

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' [Addrn](#) (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.

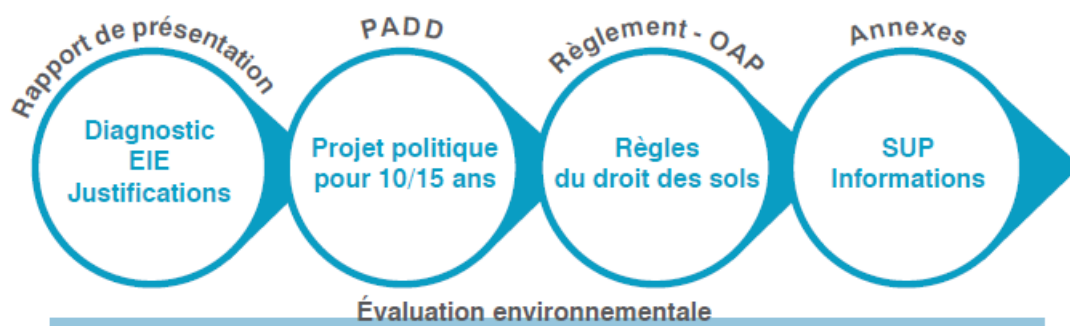
Ce sont les élus communautaires qui arbitrent les propositions lors des conférences intercommunales des maires (qui réunissent tous les maires et/ou leurs représentants) et en conseil communautaire.

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 conseil communautaire
- › **Le diagnostic**: phase préalable indispensable à la connaissance du territoire et de ses enjeux
- › **Le projet d'aménagement et de développement durables (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 le projet de le consulter et de formuler des observations dans le registre de concertation 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](#) 

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.

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 avant son arrêt.

L'enquête publique est réalisée après l'arrêt du projet (donc en fin de procédure) et constitue l'ultime consultation du public. Un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête sont désignés par le président du tribunal administratif. Ils reçoivent le public sur permanences durant 1 mois et rédigent un avis synthétisant les avis formulés par le public. La collectivité a la possibilité de faire évoluer le projet avant son approbation mais elle n'est pas tenue de suivre l'avis du commissaire enquêteur.

Comment les habitants seront-ils informés des évolutions ?

Toute personne intéressée pourra faire la démarche de s'informer via :

- › Le site internet dédié **www.plui.estuaire-sillon.fr**
- › Des lettres d'informations tout au long desavancés de la procédure
- › Des articles diffusés dans la presse et dans lesbulletins (municipaux et Estuaire et Sillon)
- › Des rencontres (réunions publiques, ateliers)organisées aux étapes clés de la procédure