

« L'utilisation de la démarche Bimby,
une réponse opérationnelle à la
réduction de la consommation
d'espace »

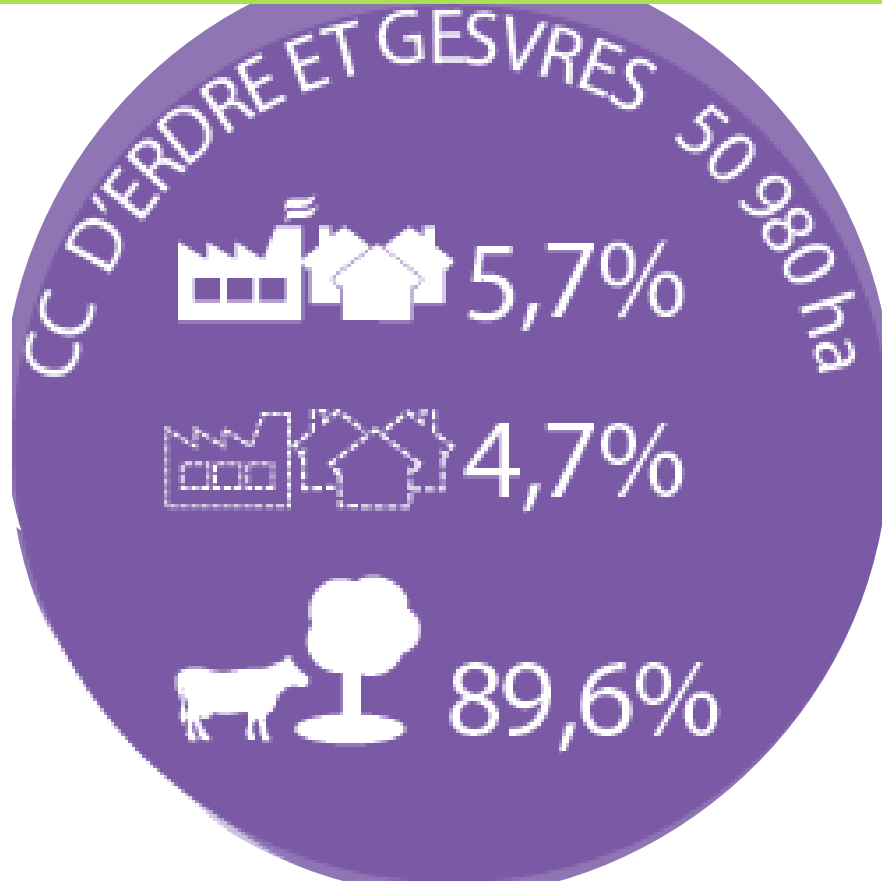
Présentation du territoire : qq chiffres

CC d'Erdre et Gesvres

Communauté de communes d'Erdre et Gesvres
12
communes



Grands équilibres du territoire

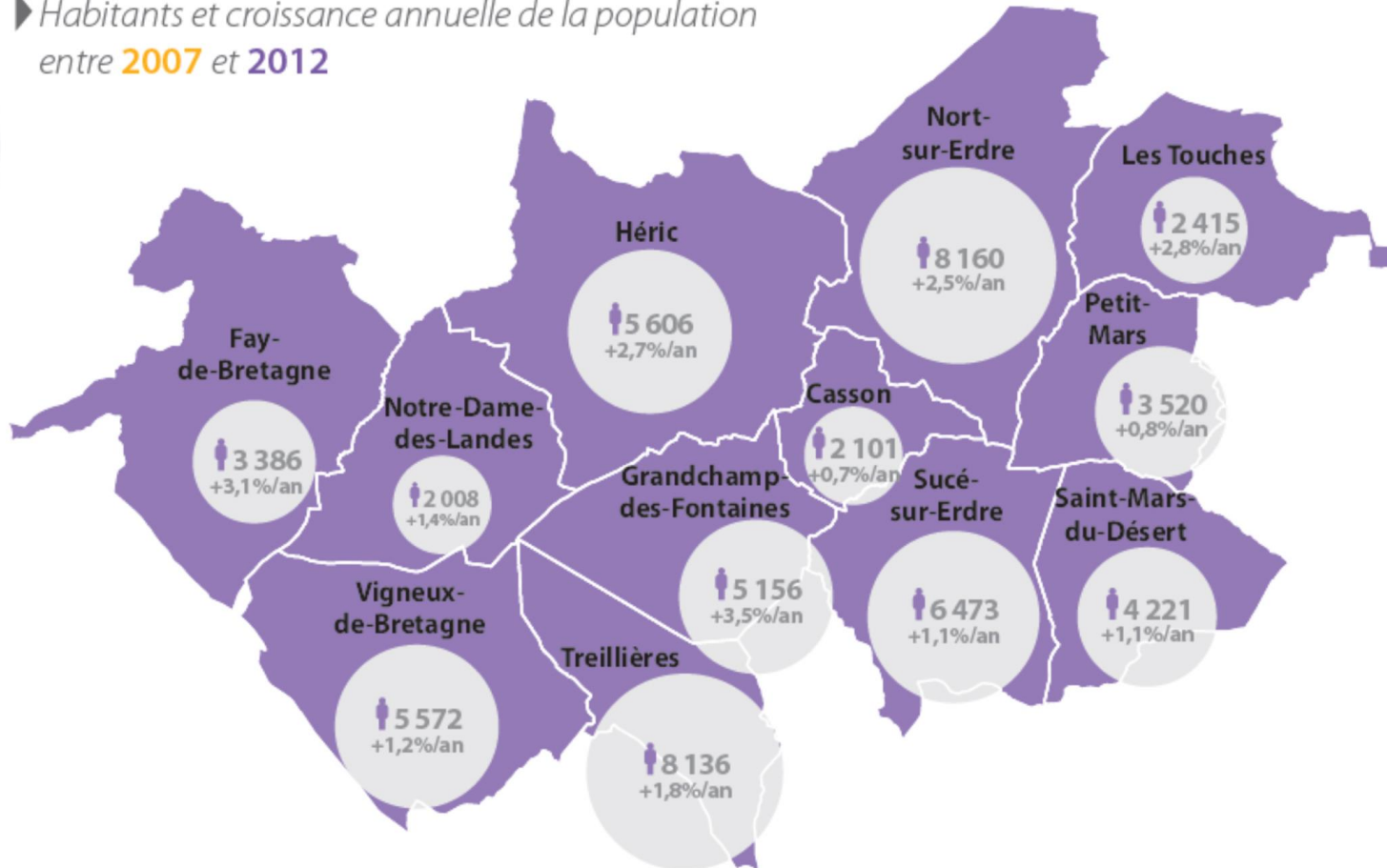


454 km

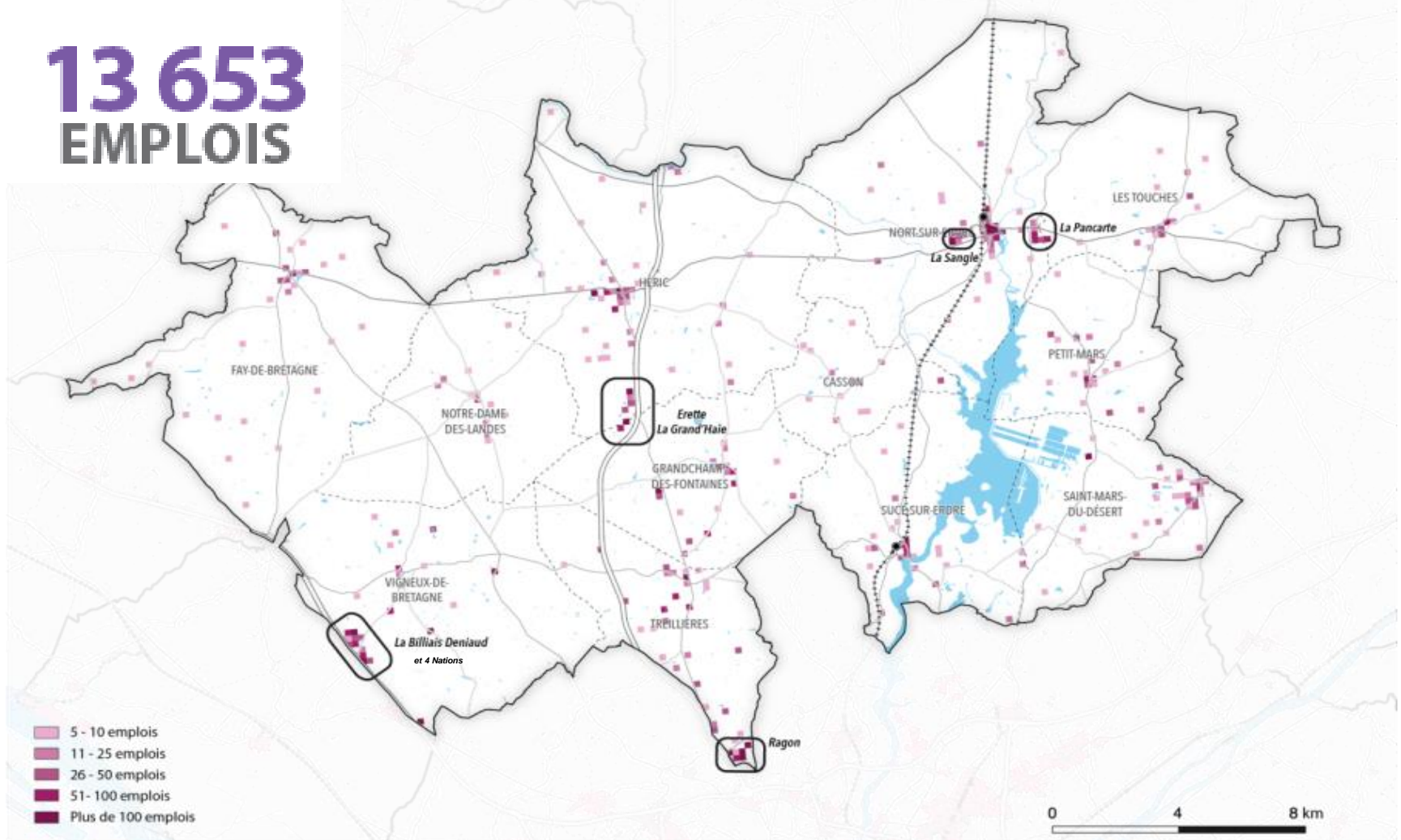


56 754
habitants
en 2012

► Habitants et croissance annuelle de la population
entre 2007 et 2012

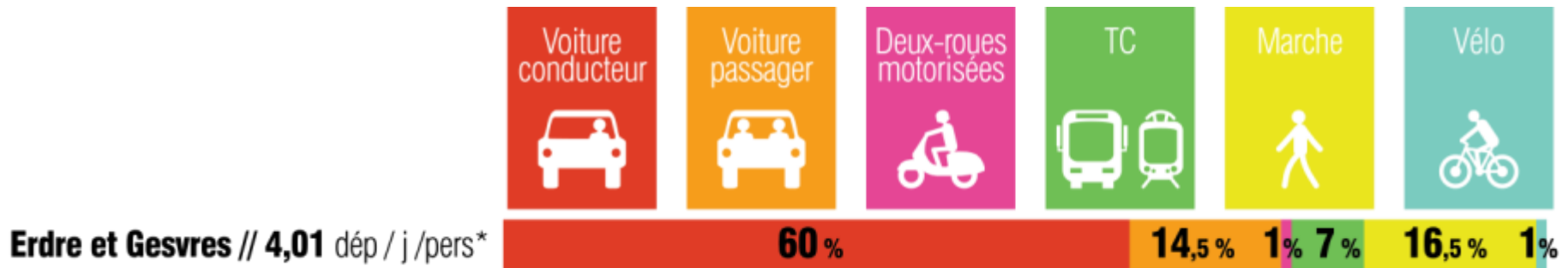


13 653
EMPLOIS

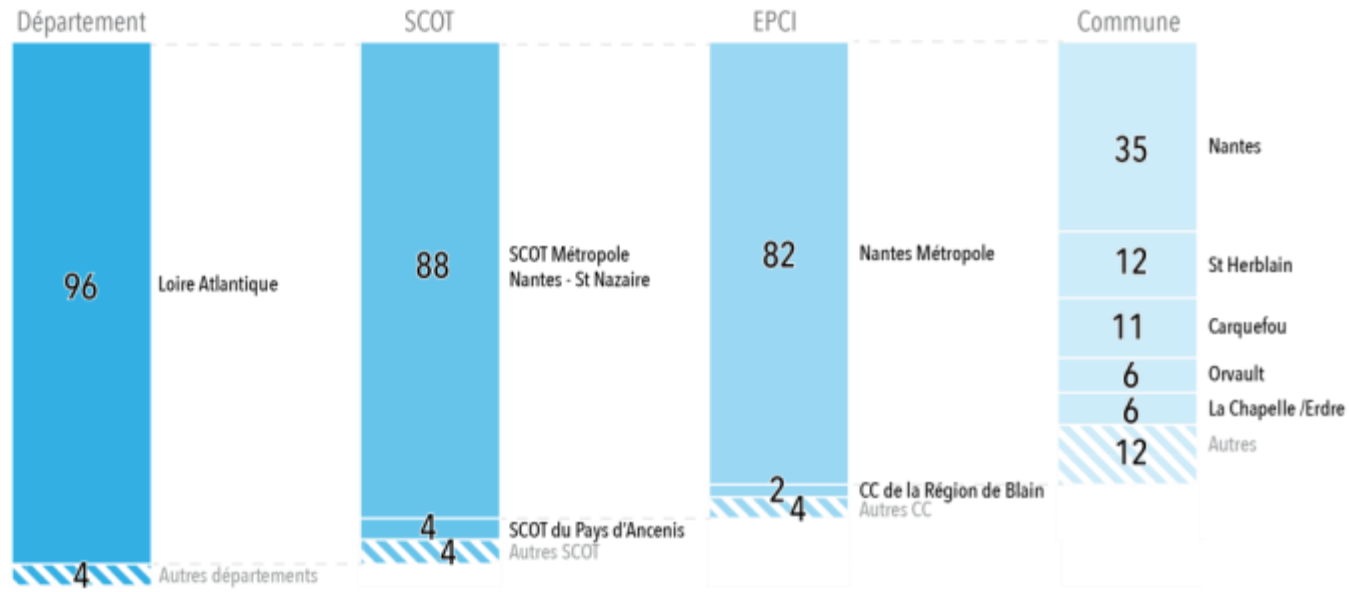


Mobilités

> **2015** = 60 000 habitants ~ **221 300 déplacements** quotidiens



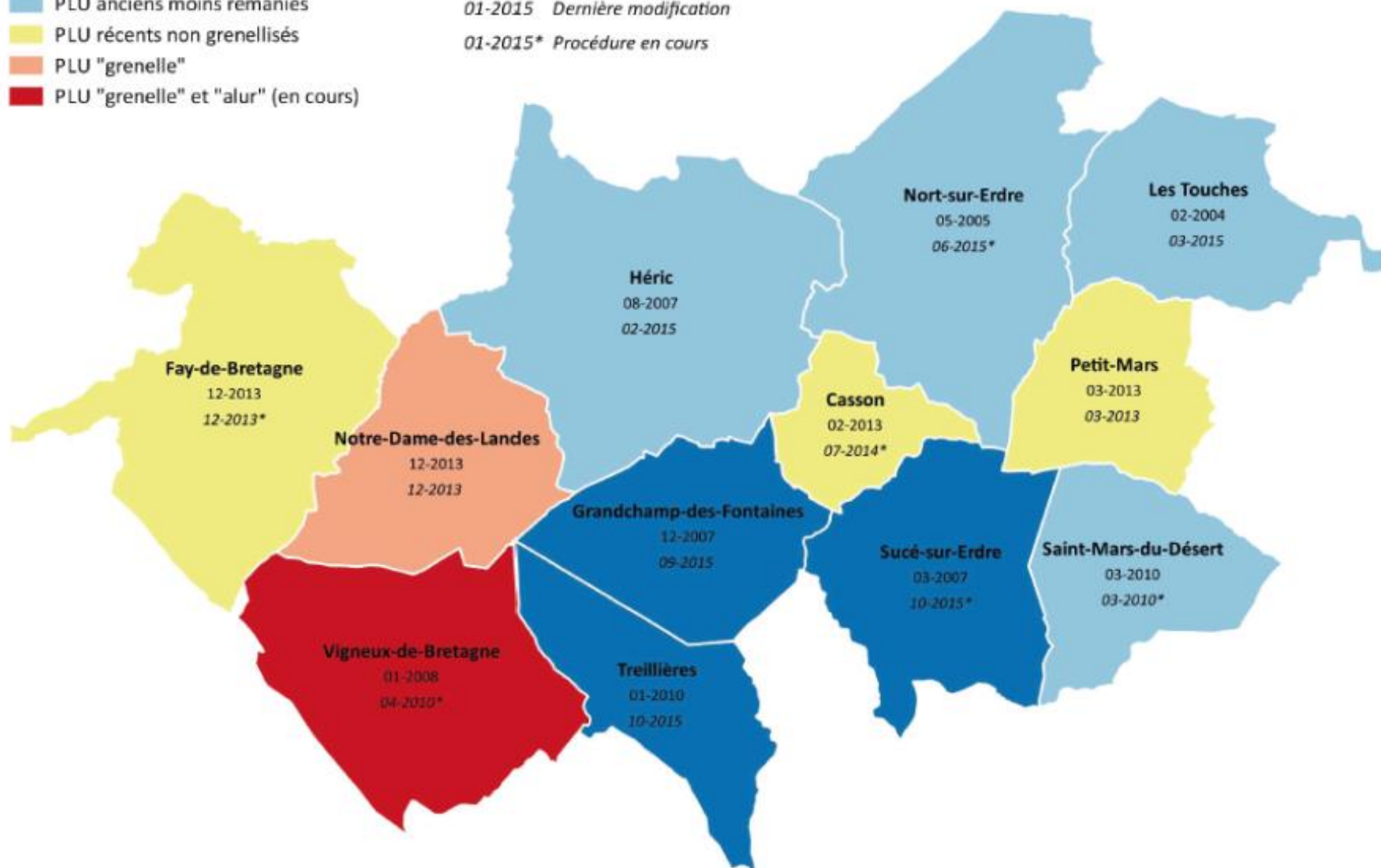
Où vont les actifs qui travaillent à l'extérieur de la CCEG ? (en %)



Etat des documents d'urbanisme communaux

- PLU anciens fortement remaniés
- PLU anciens moins remaniés
- PLU récents non grenellisés
- PLU "grenelle"
- PLU "grenelle" et "alor" (en cours)

01-2010 Date d'approbation
01-2015 Dernière modification
01-2015* Procédure en cours



Dates clés du PLUi

- Signature par les 12 Maires de la charte de gouvernance politique le 22 janvier 2014
- Transfert de la compétence PLU/PLUi à Erdre & Gesvres le 28 janvier 2014
- Conférence Intercommunale des Maires pour arrêter les modalités de collaboration avec les communes le 10 décembre 2015
- Prescription du PLUi le 26 février 2014 puis le 16 décembre 2015



L'équipe technique du PLUi

Agence d'Urbanisme (AURAN)

LOT 1 – URBANISME (dont BIMBY)

LOT 2 – ENVIRONNEMENT (EIE, EE, TVB)

LOT 3 - JURIDIQUE

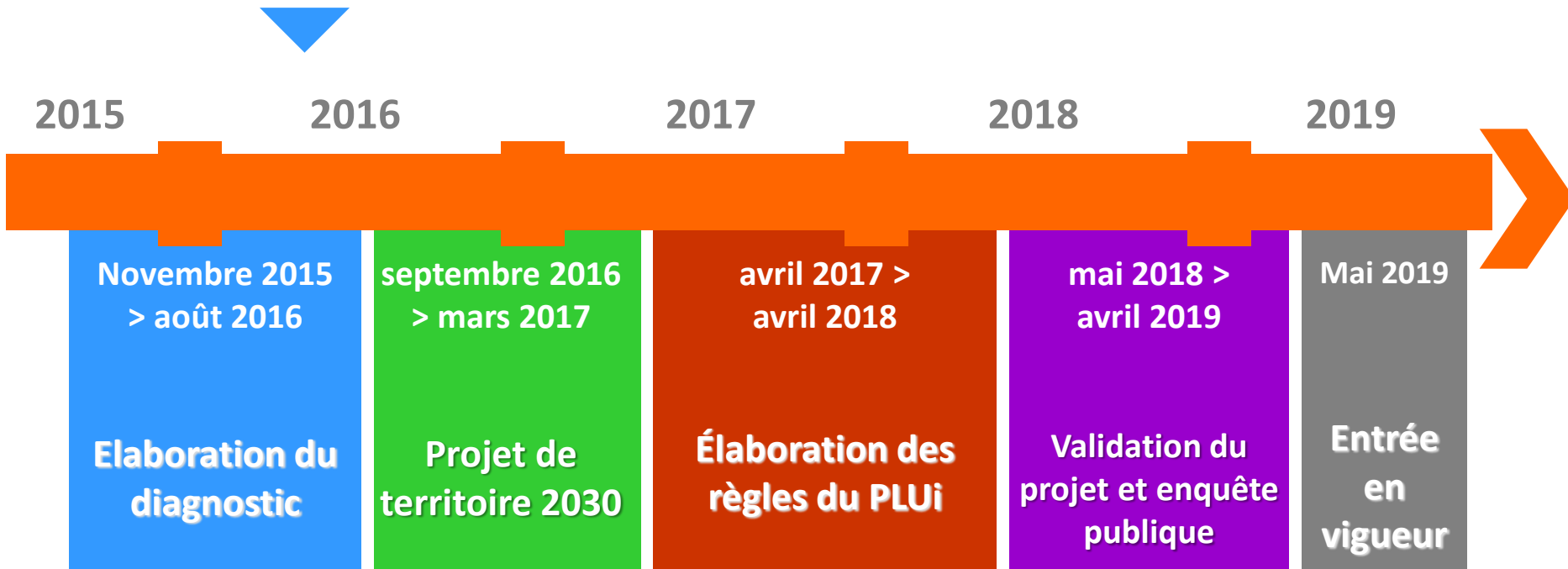
L'approche socio et foncière du diagnostic

PHASE 1 « Élaboration d'un diagnostic partagé »

- Synthèse et mise en cohérence des études existantes
- Mini évaluation des docts d'urbanisme
- Intégration des évolutions des PLU communaux
- **Regard sociologique et approche foncière : analyse des pratiques actuelles de densification spontanée**
- Rédaction finale

Un PLUi pour quand ?

Nous en sommes au diagnostic

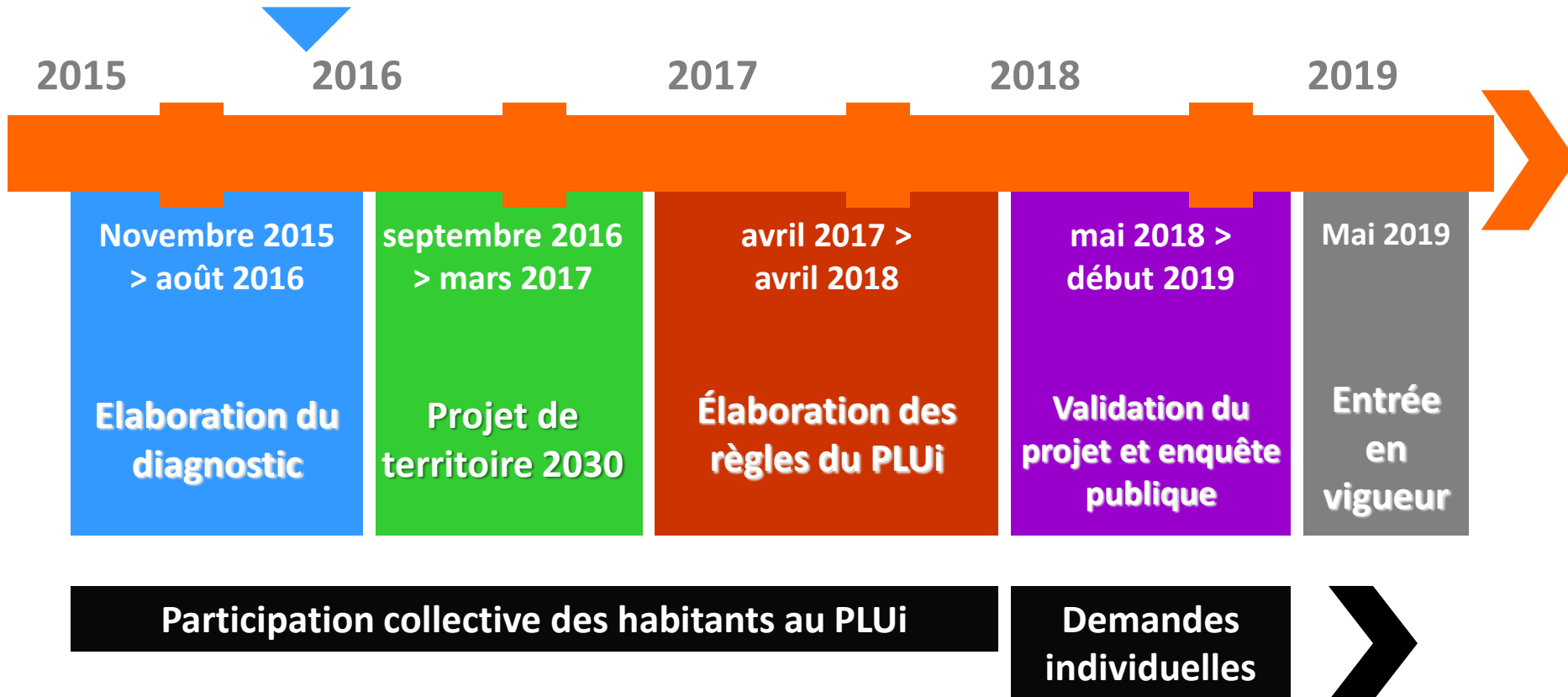


Études menées en parallèle du PLUi

- Plan Global de déplacement en cours d'ici fin 2016.
- Étude de stratégie économique et commerciale en cours d'ici début 2017.
- Élaboration des Schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales (groupement de commande).
- Mise à jour des zonages assainissement eaux usées (groupement de commande).
- Complément des inventaires des zones humides du SAGÉ sur les futures zones AU du PLUi.

Concertation avec les habitants

Nous en sommes au diagnostic



Concertation avec les habitants

- 1. Je participe aux réunions d'information** pour mieux comprendre le PLUi et poser mes questions
- 2. Je m'inscris aux balades urbaines** les 9, 10, 11, 12 mai pour m'exprimer avec un groupe d'habitants sur ma vision du territoire et mes attentes

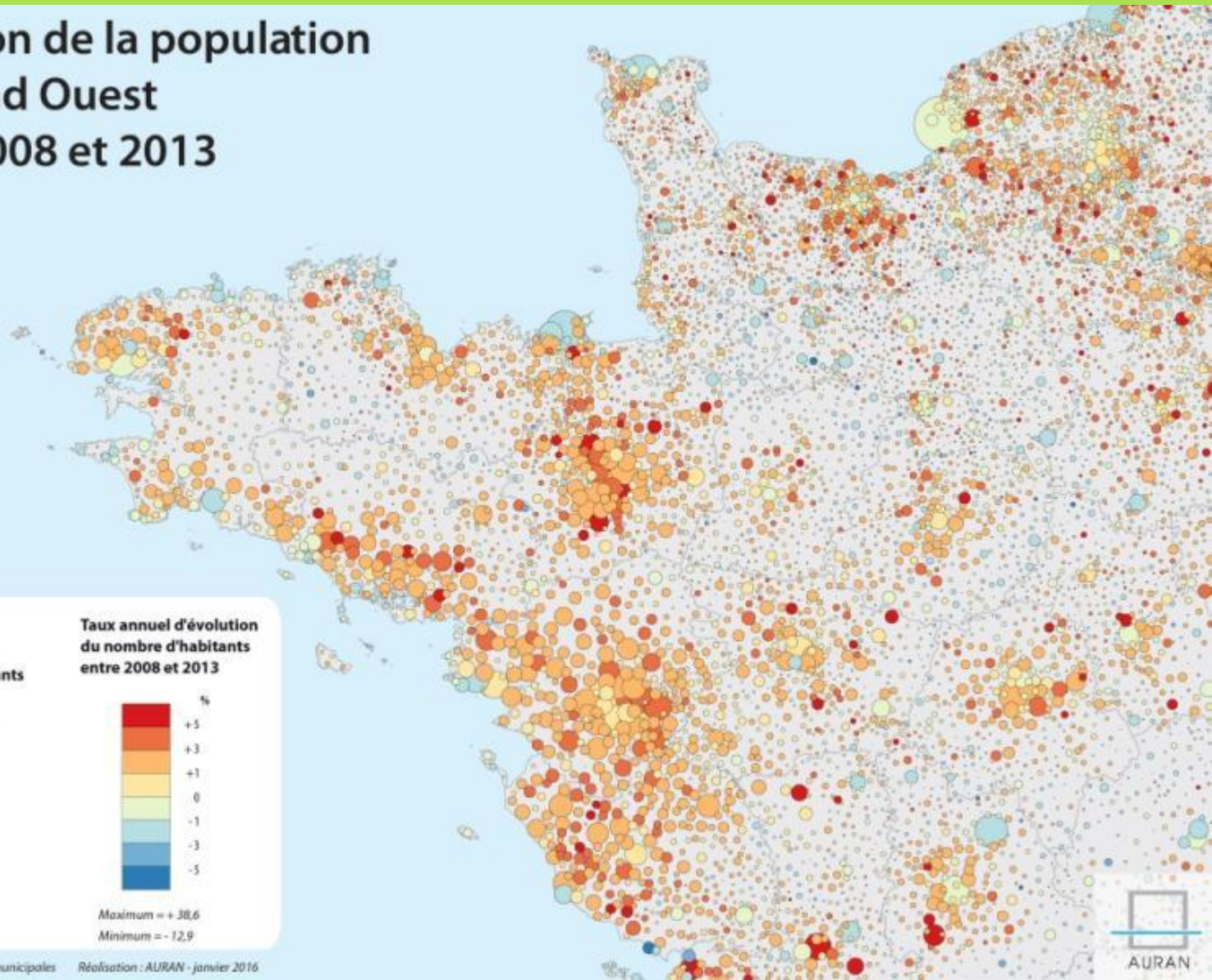
Je contribue au diagnostic.



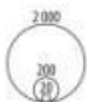
- 3. Je m'inscris aux RDV individuels avec un architecte** pour réfléchir à l'évolution de ma parcelle bâtie en centre bourg

*« La consommation d'espace
aujourd'hui en Erdre & Gesvres »*

Évolution de la population du Grand Ouest entre 2008 et 2013

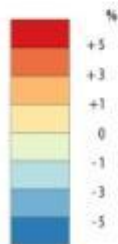


Évolution annuelle du nombre d'habitants par commune entre 2008 et 2013



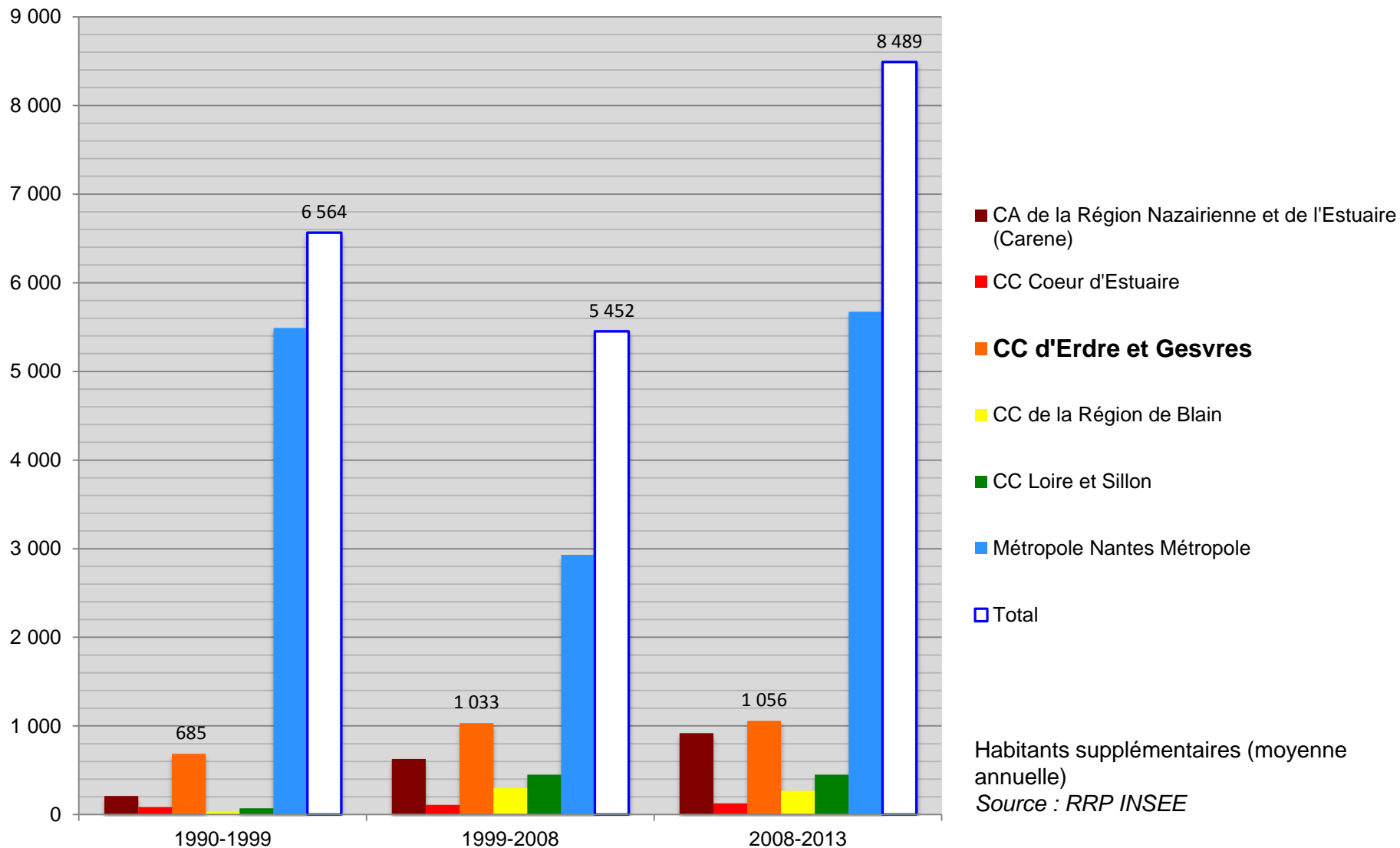
Maximum = + 1 886
Minimum = - 1 339

Taux annuel d'évolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2013



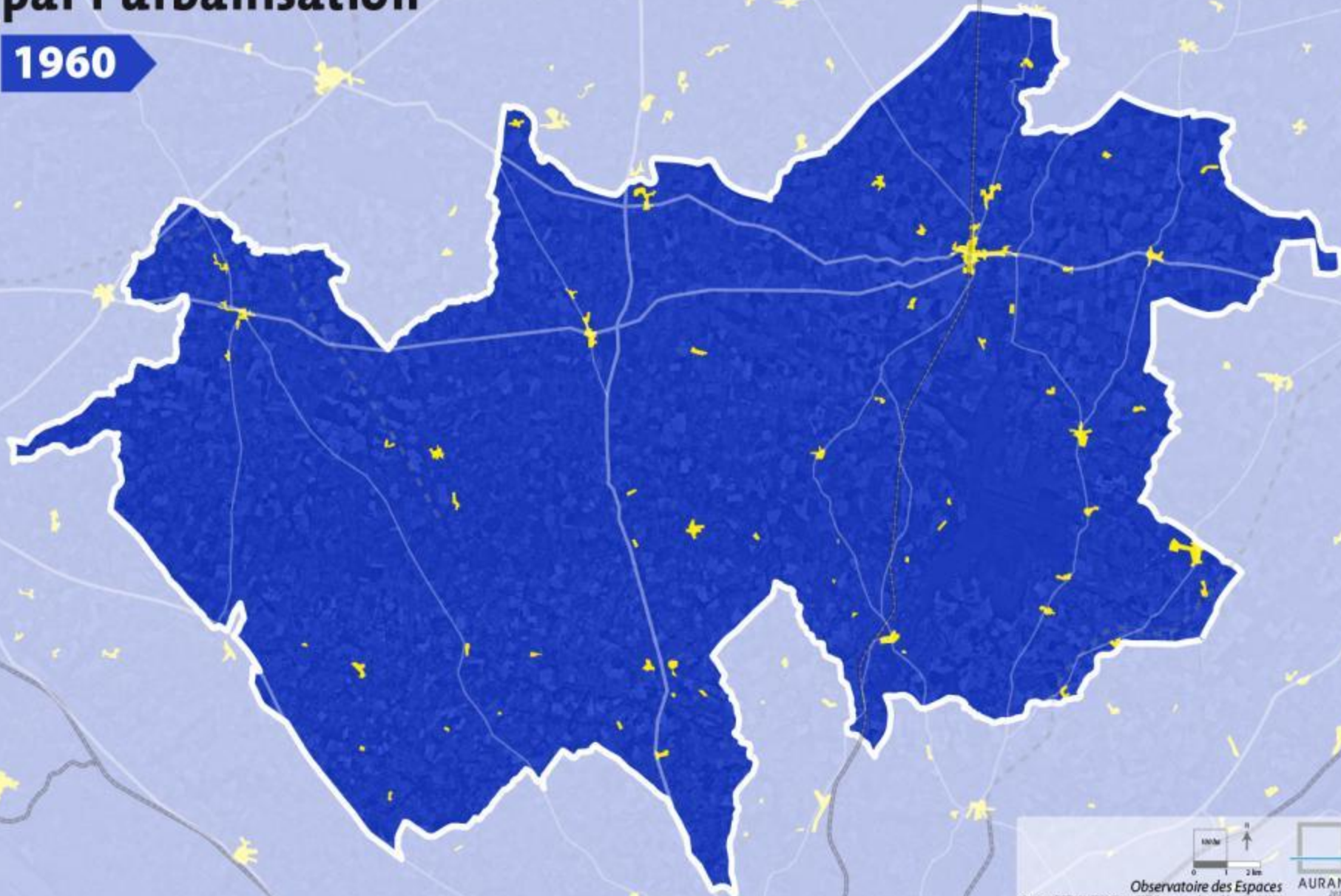
Maximum = + 38,6
Minimum = - 12,9

1000 habitants supplémentaires / an



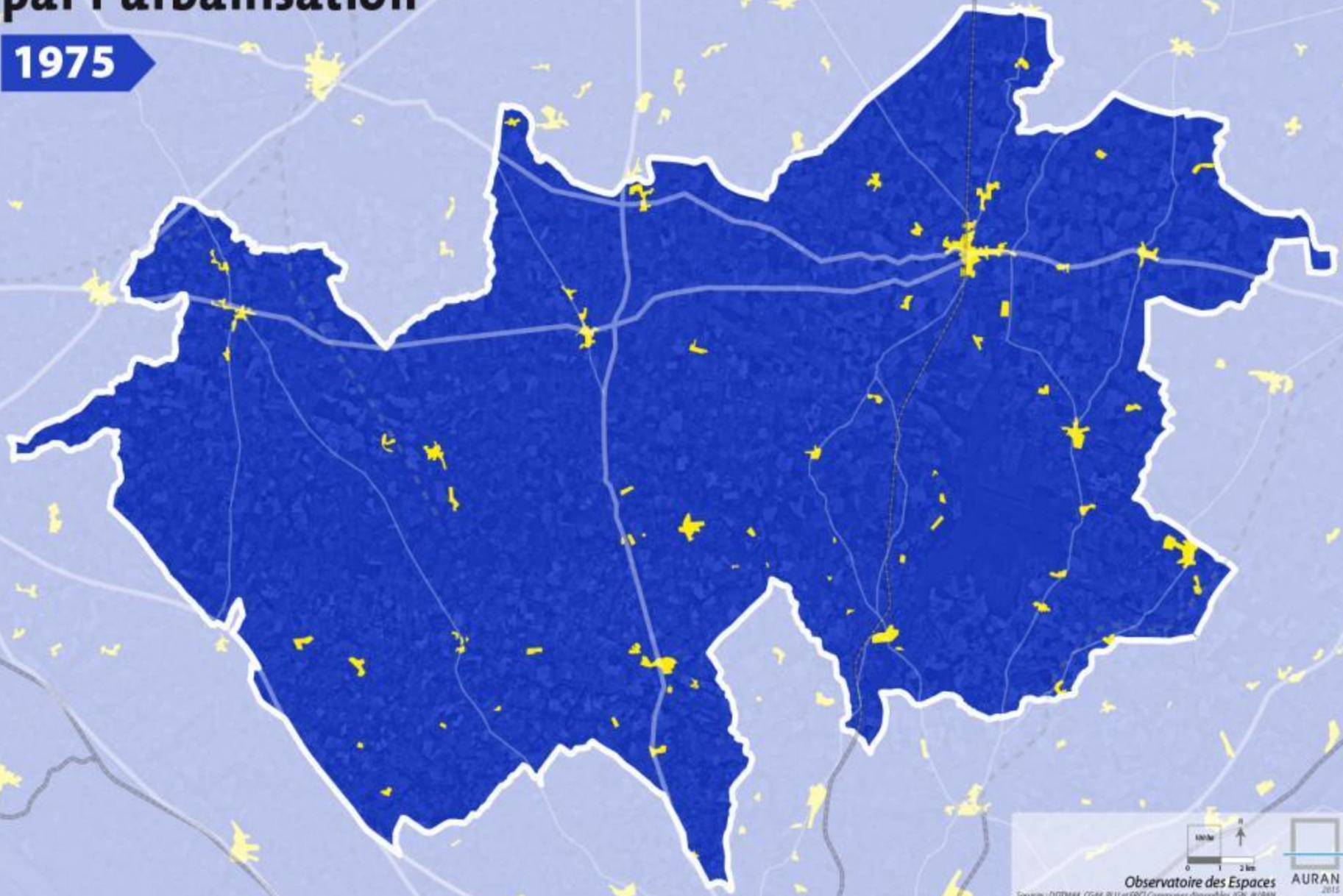
La consommation d'espaces par l'urbanisation

1960



La consommation d'espaces par l'urbanisation

1975

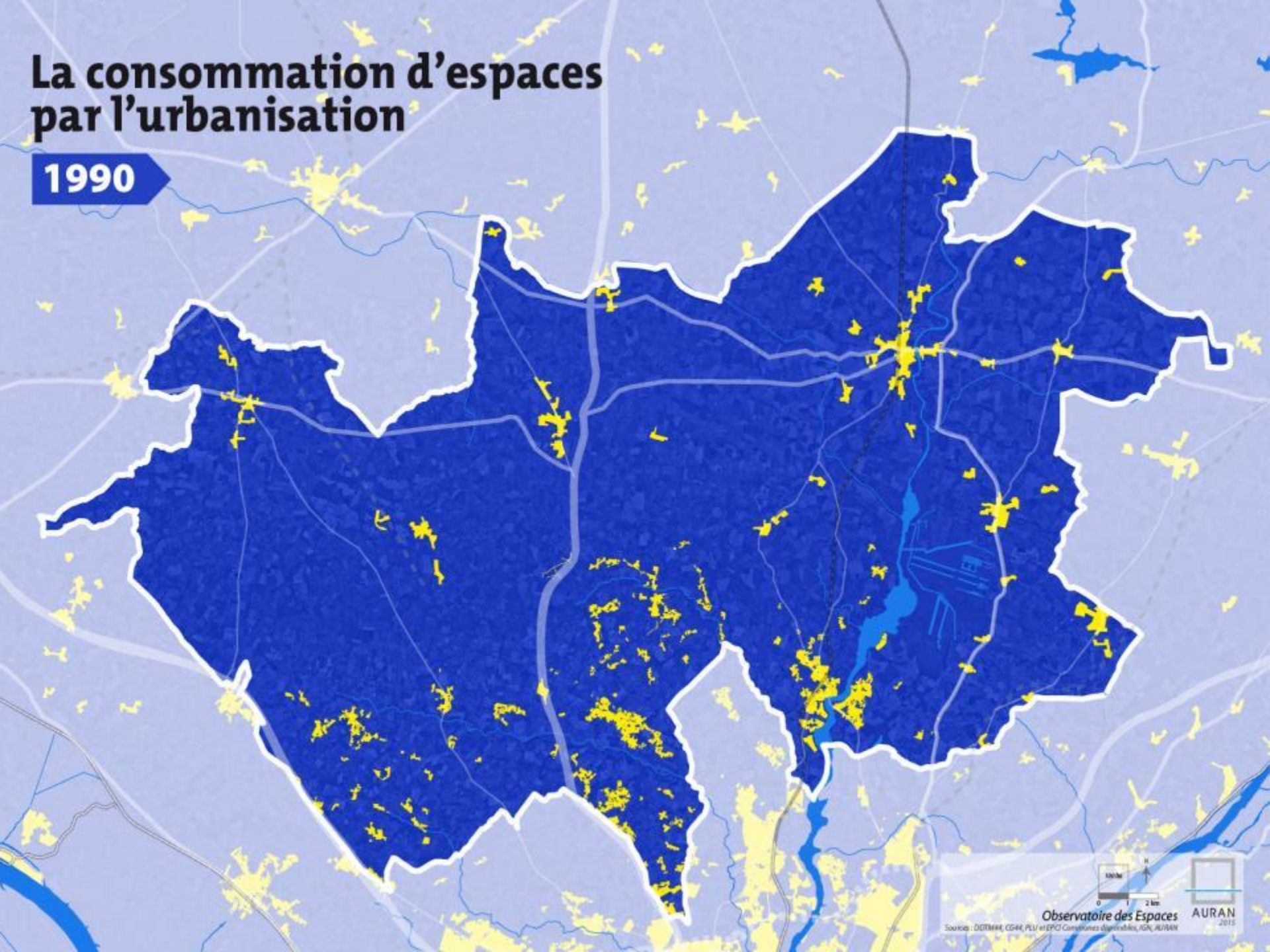


Observatoire des Espaces AURAN 2015

Sources : DDTM44, CS44, PLU et EPCI Communes disposibles, IGN, AURAN

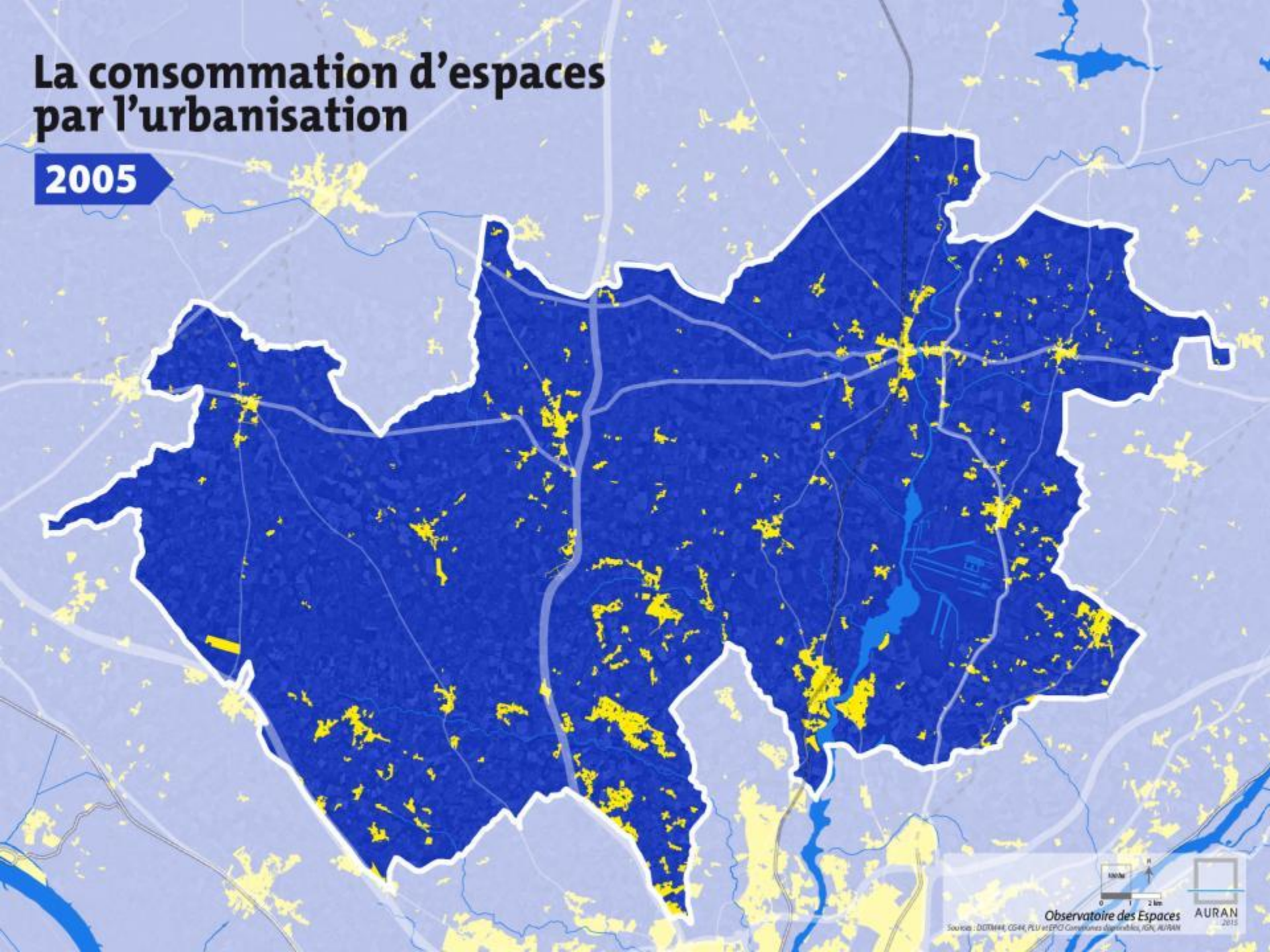
La consommation d'espaces par l'urbanisation

1990



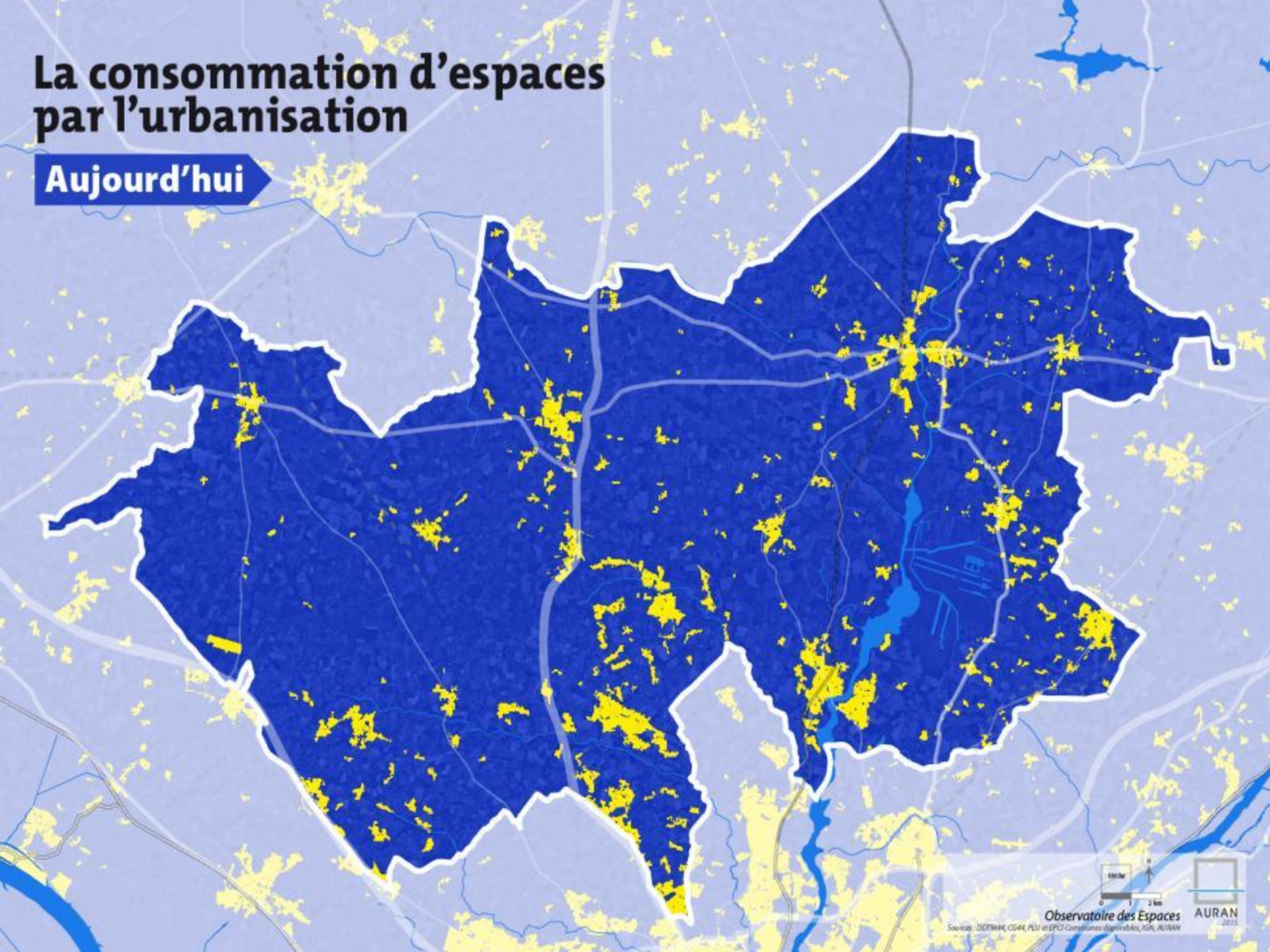
La consommation d'espaces par l'urbanisation

2005

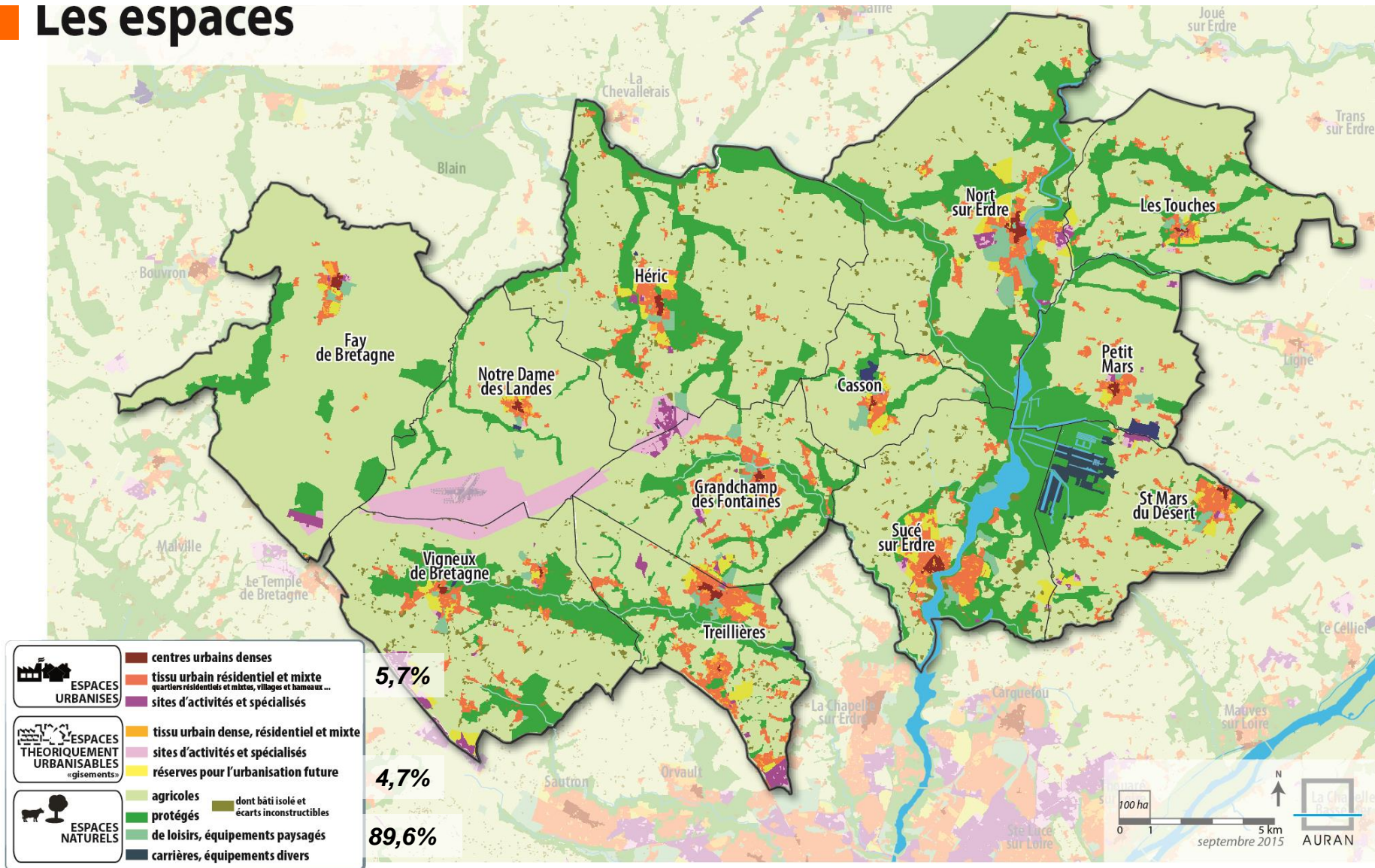


La consommation d'espaces par l'urbanisation

Aujourd'hui



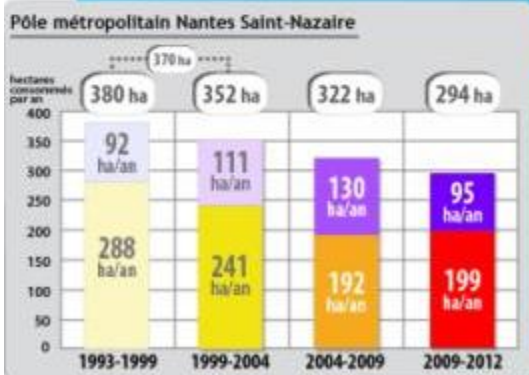
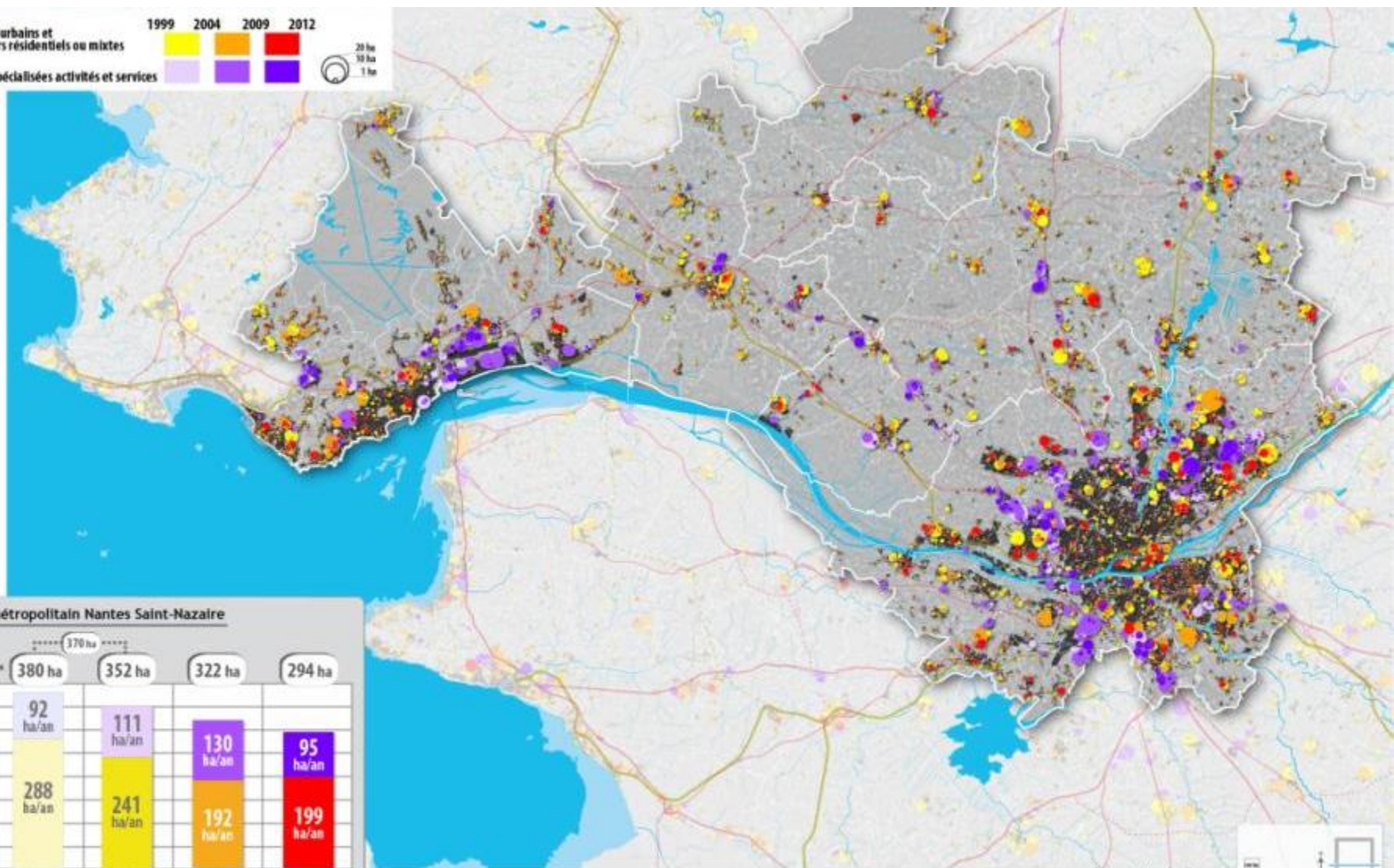
Les espaces

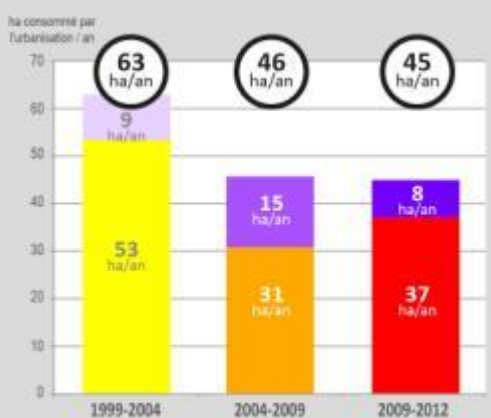
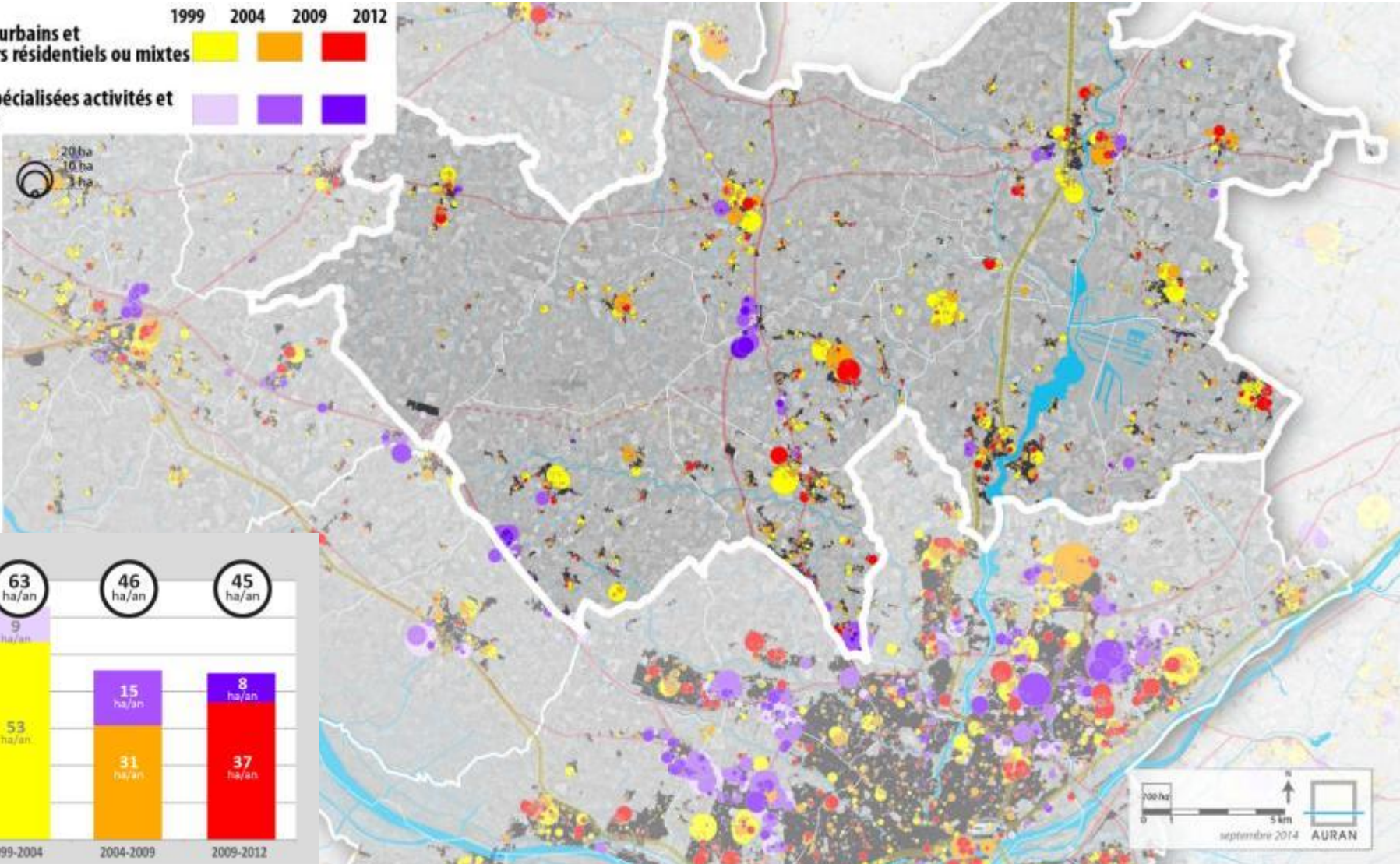


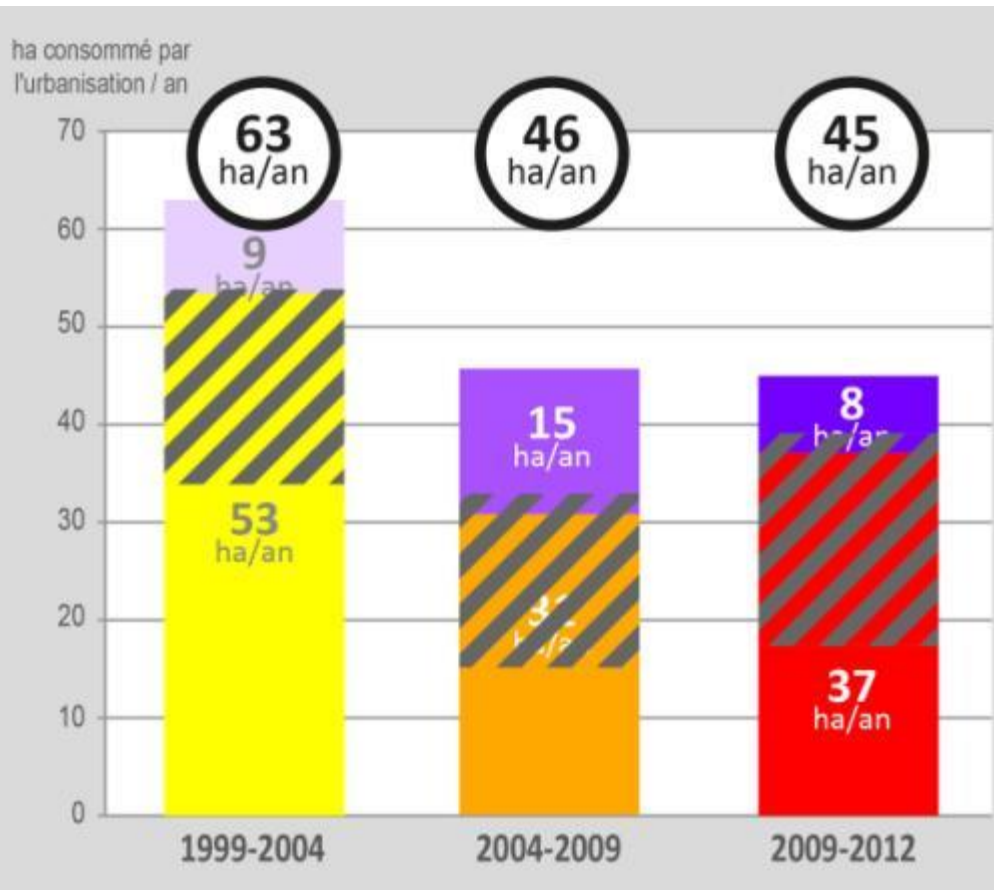
Centres urbains et quartiers résidentiels ou mixtes
 Zones spécialisées activités et services

1999 2004 2009 2012

20 ha
10 ha
1 ha







52 ha/an en moyenne ont été consommé par l'urbanisation entre 1999 et 2012 :

- dont **41 ha/an** pour l'habitat et les services urbains
- dont **11 ha/an** en sites d'activités et spécialisés

L'optimisation du développement augmente fortement ces dernières années

Après 50 ans de dé-densification du territoire, **on construit aujourd'hui près de 3 logements, là où on construisait 1 logement il y a 20 ans.**

Sur la période 1999-2012, 37 % de la consommation d'espaces par l'urbanisation s'est réalisée en remplissage du tissu urbain

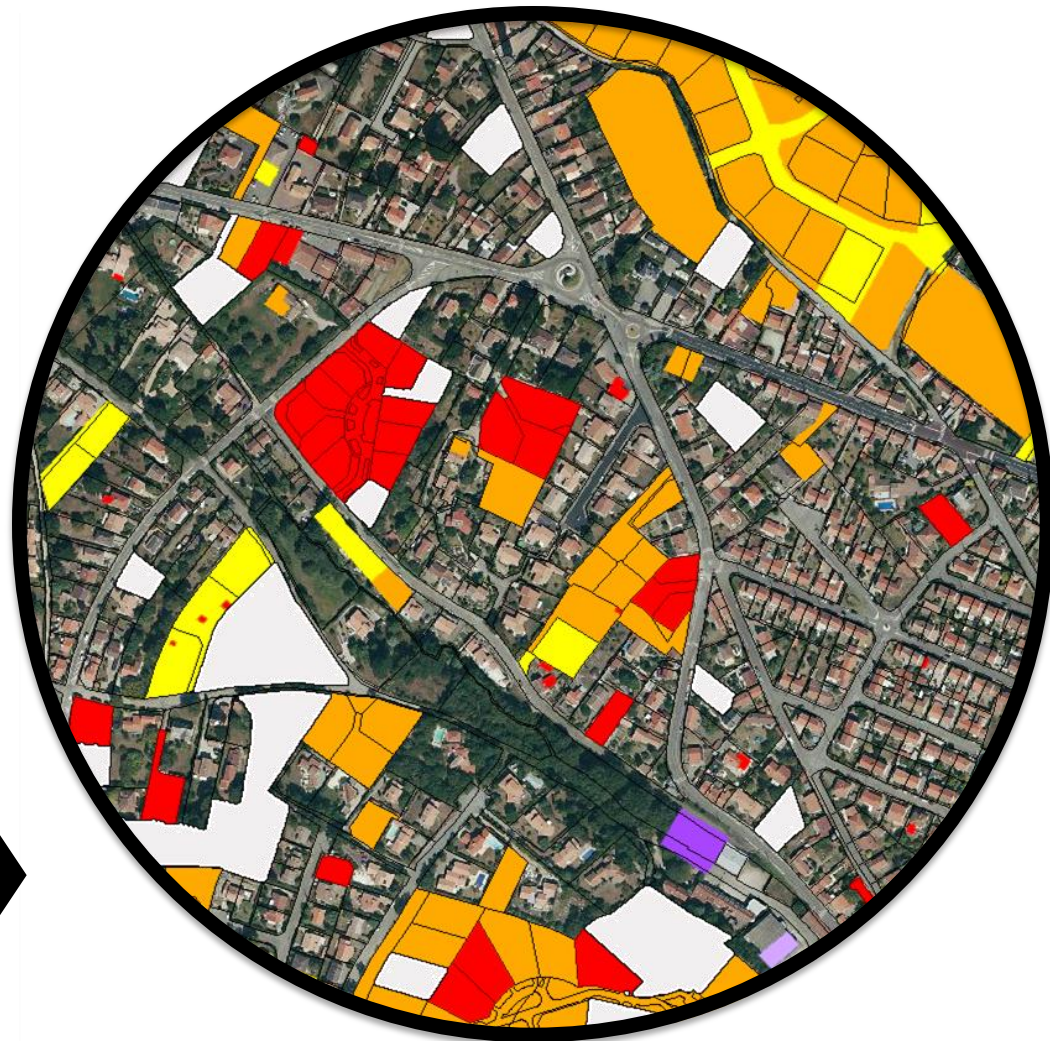
Le chiffre illustre un objectif collectif mais ne préjuge pas des moyens pour l'atteindre

Le code de l'urbanisme demande au PLUi de réaliser une **analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis** en tenant compte :

-Des gisements fonciers, bâtis mutables, friches...

-Des aménités (commerces, services, emplois, nature...)

EXTRAIT DE L'OBSERVATOIRE
DES ESPACES ET DU FONCIER
Système d'Information
Géographique



Promoteurs



Habitants



Constructeurs



Bailleurs



Opérateurs



« Près des 3/4 des logements de la ville de 2030 sont déjà là »

- Quelle mobilisation de l'ensemble des acteurs tant les professionnels que les **habitants** ?
- Quelle **capacité** à agir en renouvellement urbain et sur les gisements identifiés au sein de l'enveloppe urbaine ?
- Quelle **diversité** (pavillon + maison de ville + petit collectif + ilot urbain...) pour les opérations neuves, au vu des gisements disponibles et du contexte local ?

Chaque quartier est le fruit d'une histoire, de processus passés, actuels et à venir

« Quel potentiel de développement urbain dans le PLUI ?

Un outil pour illustrer : le BIMBY »*

** Build in my Back Yard*

Vision et projet global
du développement urbain
portés par la commune

PLU

Visions et projets locaux
portés par les habitants
et propriétaires de la commune

Initiatives et dynamiques incrémentales

Capacité globale de construction avec règles du PLU

Différenciation et pondération des intentions de développement par rues, secteurs, îlots ...

Capacités résiduelles ou à venir des **VRD et équipements**

Scénarios d'évolution à la parcelle, préservant les qualités paysagères et urbaines des tissus

Logiques du marché immobilier et de la **valorisation foncière des droits à bâtir**

Potentiel morphologique de l'ensemble des parcelles bâties et non bâties

Comprendre la **structuration** et la **dynamique** des
tissus d'habitat

Identifier les **espaces densifiables** dans
l'enveloppe urbaine

Évaluer les **possibilités de densification** des
parcelles bâties

Mesurer les besoins des ménages et **l'inadaptation**
du parc de logements existants

Comprendre la **dynamique** du marché immobilier

Identifier les différentes **filières de production du logement**

Définir une **politique ciblée** d'habitat et du logement selon besoins et le projet politique

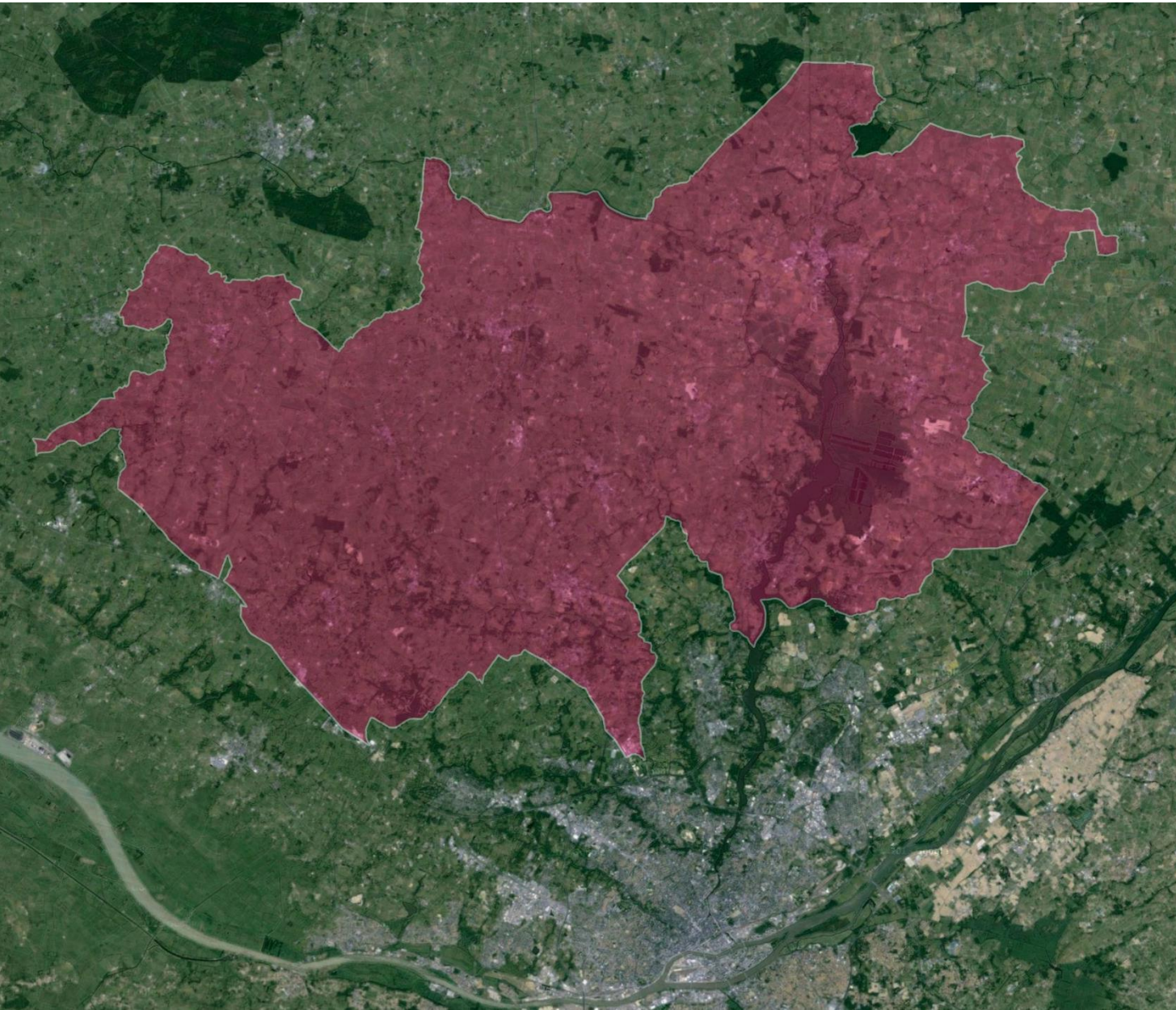
Proposer une **offre diversifiée de logements abordables**

*Stratégie de projet
pour une évolution
douce, harmonieuse
et maîtrisée des tissus
urbains existants*

Quels gisements
fonciers mobiliser,
pour quelles
filières de
production de
logement et pour
quelles cibles de
ménages ?

Quel est le rôle du
PLU ?

Elaboration du PLUI de la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres, **contributions de la démarche BIMBY**



12 communes
/
56 700
habitants
/
20 800
maisons
individuelles



Cittanova
Urbanisme

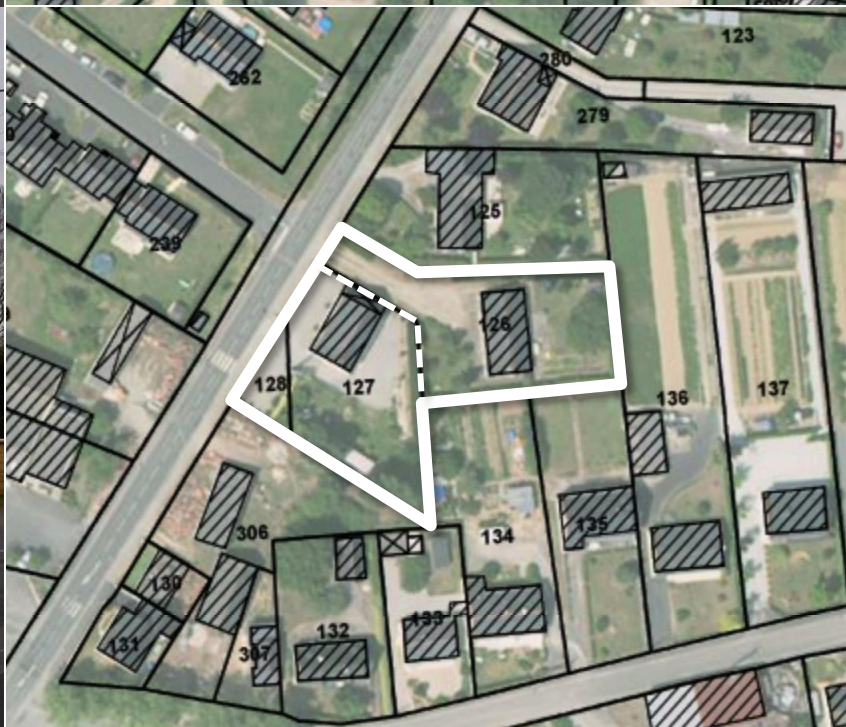


Diagnostic territorial : analyser les pratiques actuelles de densification spontanée



Cittanova
Urbanisme














La majorité des communes de la CCEG présentent **un potentiel de densification douce important.**

Cela implique de ne pas laisser le sujet de côté, qu'il s'agisse de **mobiliser ce gisement de façon maîtrisée** au profit de la production des objectifs de construction de logements ou au contraire de **restreindre son développement pour préserver les tissus existant.**





L'objectif du PLUi n'est pas d'adopter une position « libérale » vis-à-vis du phénomène de densification mais bien de lui imposer **une régulation quantitative et qualitative** afin que cette filière de construction contribue positivement aux projet urbains à l'échelle globale de la CCEG et de façon déclinée au contexte de chaque commune.

L'enjeu du volet réglementaire du PLUi est donc de **maîtriser la qualité des formes urbaines issues de la densification douce pour chaque type de tissu urbain** (notamment en limitant la taille des opérations)



Multiplier les
dessertes
anarchiques

Créer un
urbanisme
de second
rang

Défigurer le
cadre de
vie et les
jardins

Perdre
l'identité
de nos
villages

Créer des
problèmes de
voisinage

Saturer les
réseaux et
l'espace de
stationnement

- L'élu ●
- L'urbaniste ●
- L'agent immobilier ●
- Le constructeur ●
- Le géomètre ●
- Le notaire ●
- L'habitant ●
- L'instructeur de permis ●
- L'architecte ●
- Les services de la ville ●

Faut-il subir la division parcellaire ou organiser une
filière de qualité ?

Pourquoi et comment construire sur un terrain déjà bâti ?



L'élu

L'urbaniste

Le constructeur

Le géomètre

Le notaire

L'habitant

L'instructeur de permis

L'architecte

Les services de la ville

Construire dans le respect du paysage et de l'architecture

Préserver les terres naturelles et agricoles

Produire des terrains à bâtir abordables pour les jeunes

Permettre le maintien à domicile des personnes âgées

Améliorer les performances énergétiques des bâtiments

Diagnostic territorial : comprendre le marché immobilier local de la maison individuelle et des terrains à bâtir



Cittanova
Urbanisme



L'offre immobilière existante

Offre existante au 15,01,2016
sur www.seloger.com

à la CC Erdre & Gesvres

Ca	Casson
FDB	Fay de Bretagne
GCDF	Grandchamp des fontaines
Hé	Héric
LT	Les Touches
NSE	Nort sur Erdre
NDDL	Notre Dame des Landes
PM	Petit Mars
SMDD	Saint Mars du désert
SSE	Sucé sur Erdre
Tr	Treillières
VDB	Vigneux de Bretagne

28

14

Maisons

14

Appartements

Logements à louer



114

9 Ca
3 FDB
10 GCDF
12 Hé
6 NSE
5 NDDL
9 PM
9 SMDD
23 SSE
19 Tr
9 VDB

Terrains nus

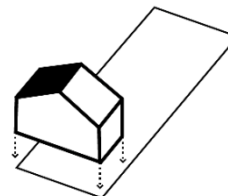


124

Projets
de maisons

6 Ca
10 FDB
16 GCDF
8 Hé
1 LT
19 NSE
6 PM
11 SMDD
5 SSE
23 Tr
19 VDB

Terrains + projets de
constructions



321 logements

4 Ca
16 FDB
24 GCDF
17 Hé
4 LT
36 NSE
6 NDDL
8 PM
18 SMDD
70 SSE
45 Tr
24 VDB

272 offres
de maisons

1 FDB
1 GCDF
1 LT
5 NSE
35 SSE
4 Tr
2 VDB

49 offres
d'appartements

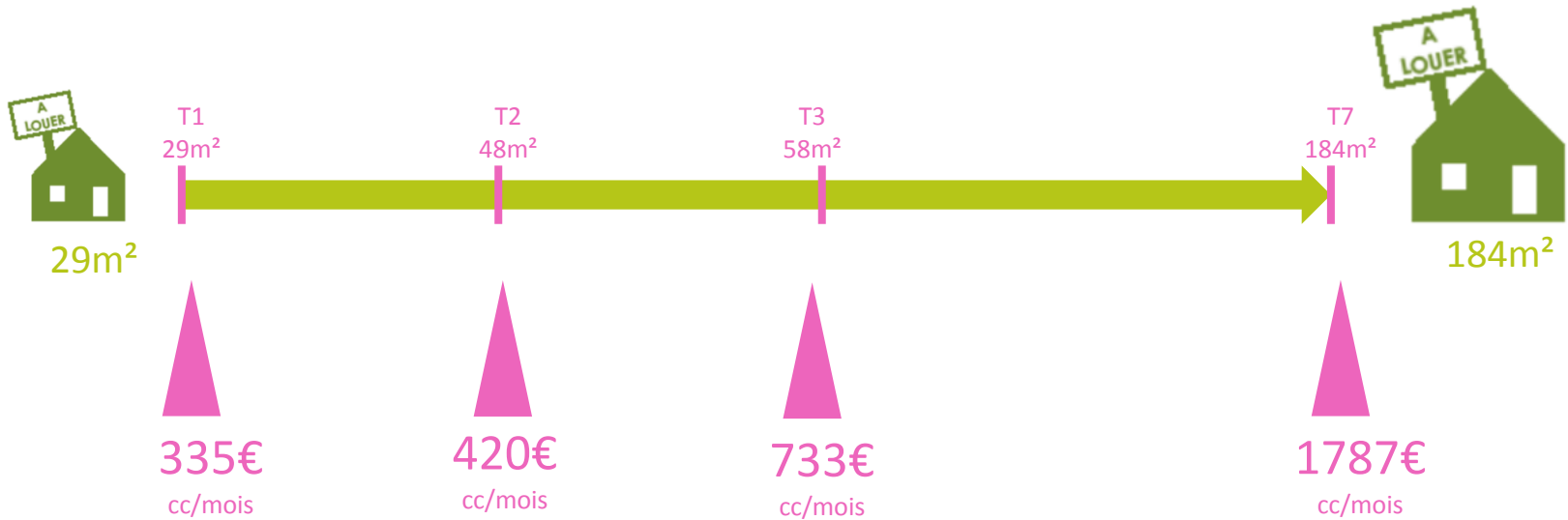
Logements à vendre



L'offre locative privée

à la CC Erdre & Gesvres

Offre existante au 15,01,2016
sur www.seloger.com



28

14

Maisons

14

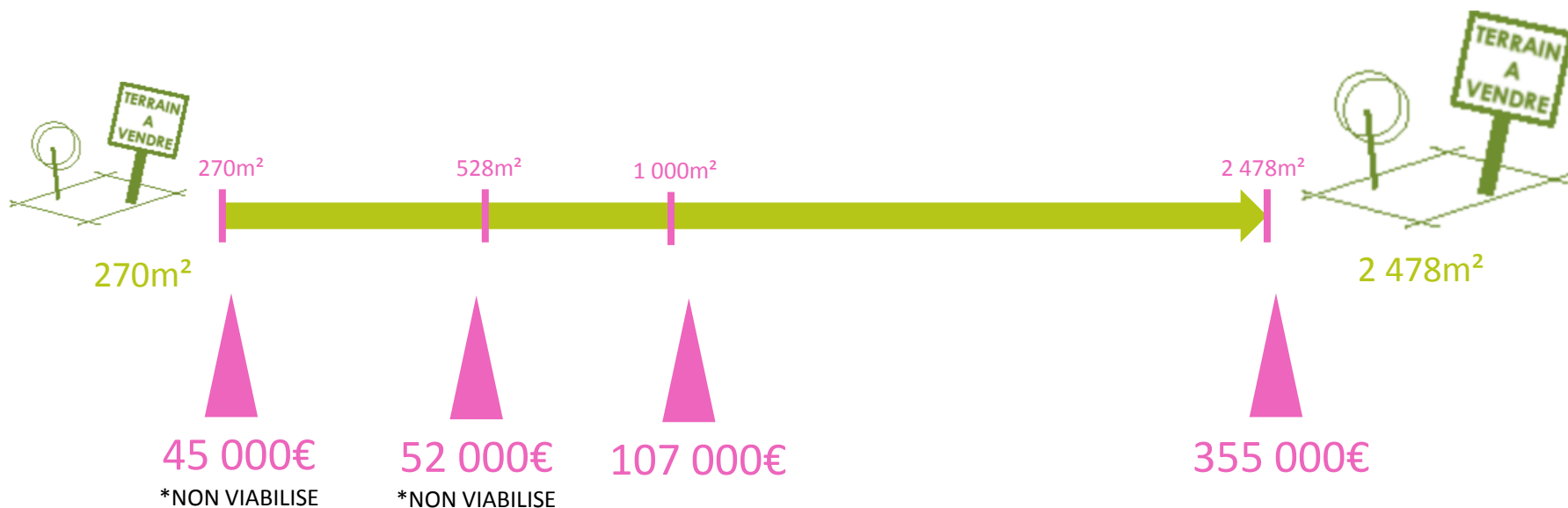
Appartements



L'offre de terrains à bâtir

à la CC Erdre & Gesvres

Offre existante au 15,01,2016
sur www.seloger.com



114

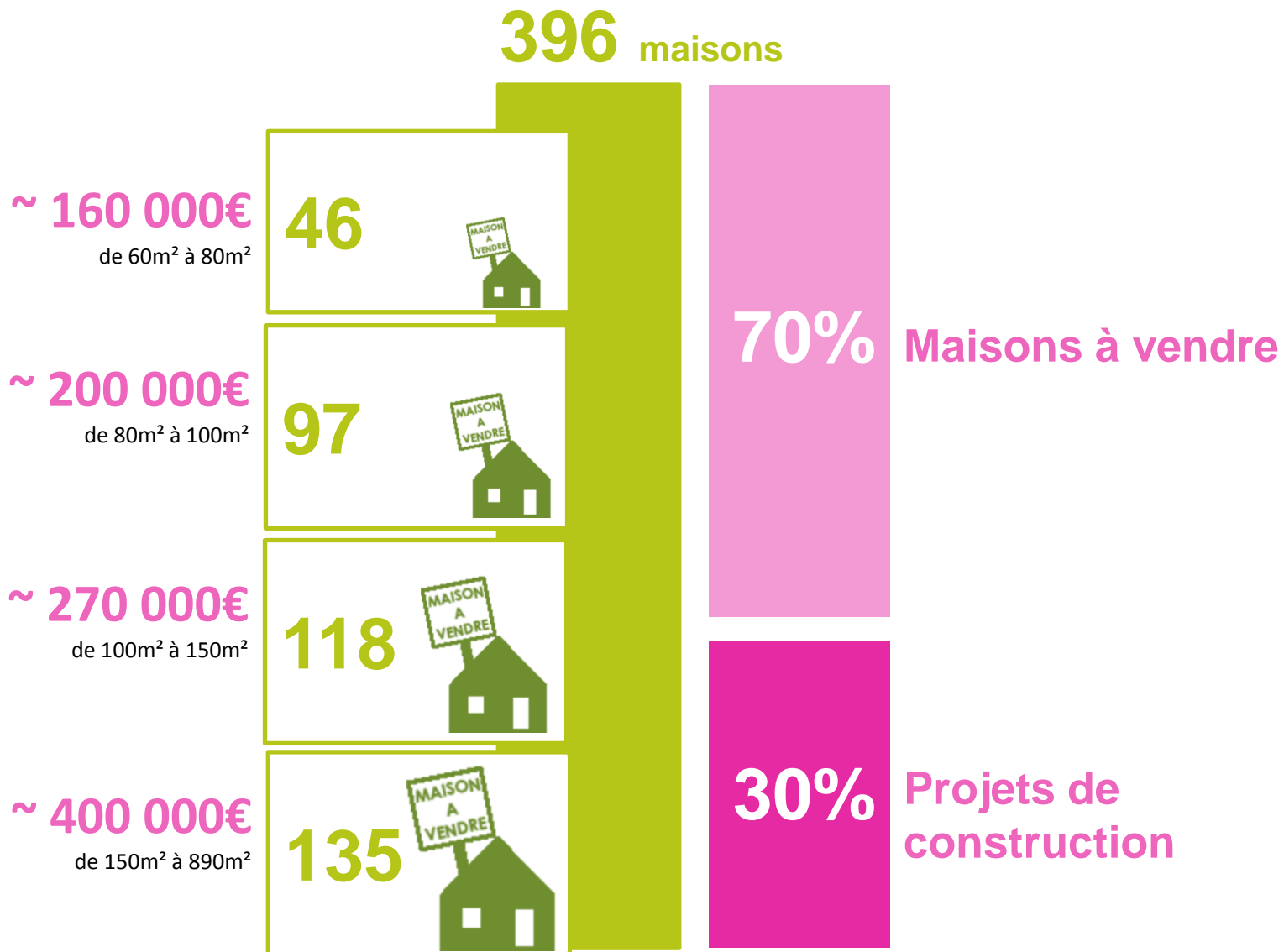
- 9 Ca
- 3 FDB
- 10 GCDF
- 12 Hé
- 6 NSE
- 5 NDDL
- 9 PM
- 9 SMDD
- 23 SSE
- 19 Tr
- 9 VDB



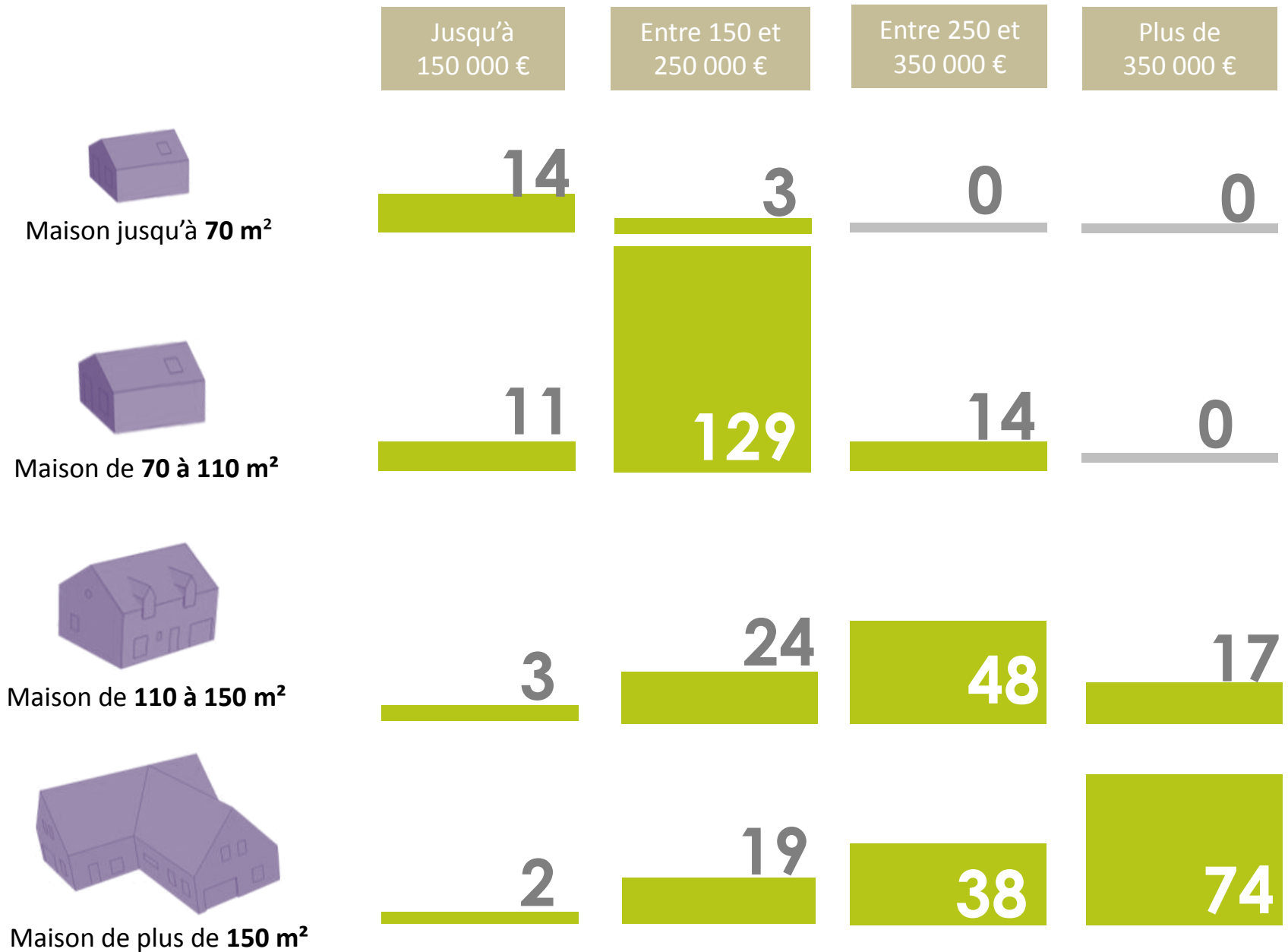
L'offre DOMINANTE

à la CC Erdre & Gesvres

Offre existante au 15,01,2016
sur www.seloger.com



L'offre de maisons individuelles à la CC Erdre & Gesvres ... à un instant T



Diagnostic territorial : Une analyse fine et exhaustive de l'ensemble des 22 460 unités foncières accueillant une maison individuelle



Cittanova
Urbanisme



Diagnostic territorial : Une analyse fine et exhaustive de l'ensemble des 22 460 unités foncières accueillant une maison individuelle

Les parcelles de maisons individuelles sous l'angle de **la taille des terrains**

Les parcelles de maisons individuelles sous l'angle de **l'âge du bâti**

Les parcelles de maisons individuelles sous l'angle de **la taille des maisons**



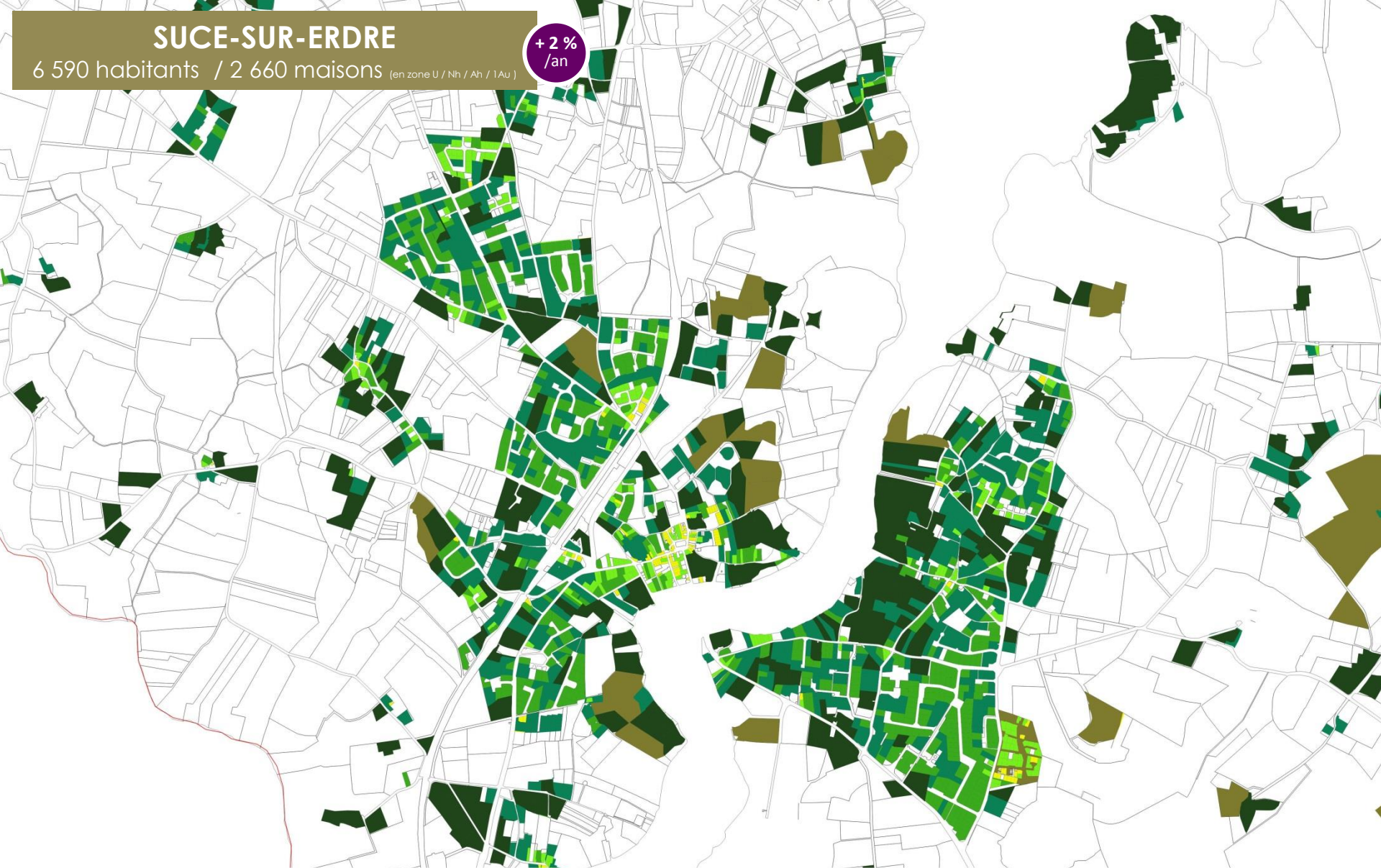
Cittanova
Urbanisme



SUCE-SUR-ERDRE

6 590 habitants / 2 660 maisons (en zone U / Nh / Ah / 1Au)

+ 2 %
/an



Taille des
unités
foncières
(source
MAJIC3 2015)

9%
< 300 m²
95 parcelles

12%
300 à 600 m²
310 parcelles

26%
600 à 1000 m²
685 parcelles

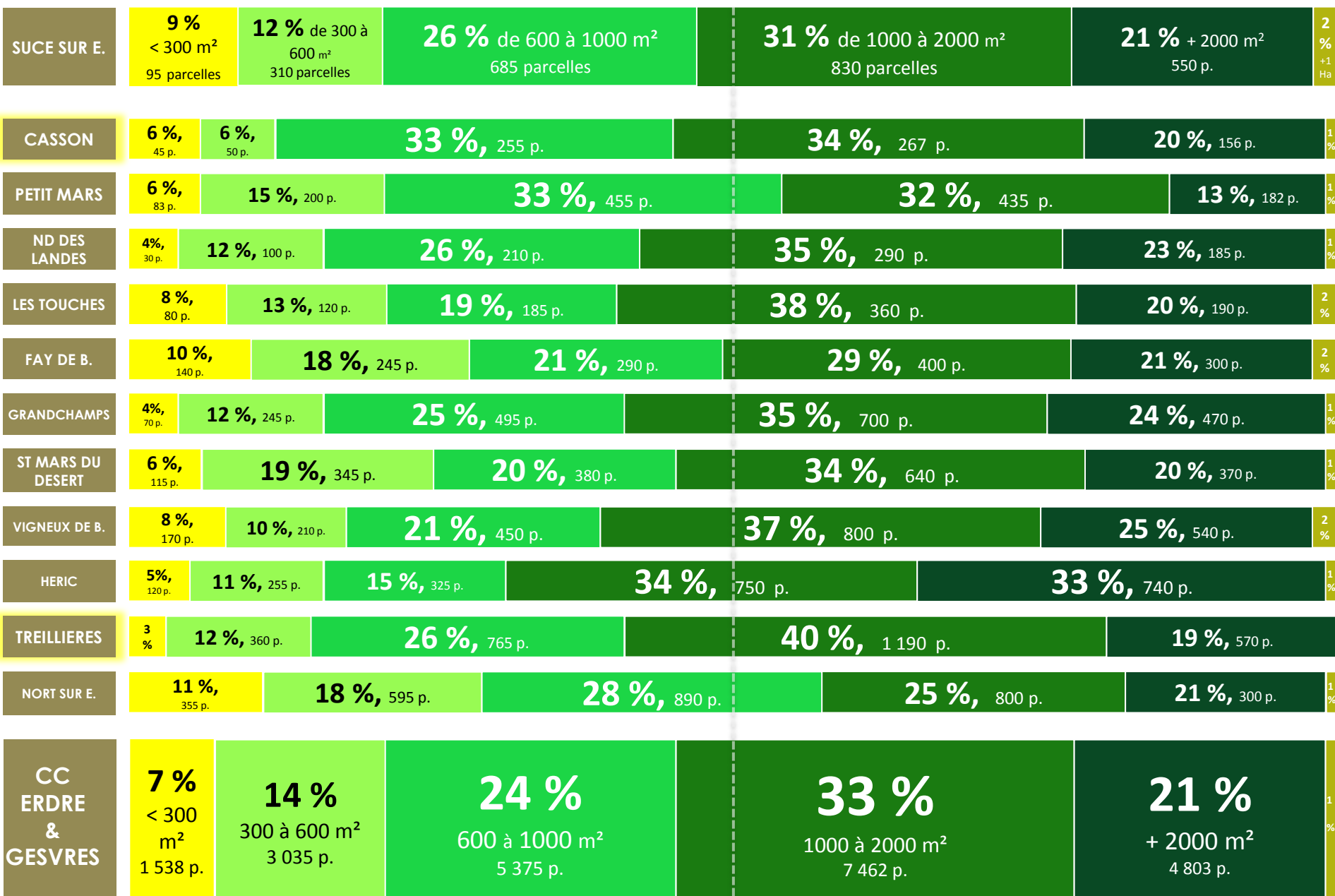
31%
1000 à 2000 m²
830 parcelles

21%
+ 2000 m²
550 parcelles

1
%

Taille des unités foncières

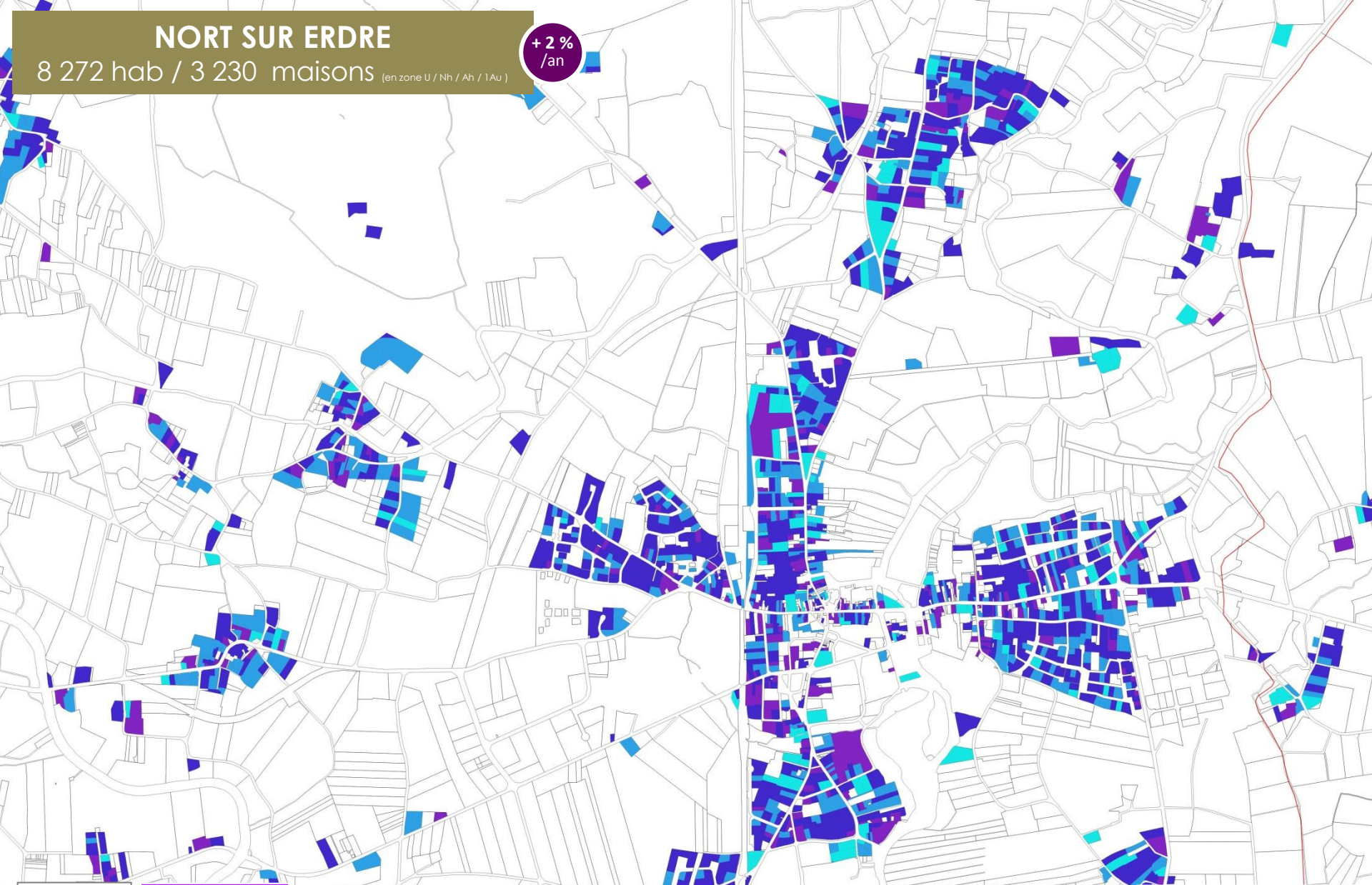
(accueillant une maison individuelle, en zone U / Nh / Ah / 1Au - source MAJIC3 2015)



NORT SUR ERDRE

8 272 hab / 3 230 maisons (en zone U / Nh / Ah / 1Au)

+ 2 %
/an



Taille des
logements
(source
MAJIC3 2015)

12 %, < 70
m² 320 p.

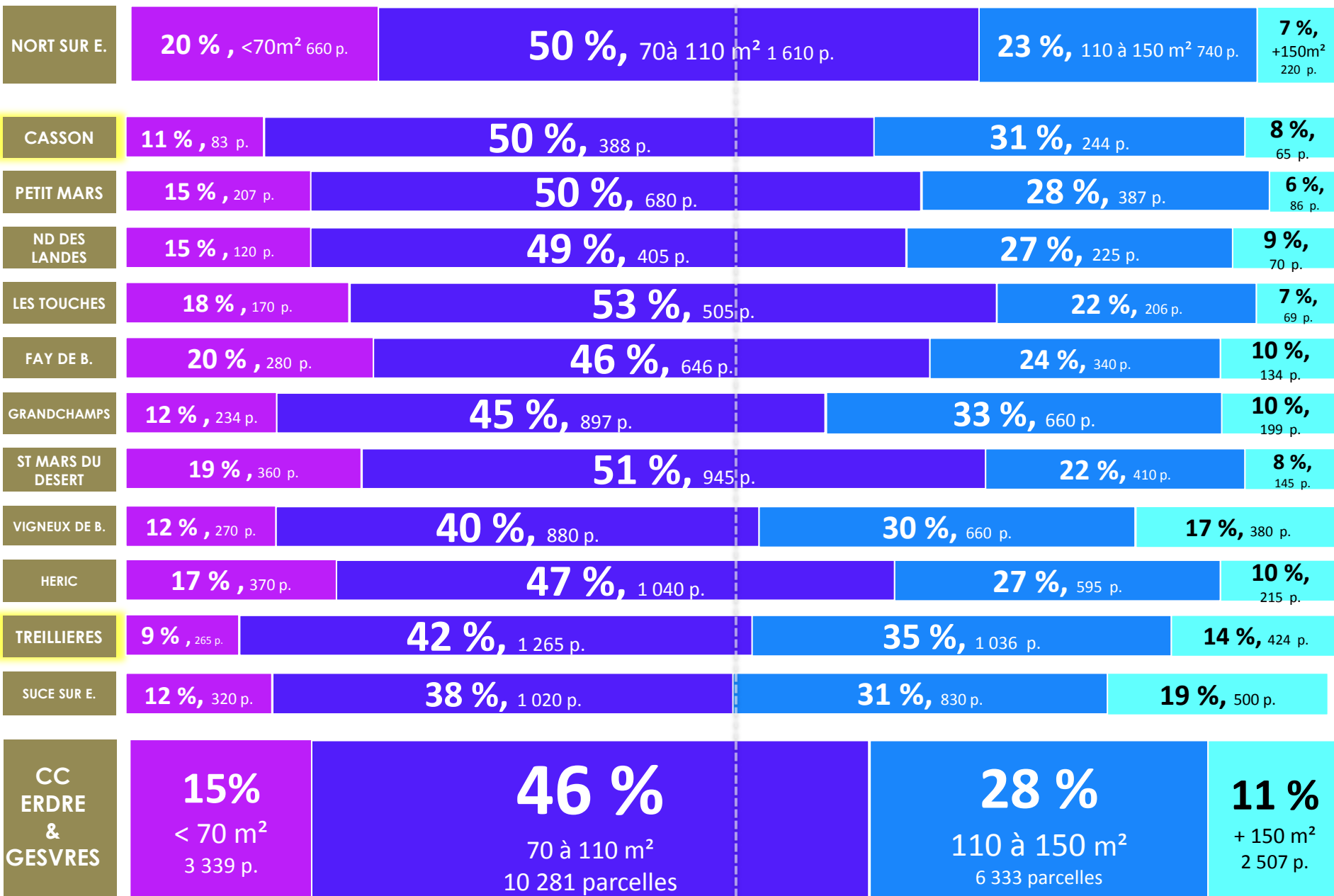
38 %, 70 à 110 m²
1 020 p.

31 %, 110 à 150 m²
830 p.

19 %, +150 m²
500 p.

Taille des logements

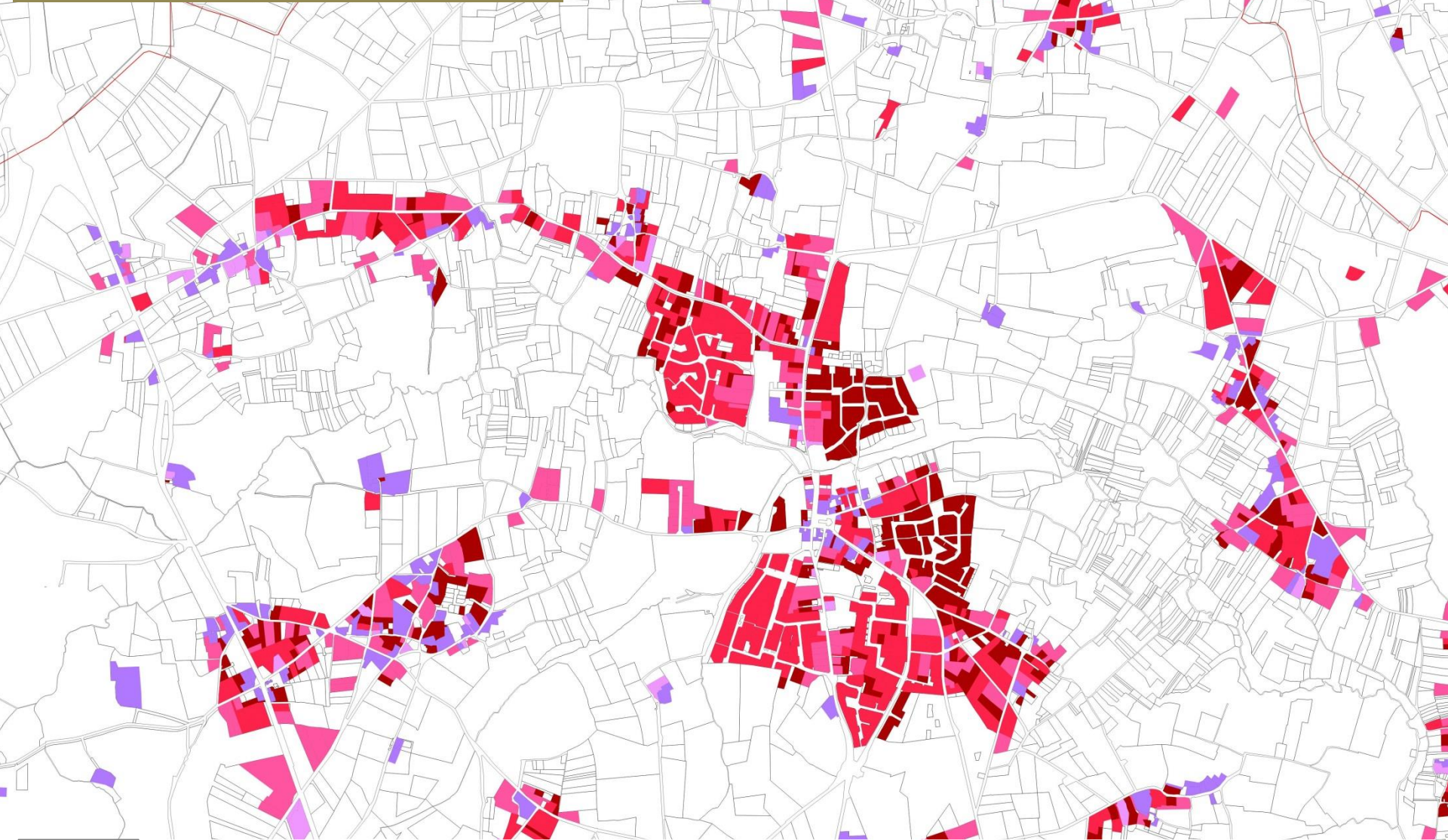
(accueillant une maison individuelle, en zone U / Nh / Ah / 1Au - source MAJIC3 2015)



GRANDCHAMPS DES FONTAINES

5 435 habitants / 1 900 maisons (en zone U / Nh / Ah / 1Au)

+ 2 %
/an



Âge du
bâti

(source
MAJIC3 2015)

14 %

avant 1900
275 parcelles

4 %
de 1900
à 1950

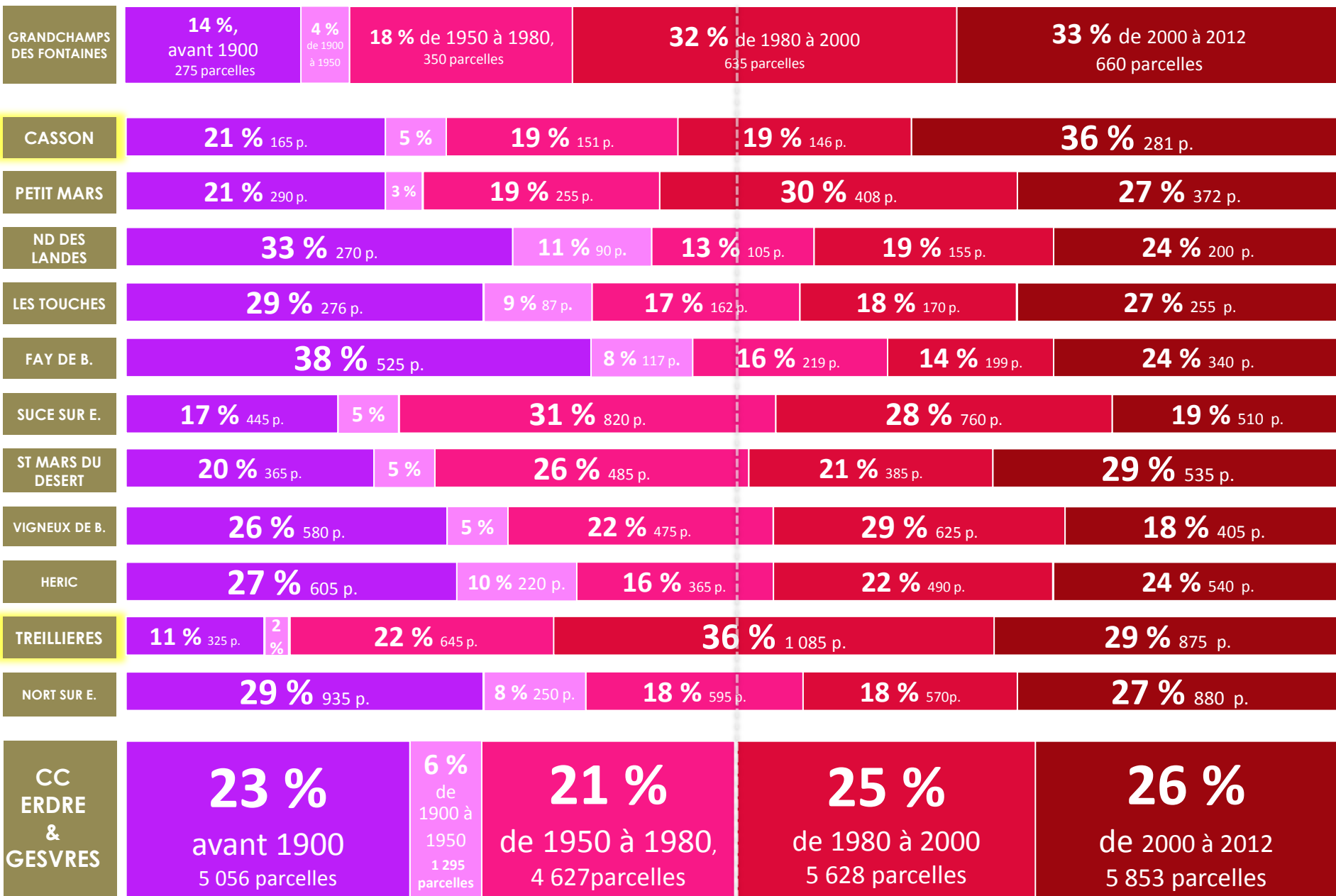
18 % de 1950 à
1980,
350 parcelles

32 % de 1980 à 2000
635 parcelles

33 % de 2000 à 2012
660 parcelles

Année de la dernière construction sur la parcelle

(accueillant une maison individuelle, en zone U / Nh / Ah / 1Au - source MAJIC3 2015)



Quel potentiel
de développement
par **processus**
BIMBY ?

Quelles
spécificités et
différences de
potentiel entre **les 12**
communes ?

Approche du potentiel de développement urbain par le processus **BIMBY** sur le territoire de la CC d'Erdre & Gesvres



Cittanova
Urbanisme



22 460 maisons individuelles dans la CCEG , dont 90% en zones U / Nh / Ah / 1Au (20 200 maisons)

Caractéristiques

des **unités foncières des zones U / Nh / Ah / 1Au** de la
communauté de communes (source MAJIC 3)

Taille des unité foncières

(source MAJIC 3 2015)

Quelles sont, pour chaque commune les
tailles des « **parcelles de référence** »,
acceptables pour envisager la construction
d'un nouveau logement ?

Année de construction des
maisons

(source MAJIC 3 2015)

Surface utile des maisons

(source MAJIC 3 2015)

La base de données de l'observatoire
BIMBY, et les quelques 1 500 entretiens
réalisés nous permettent de mettre en
corrélation les caractéristiques de la
parcelle et du logement et « la motivation »
d'un ménage à diviser son terrain



objectifs de construction de logements de 2015 à 2030 :
+ 1 275 lgts, soit 85 lgts/an (2% / an du parc existant) - (PLH CCEG 2015-2021)

DOCUMENT DE TRAVAIL

NORT-SUR-ERDRE : 8 160 habitants / 3 230 logements

2 778 maisons individuelles soit 86 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

14 %
425 logts. collectifs



objectifs de construction de logements de 2015 à 2030 :
+ 1 275 lgts, soit 85 lgts/an (2% / an du parc existant) - (PLH CCEG 2015-2021)

Maisons en zones
« U / 1Au »

Maisons en zone
« Nh / Ah »

Parcelle de référence considérée
pour l'approche du potentiel BIMBY :

550 m²

38 %

(des parcelles de
maisons individuelles
pourraient accueillir ½
maisons suppl.)

Actuellement 2 698 soit 84 % des maisons
sont dans les zones de type U / 1Au

Approche du potentiel
BIMBY :

Dans les secteurs en
zones de type U / 1Au

1 225

parcelles (soit 38 %)

sont susceptibles
d'accueillir aisément
1 ou 2 maisons
supplémentaires

NORT-SUR-ERDRE : 8 160 habitants / 3 230 logements

2 778 maisons individuelles soit 86 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

14 %
425 logts. collectifs

objectifs de construction de logements de 2015 à 2030 :
+ 1 275 lgts, soit 85 lgts/an (3% / an du parc existant) - (PLH CCEG 2015-2021)



DOCUMENT DE TRAVAIL

TREILLIERES : 8 136 habitants / 2 990 logements

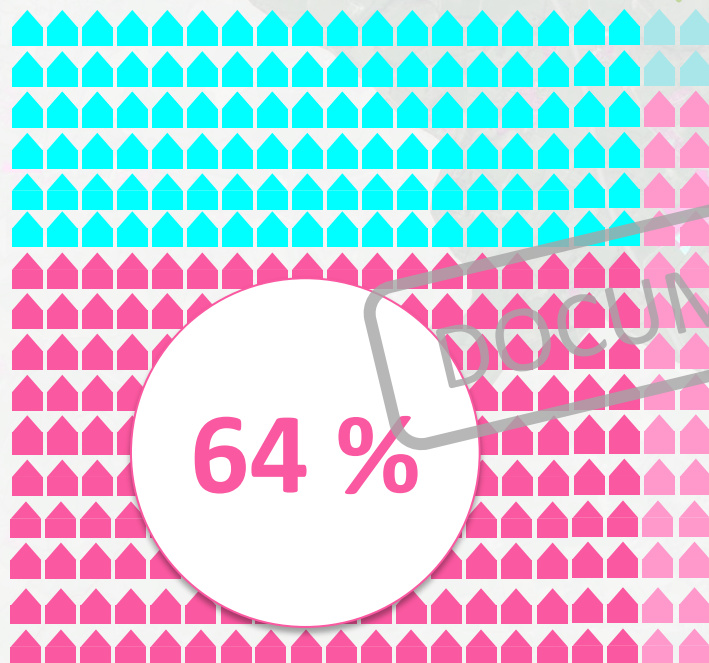
2 691 maisons individuelles soit 90 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

14 %
299 logts. collectifs

objectifs de construction de logements de 2015 à 2030 :
+ 1 275 lgts, soit 85 lgts/an (3% / an du parc existant) - (PLH CCEG 2015-2021)

Maisons en zones
« U / 1Au »

Maisons en zone
« Nh / Ah »



2 688 soit 90 % des maisons dans
les zones de type U / 1Au

Parcelle de référence considérée
pour l'approche du potentiel BIMBY :

550 m²

Approche du potentiel
BIMBY :

Dans les secteurs en
zones de type U / 1Au

1 919

parcelles sont
susceptibles
d'accueillir aisément
1 ou 2 maisons
supplémentaires

TREILLIERES : 8 136 habitants / 2 990 logements

2 691 maisons individuelles soit 90 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

14 %
299 logts. collectifs



objectifs de construction de logements de 2015 à 2030 :
+ 300 lgts, soit 20 lgts/an (3% / an du parc existant) - (PLH CCEG 2015-2021)

DOCUMENT DE TRAVAIL

CASSON : 2 101 habitants / 780 logements

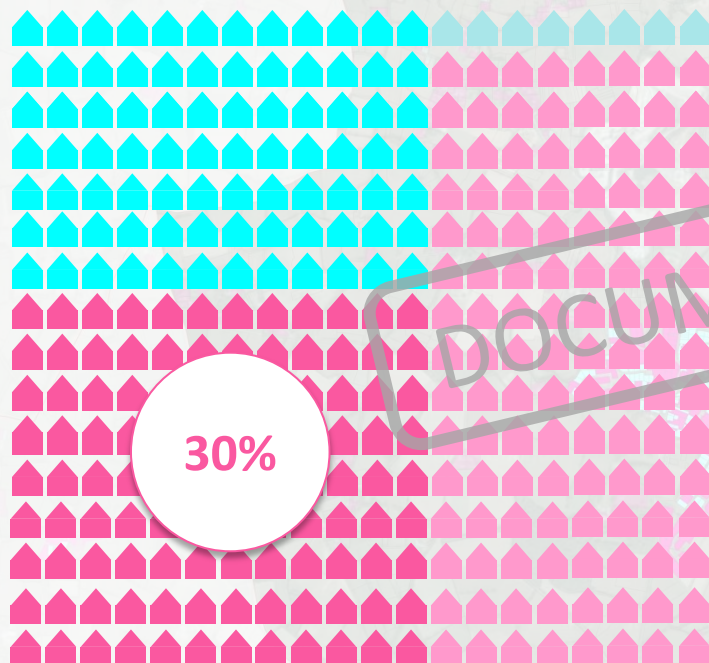
764 maisons individuelles soit 98 % du parc de logements (sources INSEE 2012)



objectifs de construction de logements de 2015 à 2030 :
+ 300 lgts, soit 20 lgts/an (3% / an du parc existant) - (PLH CCEG 2015-2021)

Maisons en zones
« U / 1Au »

Maisons en zone
« Nh / Ah »



474 soit 61 % des maisons
dans les zones de type U / 1Au

Parcelle de référence considérée
pour l'approche du potentiel BIMBY :

550 m²

DOCUMENT DE TRAVAIL

Approche du potentiel
BIMBY :

Dans les secteurs en
zones de type U / 1Au

230 parcelles

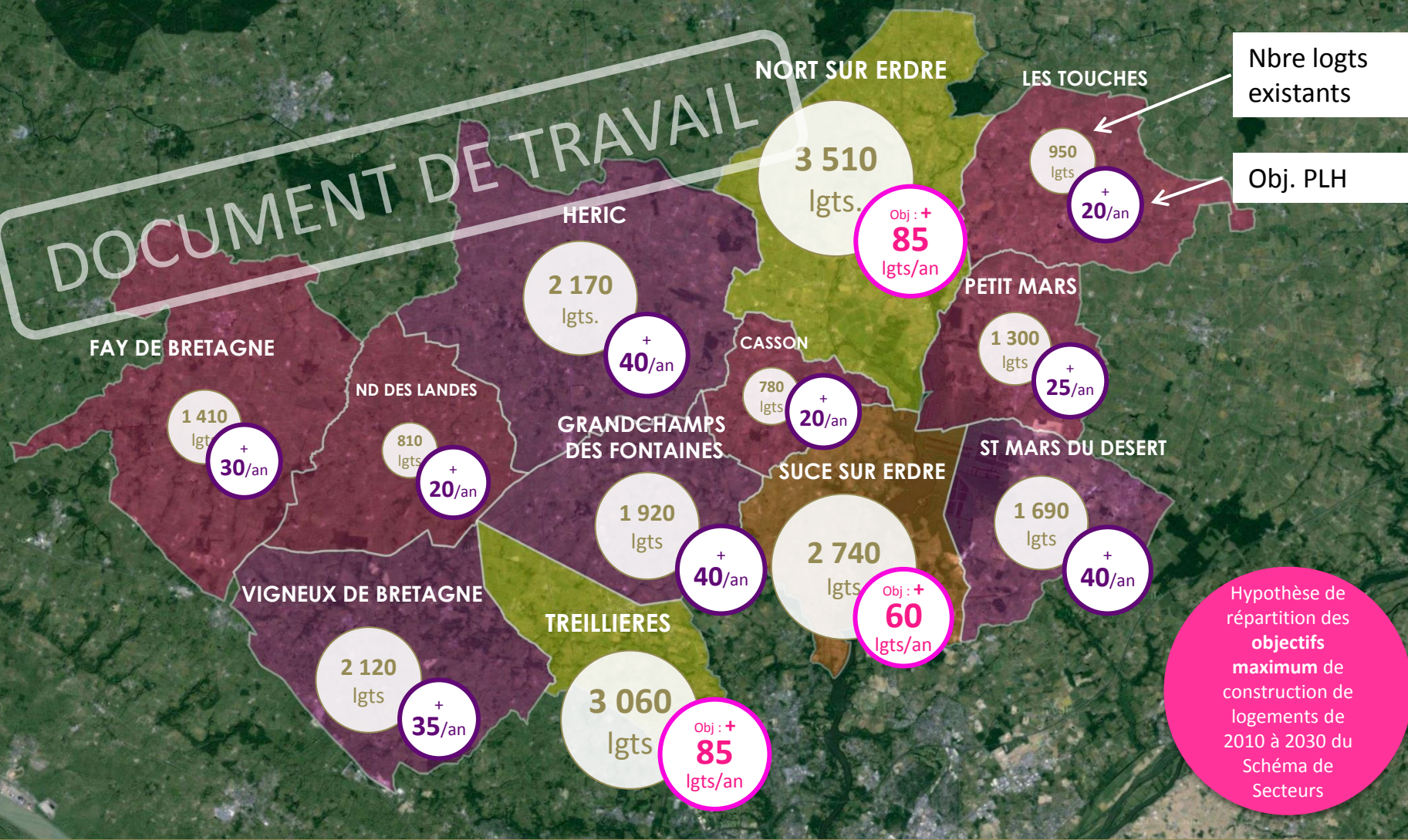
sont susceptibles
d'accueillir aisément
1 ou 2 maisons
supplémentaires

CASSON : 2 101 habitants / 780 logements

764 maisons individuelles soit 98 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

Objectifs de construction de logement à l'horizon 2021 (PLH CCEG 2015-2021) :
3 000 logements soit **500 / an** max dont **30 %** en renouvellement urbain (150 lgts/ans)
 (~ **2,4%/an** du parc existant)

DOCUMENT DE TRAVAIL



56 700 habitants / 20 800 ménages / 22 400 logements

20 800 maisons individuelles soit 93 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

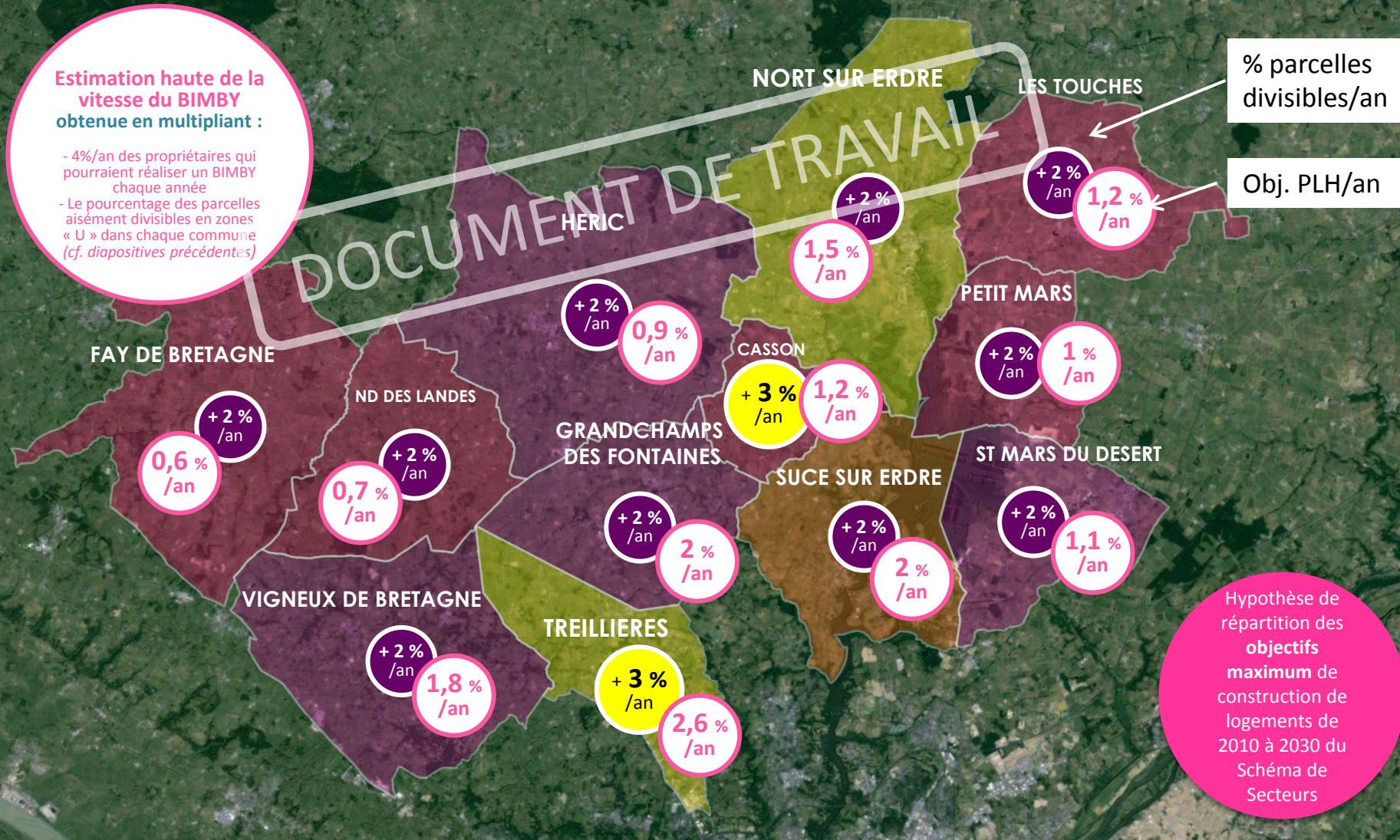
Objectifs de construction de logement à l'horizon 2030 (PLH CCEG 2015-2021)

exprimés en vitesse de construction par an comparés à

l'estimation haute de la vitesse possible du BIMBY dans chaque commune

Estimation haute de la vitesse du BIMBY obtenue en multipliant :

- 4%/an des propriétaires qui pourraient réaliser un BIMBY chaque année
- Le pourcentage des parcelles aisément divisibles en zones « U » dans chaque commune (cf. diapositives précédentes)



Hypothèse de répartition des objectifs maximum de construction de logements de 2010 à 2030 du Schéma de Secteurs

56 700 habitants / 20 800 ménages / 22 400 logements

20 800 maisons individuelles soit 93 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

Objectifs de construction de logement à l'horizon 2030 (PLH CCEG 2015-2021)

exprimés en vitesse de construction par an comparés à

l'estimation haute de la vitesse possible du BIMBY dans chaque commune

Estimation haute de la vitesse du BIMBY obtenue en multipliant :

- 4%/an de

pour

- La

NORT SUR ERDRE

LES TOUCHES

La majorité des communes de la CCEG présentent **un potentiel de densification douce important.**

Cela implique de ne pas laisser le sujet de côté, qu'il s'agisse de **mobiliser ce gisement de façon maîtrisée** au profit de la production des objectifs de construction de logements ou au contraire de **restreindre son développement pour préserver les tissus existant.**

/an
1,8 %
/an

+ 3 %
/an

2,6 %
/an

de
des
ectifs
maximum de
construction de
logements de
2010 à 2030 du
Schéma de
Secteurs

56 700 habitants / 20 800 ménages / 22 400 logements

20 800 maisons individuelles soit 93 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

7 %
collectifs

Objectifs de construction de logement à l'horizon 2030 (PLH CCEG 2015-2021)

exprimés en vitesse de construction par an comparés à

l'estimation haute de la vitesse possible du BIMBY dans chaque commune

L'objectif du PLUi n'est pas d'adopter une position « libérale » vis-à-vis du phénomène de densification mais bien de lui imposer **une régulation quantitative et qualitative** afin que cette filière de construction contribue positivement aux projet urbains à l'échelle globale de la CCEG et de façon déclinée au contexte de chaque commune.

L'enjeu du volet réglementaire du PLUi est donc de **maîtriser la qualité des formes urbaines issues de la densification douce pour chaque type de tissu urbain** (notamment en limitant la taille des opérations)

56 700 habitants / 20 800 ménages / 22 400 logements

20 800 maisons individuelles soit 93 % du parc de logements (sources INSEE 2012)

7 %
collectifs

Recevoir les habitants pour anticiper et mieux connaître leurs besoins, aspirations et projets

Diagnostic social : Comprendre les attentes et besoins de la population à partir d'un échantillon de ménages reçus en entretiens individuels



Cittanova
Urbanisme



4 jours de consultation les 20 / 21 mai et 3 / 4 juin 2016 à Nort-sur-Erdre,
Grandchamps-des-Fontaines, St-Mars et Vigneux-de-Bretagne



[UNE OPPORTUNITÉ POUR ENVISAGER DES PROJETS...]

**Vous êtes propriétaire
d'une maison individuelle
située dans le bourg de cette commune ?**

À l'occasion de l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres
met à votre disposition

1 HEURE DE CONSEIL

avec un architecte pour réfléchir à vos projets



MON PROJET

- ✓ Construire un logement sur ma parcelle pour le mettre en location
- ✓ Vendre une partie de ma parcelle pour financer un projet
- ✓ Donner une part de mon terrain à mes enfants pour qu'ils puissent y construire leur maison
- ✓ Préparer ma maison pour mes vieux jours
- ✓ Donner mon avis sur l'avenir de mon quartier
- ✓ Réhabiliter un ancien corps de ferme ou agrandir par une extension

VENDREDI 20 MAI

Maison Emploi Nort-sur-Erdre - 9h / 19h

SAMEDI 21 MAI

Maison Emploi Grandchamps-des-Fontaines - 9h / 19h

VENDREDI 03 JUIN

Mairie - St-Mars-du-Désert - 9h / 19h

SAMEDI 04 JUIN

Salle Alexandre Bézier (complexe sportif)
Vigneux-de-Bretagne - 9h / 19h



« La densification douce
des quartiers pavillonnaires
existants »



© La Petite Fabrique Créative - 06 08 04 15 59 - www.lapetitefabriquecreative.com - Crédit photo de couverture: © Rido

Informations et inscriptions
Communauté de Communes
(nombre de places limitées)
02 28 02 25 22 - plu@cceg.fr - ww

+ de 45 entretiens
Une analyse sera présentée aux élus
début juillet

4 jours de consultation les 20 / 21 mai et 3 / 4 juin 2016 à Nort-sur-Erdre, Grandchamps-des-Fontaines, St-Mars et Vigneux-de-Bretagne

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Prenez la parole !



Création de futures zones d'habitations, nouveaux équipements publics, dessertes de transports, paysages et zones agricoles à préserver, en tant qu'habitants ou actifs sur Erdre & Gesvres, le PLU touche votre quotidien. Il est essentiel que vous puissiez donner votre avis sur l'évolution et l'aménagement de votre bassin de vie. C'est pourquoi Erdre & Gesvres lance une vaste concertation avec un seul objectif : vous permettre de vous exprimer !

La première étape pour faire un Plan Local d'Urbanisme consiste à prendre connaissance du territoire, des acteurs locaux pour bien identifier ses forces, ses faiblesses, ses atouts, ses dysfonctionnements. L'objectif est de réaliser un diagnostic partagé du territoire nourri par des échanges réguliers avec ses acteurs, élus et habitants.

Informations, échanges pour tout savoir sur le PLU

Avant de donner son avis, il est indispensable de savoir de quoi il est question. C'est pourquoi des temps d'information, mais surtout d'échanges et de questions, ouvert à tous les habitants sont organisés les :

- **15 mars à 19h** à Nort-sur-Erdre, salle des loisirs

- **21 mars à 19h** à Treillières, salle Simone de Beauvoir.

Ces deux rendez-vous lanceront officiellement le programme de concertation de la Communauté de Communes. Les prochaines étapes vous seront présentées ainsi que les grandes dates auxquelles vous serez associés pour l'élaboration du diagnostic.

Des balades urbaines pour une vision de terrain

Erdre & Gesvres souhaite croiser les points de vue sur votre territoire, votre commune, votre quartier, votre village avec la rencontre d'habitants. En arpentant une partie de la



Balade urbaine organisée dans le cadre des études de programmation pour l'aménagement du bourg de Petit-Mars

commune, il s'agit de mettre en relief les points faibles et les points forts de l'endroit, de faire part des usages, des pratiques et de vos souhaits, mais aussi d'échanger sur des grands enjeux. Ces rendez-vous se dérouleront de 17h30 à 19h30 les :

- 9 mai à Sucé-sur-Erdre
- 10 mai à Fay-de-Bretagne
- 11 mai à Casson
- 12 mai à Petit-Mars

Pour participer, pensez à vous inscrire au 02 28 02 25 22 - plui@cceg.fr

Consultez l'ensemble des PLU communaux sur <http://plu.cceg.fr>

Plus d'info sur www.cceg.fr

Bimby, des conseils gratuits pour réfléchir à l'évolution de votre parcelle

Le souci d'économiser l'espace est une préoccupation constante en urbanisme et la valorisation des secteurs déjà bâtis peut offrir des possibilités non négligeables. C'est pourquoi, Erdre & Gesvres s'inscrit dans le programme «Bimby».

Pendant une heure et sur inscription, vous serez reçu gratuitement par des architectes. Ils vous conseilleront sur la manière de faire évoluer votre parcelle et les constructions qui s'y trouvent. Ces consultations permettront à la Communauté de Communes de connaître vos attentes au moment de l'écriture du PLU.

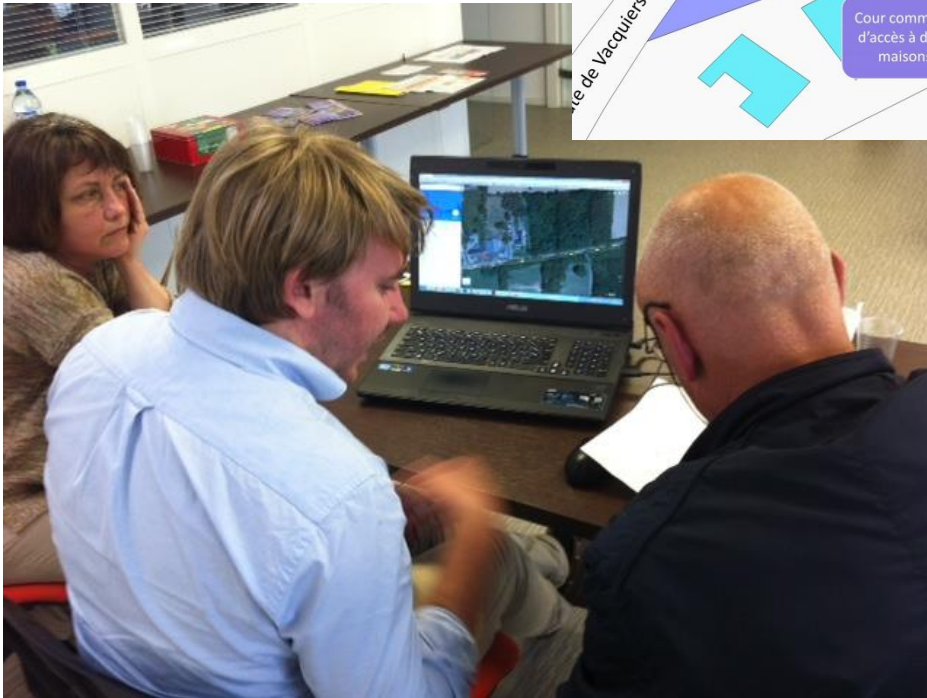
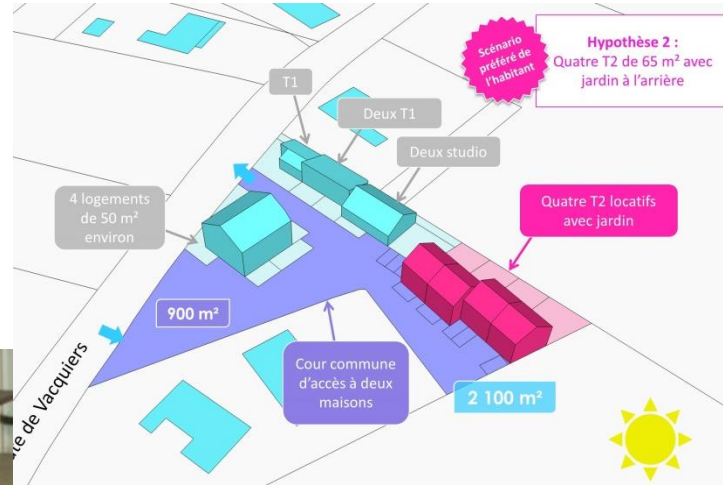
Les rendez-vous «Bimby», de 9h à 19h les :

- **Vendredi 20 mai** : Maison de l'Emploi de Nort-sur-Erdre
- **Samedi 21 mai** : Maison de l'Emploi de Grandchamp-des-Fontaines
- **Vendredi 3 juin** : Mairie de Saint-Mars-du-Désert
- **Samedi 4 juin** : Salle Alexandre Bézier à Vigneux-de-Bretagne

Nombre de places limité, inscription au 02 28 02 25 22 - plui.cceg.fr

Plus d'infos sur le PLU et la démarche Bimby www.cceg.fr

4 jours de consultation les 20 / 21 mai et 3 / 4 juin 2016 à Nort-sur-Erdre, Grandchamps-des-Fontaines, St-Mars et Vigneux-de-Bretagne



LA SUITE ?

Définir la **vision de la collectivité sur des secteurs stratégiques** par le recours à des secteurs à plan masse

Quelles formes urbaines et architecturales sur certains secteurs stratégiques ?

Quelle traduction dans le PLUi ?

Élaborer une **stratégie d'intensification urbaine** selon les **caractéristiques spécifiques de chaque tissu bâti**

Identification des secteurs à enjeux en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales des parcelles bâties et des disponibilités d'évolution de ces quartier

Premier bilan

- Important d'engager une démarche en amont : prendre le pouls des projets individuels et sensibiliser les propriétaires
- Pourra illustrer l'écriture du futur règlement sur des cas concrets
- Ne pas perdre de vue les opportunités de faire des projets d'aménagement d'ensemble (sur un îlot)
- Question posée d'avoir une porte d'entrée globale pour donner un premier niveau d'information pour faire un premier tri puis aiguiller vers des interlocuteurs (architecte conseil/CAUE/point info énergie/PIG/OPAH)