

Questions/Réponses

Vous avez une question?

Vous pouvez nous contacter par mail à plui@estuaire-sillon.fr

Qu'est-ce qu'un PLUi?

Le plan local d'urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle du territoire communautaire.

Véritable **boîte à outils** pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLUi est aussi un vecteur majeur de **retranscription du projet intercommunal**.

Qui écrit le PLUi?

L' <u>Addrn</u> (agence d'urbanisme de la région nazairienne) accompagne Estuaire et Sillon pour rédiger les pièces du PLUi, avec l'appui de bureaux d'études spécialisés (dans le domaine de l'environnement, la concertation, l'aspect réglementaire et juridique du PLUi).

Ce travail est réalisé en lien étroit avec les communes et avec les habitants dans le cadre de la concertation préalable.

Ce sont les élus communautaires qui arbitrent les propositions lors des conférences intercommunales des maires (qui réunissent tous les maires et/ou leurs représentants) et en conseil communautaire.

Quelles sont les étapes ?

De l'annonce officielle de l'élaboration du PLUi jusqu'à son approbation, la démarche passe par différentes étapes incontournables :

- **La prescription** par délibération du conseilcommunautaire
- > Le diagnostic: phase préalableindispensable à la connaissance du territoire et de ses enjeux
- > Le projet d'aménagement et de développementdurables (PADD): cette pièce du dossier décrit les grandes orientations d'aménagement et de développement durables du futur PLUI. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein de chaque commune puis du conseil communautaire
- L'arrêt du projet et l'enquête publique: d'une durée d'un mois, l'enquête permet à toute personne intéressée par leprojet de le consulter et de formuler des observations dans le registre deconcertation prévu à cet effet
- > L'approbation par le conseil communautaire

L'élaboration d'un PLUi nécessite environ 4 années de procédure.

Quand sera approuvé le PLUi d'Estuaire et Sillon?

Le calendrier est consultable ici

✓.

Il est susceptible d'évolution en fonction de l'avancée du dossier.

A partir de quand les pièces pourront-elles être consultées ?

Tant que les pièces ne sont pas présentées en conseil communautaire, elles sont considérées comme des documents de travail et ne peuvent être diffusées.

Le PADD sera consultable lorsque les débats au sein des conseils municipaux et communautaire auront eu lieu (fin 2023). Les autres pièces du PLUi seront consultables après l'arrêt du projet par le conseil communautaire.

Qu'est-ce qu'un PADD?

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est l'expression, à l'horizon 2035, du projet politique souhaité pour le PLUi.

C'est le socle d'ambitions et d'objectifs stratégiques qui irriguent l'ensemble des choix opérés dans le PLUi. Il définit spatialement le développement du territoire. Il doit être compréhensible par toutes

et tous et réalisé en concertation avec les habitants.

Retrouvez plus d'infos sur le PADD [27]

Les PLU communaux actuels seront-ils remplacés par le PLUi?

Durant la période d'élaboration du PLUi, les permis de construire et d'aménager et les déclarations préalables sont toujours instruits sur la base du PLU de chaque commune.

À partir de son approbation, le PLUi remplacera les 8 PLU communaux (Bouée, Campbon, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Malville, Prinquiau, Quilly et Savenay) et le PLUi intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc. Le futur PLUi deviendra alors le seul document à consulter pour déposer un permis de construire, un permis d'aménager ou une déclaration préalable.

Les règles auront nécessairement évolué par rapport aux PLU actuels, en particulier pour les plus anciens d'entre eux qui n'intègrent pas les évolutions législatives de ces dernières années.

Un travail d'harmonisation et de cohérence va donc être mené afin de trouver un juste équilibre au regard du projet commun.

Cela ne signifie pas que les règles seront partout les mêmes, car le PLUi s'attache à prendre en compte les caractéristiques de chaque commune et à protéger leurs qualités propres.

A quoi sert la concertation?

Pendant la phase d'élaboration du projet de PLUi, la concertation préalable a pour objectif d'informer les habitants et usagers sur la procédure en cours et les différentes modalités pour y participer. Elle vise aussi à recueillir les points de vue et attentes du plus grand nombre possible d'habitants et usagers du territoire, et à débattre avec eux du projet et des règles d'urbanisme.

Au moment de l'arrêt du projet, un bilan est fait de cette concertation préalable avant la mise en enquête publique. Cette seconde partie de l'association du public permet à chacun durant un mois de s'exprimer sur le projet et faire part de ses observations à la commission d'enquête publique (composée de commissaires enquêteurs sans rapport avec le territoire) sur l'ensemble des pièces du projet de PLUi.

La commission d'enquête publique rend ensuite son avis et préconise éventuellement des adaptations, que les élus pourront prendre en compte avant que le PLUi définitif soit approuvé par le conseil communautaire.

Qu'est-ce qu'une enquête publique?

L'enquête publique est une procédure administrative destinée à informer le public et à recueillir ses observations, suggestions et contre-propositions. Elle vise à garantir la transparence et la participation citoyenne dans la prise de décisions publiques.

Voici les principales étapes de son déroulement :

Préparation et lancement de l'enquête

La collectivité décide de lancer une enquête publique et prend un arrêté d'ouverture d'enquête. Un commissaire enquêteur est alors désigné garantissant l'impartialité et la transparence de la procédure.

Publicité de l'enquête

L'enquête est annoncée publiquement par affichage dans les communes concernées et par publication dans des journaux locaux. Le dossier de PLUi est mis à disposition dans les mairies des communes concernées, ainsi que sur le site internet de l'intercommunalité.

Période d'enquête

L'enquête publique dure au moins 30 jours. Pendant cette période, les citoyens peuvent consulter le dossier et formuler des observations, propositions et contre-propositions par écrit (dans des registres mis à disposition ou par courrier) ou par voie électroniqu

Clôture de l'enquête et rapport de la commission d'enquête

À la fin de la période d'enquête, les registres sont clos et la commission d'enquête rédige un rapport après analyse des contributions. Elle peut émettre un avis favorable, défavorable ou favorable avec réserves. Le rapport et les conclusions sont rendus publics et consultables.

Décision finale

Les élus étudient le rapport et les conclusions de la commission d'enquête. Ils ont la possibilité de modifier le projet de PLUi en tenant compte des observations et des recommandations émises. Une fois approuvé, le PLUi entre en vigueur et devient opposable aux tiers.

L'enquête publique est donc un outil de démocratie participative, permettant aux citoyens de s'impliquer dans les décisions qui affectent leur cadre de vie et de s'assurer que leurs voix sont entendues dans le processus décisionnel

Quelle différence entre la concertation et l'enquête publique ?

La concertation et l'enquête publiques sont deux outils de consultation du public.

La concertation publique est ouverte dès le début de la procédure et doit être clôturée au moment de l'arrêt du projet (avant l'enquête publique). Les observations du public font l'objet d'un bilan sous formes de synthèse. Certaines remarques permettent à la collectivité de faire évoluer le projet