



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# PLUi

## CONTEXTE

La Communauté de communes Estuaire et Sillon est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) depuis le 1er janvier 2017. Les 11 communes du territoire sont couvertes par un PLU et 3 d'entre elles disposent d'un PLUi partiel : Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc. L'engagement d'une procédure d'élaboration du PLU intercommunal a été décidé par délibération du 3 février 2022 et constitue une nouvelle étape dans la construction du territoire d'Estuaire et Sillon.

## OBJECTIFS POURSUIVIS

Les 4 grands objectifs poursuivis sont les suivants :

### Un territoire d'accueil entre la métropole nantaise et l'agglomération nazairienne qui répond aux besoins :

- Par la prise en compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services pour un accueil adapté et cohérent entre les zones urbaines et rurales ;
- Par une réponse ciblée en matière de mobilité, en lien avec la feuille de route mobilités d'Estuaire et Sillon, afin de répondre aux objectifs de diminution des déplacements motorisés et de développement des modes alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- Par une diversité des fonctions urbaines et rurales et une offre de mixité sociale en lien avec le Programme local de l'habitat d'Estuaire et Sillon et via l'analyse des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en adéquation avec les formes et caractéristiques urbaines du territoire ;
- Par la prise en compte des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, et d'inclusion des populations en privilégiant des équipements et services adaptés notamment pour les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans

<https://www.bouee.fr/vie-municipale/urbanisme/plui-5271.html>

les zones urbaines et rurales.

### **Un développement équilibré et mesuré :**

- Par la prise en compte des problématiques de renouvellement urbain, de développement urbain et rural maîtrisé, de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux en s'appuyant en particulier sur les travaux concernant les centralités des communes de Saint-Etienne-de-Montluc et de Savenay (labellisées « Petites villes de demain »), ainsi que sur l'étude en cours relative aux centralités et prenant en compte les spécificités, les caractéristiques et les formes urbaines des 11 communes ;
- Un PLUi qui répond à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en accord avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et, le cas échéant, par le SRADDET des Pays de la Loire et le Scot Nantes-Saint Nazaire ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

### **Un patrimoine préservé et des paysages sauvegardés entre Sillon, plateau et marais :**

- Par la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Par un PLUi qui met l'accent sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Par la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Par la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement en lien avec le Plan Climat-Air-Energie d'Estuaire et Sillon :**

- Par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- Par l'intégration et la prise en compte du risque inondation lié notamment à l'estuaire de la Loire dans le document d'urbanisme.

## **MODALITES DE CONCERTATION**

La concertation doit permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet, et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires. Les objectifs poursuivis par la concertation sont :

- D'offrir un accès simple et pratique à l'information pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi ;
- De donner les moyens de comprendre et, ainsi, favoriser l'échange et le débat sur les enjeux de la démarche ;
- De favoriser l'écoute en permettant au public de formuler des observations et propositions.

En conséquence, les modalités de concertation s'organisent de la manière suivante :

### L'information :

- Par voie électronique avec le projet de mise en œuvre d'un site internet dédié au PLUi présentant des documents permettant au public de s'approprier le projet, de prendre connaissance des grandes étapes de la procédure, des dates des réunions publiques...
- Par la production et la diffusion de documents pédagogiques et de vulgarisation comme supports aux débats (une ou plusieurs publications dans la revue communautaire et les bulletins municipaux, panneaux d'exposition, mise en ligne de documents sur le site internet dédié) ;
- Par voie d'affichages dans les mairies des communes d'Estuaire et Sillon ;
- Par l'utilisation des supports de communication habituellement utilisés par les communes (journaux municipaux, sites internet des communes...);
- Par voie de presse locale aux étapes clés de la procédure.

### L'échange et le débat :

- Par l'organisation de réunions publiques dans les différents secteurs qui seront définis aux deux grandes étapes de l'élaboration du PLUi soit :
  - La présentation des grands objectifs du PLUi ;
  - La présentation de l'avant-projet avant arrêt.

### L'écoute :

- Par la mise à disposition d'un registre de concertation électronique et d'une adresse mail dédiée au projet : [plui@estuaire-sillon.fr](mailto:plui@estuaire-sillon.fr)
- Par la mise à disposition, au siège d'Estuaire et Sillon et dans chacune des mairies des communes, de registres de concertation destinés à recueillir les observations et propositions du public ;
- Par la possibilité d'adresser ses observations et propositions par écrit à M. le Président : 2 boulevard de la Loire 44260 Savenay.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, depuis la délibération de prescription jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et qui tirera le bilan de la concertation. Le projet de PLUi arrêté sera ensuite soumis à enquête publique.



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# PLUi UN OUTIL POUR L'AVENIR DES TERRITOIRES

Le PLUi est un document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes (GFC) qui étudie le développement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement, et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

## UN OUTIL D'URBANISME

Le PLUi constitue le cadre de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et sert de base à l'élaboration des projets de territoire. Il définit les orientations et les règles d'utilisation du sol.

## CONTRÔLE DE PLANI DE TERRITOIRE

Le PLUi est le cadre de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et sert de base à l'élaboration des projets de territoire. Il définit les orientations et les règles d'utilisation du sol.

## CADRE DE RE

Le PLUi est le cadre de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et sert de base à l'élaboration des projets de territoire. Il définit les orientations et les règles d'utilisation du sol.

## UN OUTIL

Le PLUi est le cadre de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et sert de base à l'élaboration des projets de territoire. Il définit les orientations et les règles d'utilisation du sol.

## UN OUTIL

Le PLUi est le cadre de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et sert de base à l'élaboration des projets de territoire. Il définit les orientations et les règles d'utilisation du sol.



HABITAT - URBANISME

**PLUi, un outil pour l'avenir des territoires**

PDF - 3,4 Mo

[Télécharger](#)



## PLUi Charte de Gouvernance

PDF - 2,1 Mo

[Télécharger](#)

