

Le Plan Local d'Urbanisme

devient intercommunal, participez à sa construction !

Suite à un transfert de compétences des communes vers la Communauté de Communes et en anticipation d'évolutions législatives, Erdre & Gesvres est devenue officiellement compétente pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) géré au niveau intercommunal. Ce document d'aménagement stratégique sera opérationnel à l'issue d'une démarche de co-construction avec les 12 communes et avec vous, habitants d'Erdre & Gesvres. Voici plus en détails quelques explications sur le PLU intercommunal, une véritable stratégie d'actions fondamentale pour l'avenir du territoire.

Le visage d'Erdre & Gesvres s'est modifié en profondeur ces dernières années par l'arrivée de nouveaux résidents, l'émergence de nouveaux quartiers, l'installation d'entreprises et la création de parcs d'activités pouvant les accueillir... Ces mutations doivent être anticipées et organisées pour permettre l'aménagement et le développement durable du territoire. Mais l'évolution des modes de vie, des déplacements montrent que l'espace de vie des habitants dépasse aujourd'hui les frontières communales, tout comme la préservation des espaces naturels, l'agriculture, la répartition des commerces, des équipements, des services...

Les choix d'aménagements doivent désormais se faire sur un territoire plus vaste, à l'échelle de l'intercommunalité, afin d'offrir aux habitants un accès facile et rapide à l'emploi, aux services, aux équipements ou aux commerces. C'est pourquoi le Conseil Communautaire a décidé à l'unanimité d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire communautaire. Ce document, relais de l'actuel Schéma de secteur, devra s'inscrire dans la stratégie de développement durable de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire. Dans l'attente de son élaboration, la Communauté de Communes assure d'ores et déjà aujourd'hui l'évolution des PLU existants dans les communes.

Un PLUi construit avec les douze communes

Une charte de gouvernance a ainsi été signée par les douze maires afin de garantir un principe de co-construction du PLU intercommunal avec les communes. Deux actions symboliques qui montrent la volonté des élus d'Erdre & Gesvres et des

communes de définir ensemble le cadre de vie du territoire pour les années à venir. Ainsi, plutôt que juxtaposer une succession de documents d'urbanisme communaux, il s'agira de bâtir un référentiel commun, coordonné et cohérent, au sein duquel chacune des 12 communes du territoire s'inscrira, préservant de cette façon les spécificités communales.

Une concertation permanente durant toute l'élaboration du PLUi

Pour autant, le PLUi ne se réduit pas à un simple document réglementaire. S'il implique toutes les communes, il concerne également de près tous les habitants. En fixant l'aménagement global du territoire, le PLUi prend en compte l'urbanisme, l'habitat, l'agriculture, les déplacements, les activités économiques, les équipements publics mais aussi le paysage et le patrimoine... Sa finalité est de définir les droits à construire pour chaque parcelle : quelle zone sera ou non urbanisée, celle où il y



- Bourg
- Habitat pavillonnaire
- Habitat collectif
- Parc d'Activités
- Equipements collectifs
- Zone naturelle
- Zone agricole
- Espace vert à créer
- Liaisons douces (piéton vélo) à aménager
- Espace public à créer
- Monument à protéger

aura des logements ou des commerces... soit tout ce qui fait la spécificité d'une commune, d'un territoire et qui contribue au cadre de vie des habitants et à son identité. C'est pourquoi, même si le calendrier d'élaboration du PLUi reste à finaliser, les élus d'Erdre & Gesvres se sont engagés à associer les habitants et les acteurs locaux tout au long de la procédure afin de définir, avec eux, le territoire de demain.

Le PLUi et vous...

Quelles sont vos pratiques ? Comment vivez-vous sur le territoire aujourd'hui ? Quelles sont vos attentes pour l'avenir ?... Vos idées, vos suggestions seront fondamentales pour construire le nouveau PLU intercommunal et proposer une stratégie

de développement durable pour Erdre & Gesvres. En plus de l'enquête publique réglementaire et de l'implication permanente des conseils municipaux, plusieurs phases de concertation avec réunions publiques seront prévues aux différentes étapes de l'élaboration du PLUi. Des documents de synthèse seront aussi consultables en ligne sur www.cceg.fr afin de suivre l'état d'avancement du projet dont l'approbation est prévue en 2017. Ces documents seront également à disposition en mairies et au siège de la Communauté de Communes aux heures et jours habituels d'ouverture, accompagnés d'un registre de concertation permettant de consigner vos attentes et remarques. Vous pourrez également adresser vos observations, par courrier, au Président de la Communauté de Communes.

Erdre & Gesvres c'est

- **55 541** habitants au 1^{er} janvier 2014
- Près de **20 000** logements
- **80%** de surfaces agricoles utiles soit plus de 40 000 hectares
- **9 269** hectares de zones humides
- Plus de **100 ha** de terrains commercialisés depuis 2002 pour l'implantation d'entreprises,
- De nombreux équipements culturels (bibliothèques, écoles de musique, salles de spectacles...)
- Plus de **100** équipements sportifs et plus de 20 sites de loisirs aménagés

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement en fixant les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol. Il s'applique à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...) provenant de particuliers, de professionnels ou d'organismes publics.

Ainsi, il a pour objectifs de :

- **Réguler les divers usages du territoire** (type d'occupation, réserves foncières pour équipements ou voiries, espaces protégés,...).
- **Fixer un cadre** au développement urbain, préserver le patrimoine naturel ou bâti,...
- **Édicter des règles** de constructibilité, de hauteur, de distance par rapport au voisin et à la rue,...