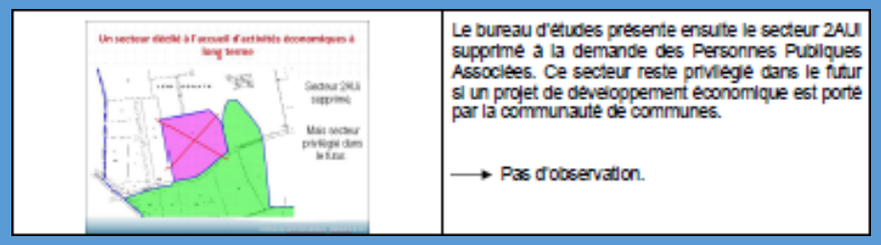
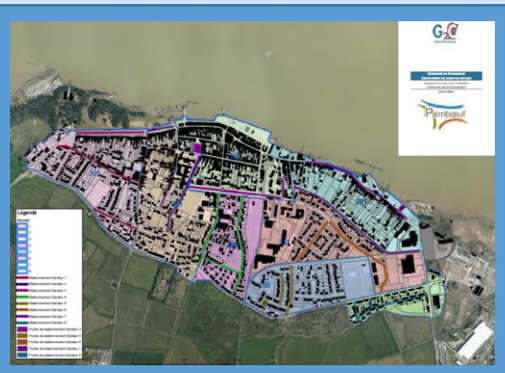
Appréhension de toutes les missions d'un bureau d'études en urbanisme

G2C Territoires – Groupe Altereo – Agence de Basse-Goulaine (Loire-Atlantique)

Elaboration de Plans Locaux d'Urbanisme (en relation avec la loi ALUR)

- Rapport de présentation dont évaluation environnementale
- Règlement graphique
- Annexes
- Dossier pour arrêt et pour approbation





Dossier de modifications et de modifications simplifiées de PLU

- Modification : Majoration/Diminution de plus de 20% des possibilités de construction, réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser, enquête publique.
- Modification simplifiée : Corrections d'erreur matériel, correction du règlement sans augmentation/ réduction des possibilités de construction, absence d'enquête publique.

2.1.2. Justification de la modification du règlement graphique

L'Etat dans son courrier du 15 octobre 2010 émettait certaines réserves et liste un certain nombre de points que la commune devait prendre en compte.

Parmi ces points l'Etat écrivait que « [les] possibilités [ouvertes dans le PLU] paraissent très au delà des besoins exprimés même si l'on tient compte de l'habitat déjà existant en U ». La commune indiquait lors de la dernière modification simplifiée son souhait de mettre à jour le zonage du PLU avec les nouvelles constructions réalisées sur son territoire.

La présente procédure de modification simplifiée a pour objectif de modifier au cas par cas le zonage du PLU pour correspondre à la réalité du terrain (construction neuve, limite de parcelle, etc.).

NB : la mise à jour du zonage du PLU induit le suppression d'un secteur 1AU situé au Sud du Bourg. Cette suppression résulte de la prise en compte d'une nouvelle construction sur ce secteur et de la cohérence avec la réalité du terrain (topographie, proximité du cimetière, plantations/délimitation de parcelles).

Le présente modification simplifiée répond donc, en partie, à la remarque de l'Etat sur les possibilités trop importantes ouvertes à l'urbanisation dans le PLU.

Réalisation d'études type « Loi Barnier »

- Rendre constructible une bande de 100m de chaque côté de la RN165 à Muzillac (Morbihan)
- Du travail de terrain au diagnostic

Analyse de l'ambiance paysagère et de la qualité environnementale

L'artificialisation de l'espace autour du site d'études est identifiable par :

- Une prédominance des infrastructures de transports comme la RN165 et la RD765 (Chaussée, glissière de sécurité …)
- La présence d'infrastructures économiques dont l'insertion paysagère est faible voire inexistante (Destruction des haies et bosquets, hangar en taule et bardage métallique, couleurs vives …)

En effet, ces éléments se démarquent des éléments notables du paysage que sont les arbres souvent isolés, les vastes plaines cultivées ou en friches … Le site d'études qui se place en extension de la Zone Industrielle d'Hinzal présente encore les spécificités du bocage avec des haies composées d'arbres et d'arbustes autour d'une parcelle cultivée. Le bocage reste la forme dominante du site et des environs non-artificialisés.

Il existe aujourd'hui une rupture entre les bocages et l'urbanisation (Entreprises et infrastructures de transports.)

La présence de la RN165 et son flux continu de véhicules ne laisse que peu de places aux espaces naturels. Néanmoins, la présence de haies, de bosquets, de fossés … laissent penser que ces espaces jouent un vrai rôle de réservoir de biodiversité et de corridors écologiques.

Il existe ici un véritable enjeu pour intégrer le site éventuel d'extension de la Zone Industrielle d'Hinzal avec le paysage composé de bocage environnant dont la cartographie est visible ci-contre.

Autonomie et réactivité → Transversalité → Connaissances et compétences actualisées concernant l'urbanisme réglementaire (Loi ALUR)

POLYTECH TOURS
Département Aménagement

Stage de fin d'études
Arthur Follain 2013-2014

G2C territoires

UNIVERSITÉ FRANÇOIS - RABELAIS TOURS