L'additif au rapport de présentation,
- Le nouveau règlement écrit et graphique

Le montage du dossier complet permettra d'analyser les incidences de la modification sur l'environnement.

Réunion 2 – Validation du dossier

Consultation de l'Autorité Environnementale

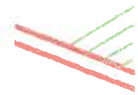
Le dossier sera transmis à la MRAE pour demande au « cas par cas ».

L'Atelier du Triangle préparera le formulaire de demande « cas par cas » à envoyer à la MRAE avec le dossier pour connaître sa décision sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale (cet envoi doit être fait par la collectivité par courrier électronique).

La MRAE a deux mois pour faire connaître son avis.

Si la MRAE indique que le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale, alors il pourra être notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA),

Nota: dans le cas où la MRAE demanderait la réalisation d'une évaluation environnementale, il conviendrait de faire appel à une BE spécialisée en environnement. La procédure sera alors augmentée d'environ 5 mois (2 mois pour formaliser l'évaluation environnementale et 3 mois d'avis de la MRAE) Il conviendrait aussi d'organiser une concertation.



3 - METHODOLOGIE

Ib - DEROULEMENT DE LA MISSION Modification

Phase 2 : Notification et enquête publique

Le dossier sera notifié par la collectivité aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues à l'article L132-7 et L132.9.

Pour cela, nous établirons la liste des PPA auxquelles notifier le dossier de modification ainsi que la notice de présentation R123-8-2 et un modèle de courrier pour demande de nomination d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif afin de préparer l'enquête publique sans perdre de temps.

Afin d'être présenté en enquête publique, le dossier sera complété par : la notice explicative (R 123.8.2 du code de l'environnement), les avis des PPA recueillis, de l'Autorité Environnementale suite à la demande au cas par cas.

L'enquête publique aura une durée minimum d'un mois (15 jours consécutifs si la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un mois pour rédiger son rapport.

Pour l'enquête publique, nous assisterons la collectivité pour la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête publique et celle de l'annonce à faire paraître quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.

Phase 3 – Mise au point du dossier d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, il s'agira d'apporter les réponses au Procès Verbal du commissaire Enquêteur (produit dans les huit jours suivant l'enquête publique) et de prendre en compte les éventuelles corrections à apporter en fonction du rapport du commissaire enquêteur et des avis des PPA.

Une note d'analyse du rapport du commissaire enquêteur sera rédigée de manière à apporter tous les éléments nécessaires aux élus pour statuer sur les éventuelles évolutions demandées.

Sur la base des décisions prises par la commune, l'Atelier du Triangle réalisera le dossier de modification pour approbation qui sera présenté en conseil municipal.

RENDU DE L'ÉTUDE :

Ce dossier sera remis en 1 exemplaire papier, et un exemplaire informatique clé USB, comportant les pièces sous format pdf, mais aussi en format modifiable.

Il est aussi prévu la numérisation de la modification en format CNIG.

4 - FONCTIONNEMENT DE L'ÉQUIPE

UN CHEF DE PROJET

Nous vous proposons des moyens humains adaptés à chaque phase de la mission. La taille de notre équipe est en effet en adéquation avec les besoins que nous avons identifiés. **Nous sommes ainsi en capacité de vous offrir pour cette mission une expérience garante à la fois de la bonne fin de l'étude et d'une adaptation à vos besoins.**

C'est une **équipe pluridisciplinaire**. Vous pourrez apprécier la qualité, l'expertise, la diversité des compétences de cette équipe complémentaire.

L'équipe que nous vous proposons a une **très bonne connaissance des procédures d'urbanisme** à l'échelle communale et intercommunale. Elle dispose aussi d'une bonne connaissance du territoire acquise par l'intermédiaire des missions réalisées sur le territoire ou à proximité.

Nous mettrons ainsi à votre disposition :

- une **équipe réactive**, en lien avec la taille moyenne de notre cabinet,
- une **équipe de proximité**,
- une **équipe à géométrie variable** : en tant que besoin, le groupement mobilisera une ou plusieurs personnes, disposant ainsi d'une force de travail adaptée aux nécessités des différentes phases de la mission. Si nécessaire, nous pourrions également compter sur notre réseau de partenaires et solliciter autant que de besoin nos experts.



L'équipe opérationnelle est organisée autour d'un **chef de projet**, qui conduit l'ensemble des réunions, recueille les questions des élus et s'appuie sur l'équipe selon les compétences à mobiliser.

Richard BENOIT, architecte d.p.l.g. - urbaniste associé à l'Atelier du Triangle, qui dispose de solides compétences dans le pilotage des missions d'élaborations et de révisions de documents d'urbanisme à diverses échelles territoriales.

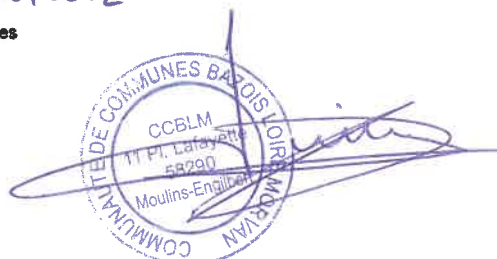
Le chef de projet sera secondé par :

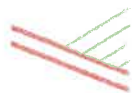
Etienne POULACHON - Diplômé en aménagement du territoire, Master II en « Planification et Projets d'Urbanisme Durable » à l'IUAR d'Aix-en-Provence,

COÛT DE L'ETUDE

	ATELIER DU TRIANGLE	
	Nombre de jours	Coût H.T. (€uros)
Cout unitaire	1	650,00€
MODIFICATION		
Phase 1 - Réalisation du dossier de modification		
Réalisation de l'additif au rapport de présentation (y compris nouveaux points issus de l'analyse de l'application du plan.	2	1 300,00€
Réunion 1 - Correction de l'additif au rapport de présentation	0,5	325,00€
Montage du dossier	1	650,00€
Réunion 2 - Validation du dossier	0,5	325,00€
Formulaire "cas par cas" et finalisation du dossier	0,5	325,00€
	4,5	2 925,00 €
Phase 2 - Notification et enquête publique		
Notification + Aide au montage de l'enquête publique	1	650,00€
	1	650,00€
Phase 3 - Approbation		
Mise au point du dossier d'approbation + délibération	1,5	975,00€
Numérisation du dossier au format CNIG (y compris échange pour vérification avec le Géoportail)	2	1 300,00€
	3,5	2 275,00€
Temps total (jours)	9	
TOTAL H.T. (€uros)	5 850,00€	
COUT TOTAL DE LA MISSION		
TOTAL H.T. (€uros)	5 850,00€	
TVA (20% - montant en €uros)	1 170,00€	
TOTAL T.T.C. (€uros)	7 020,00€	

Bon pour accord, le 21/10/2022
 Le Président de la
 Communauté de Communes
 Bazois Loire Morvan
 Serge CAILLOT





PLANNING DE LA MODIFICATION

PHASE 1	Montage du dossier	Novembre 2022 – Janvier 2023
PHASE 2	Demande cas par cas	Février– Mars 2023
PHASE 3	Notification	Avril 2023
	Enquête publique	Mai 2023
	Rapport du commissaire enquêteur	Juin 2023
	Approbation	Juillet 2023
	Numérisation CNIG	Juillet 2023

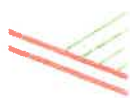
Envoyé en préfecture le 03/11/2022

Reçu en préfecture le 03/11/2022

Publié le

SLO

ID : 058-200067882-20221020-2022_BU_121-DE



CONTACT



**151 Rue Sainte Marie
71 000 MACON**

Tél.03 85 38 46 46
Email. atelier.triangle@wanadoo.fr