



Commune de La Planche
(Loire-Atlantique)

CONSEIL MUNICIPAL DE LA PLANCHE

Séance du 03 Juillet 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres :

- En exercice : 19
- Présents : 14
- Votants : 18

Date de la convocation :

27 juin 2025

Secrétaire de séance :

M. Pierrick LE GALLOU

Le trois juillet deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA PLANCHE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil en Mairie, sous la Présidence de Madame Séverine JOLY-PIVETEAU, Maire.

Présents : Mme Séverine JOLY-PIVETEAU ; M. Bernard HERVOUET ; M. Christophe BATARD ; M. Corentin BAUDRY ; Mme Virginie BATARD ; Mme Angélique BOUCHAUD ; M. Gautier WALSER ; M. Romain COUPRIE ; M. Jean-Paul RICHARD ; Mme Nathalie BARREAU ; Mme Laurence DOUCHEZ ; M. Pierrick LE GALLOU ; Mme Valérie GIRAUDET ; Mme Chantal JUGIEAU.

Absents excusés : M. Benoit LIMOUSIN donne pouvoir à M. Corentin BAUDRY ; Mme Rachël DROUET donne pouvoir à M. Christophe BATARD ; M. Jean-Paul HERVOUET donne pouvoir à Mme Valérie GIRAUDET ; M. Gérard PERRAUD donne pouvoir à M. Bernard HERVOUET ; Mme Antoinette LEFEVRE D'ARGENCE.

Délibération n° DE-055-07-2025, codification fast 2.1.3

OBJET : MODIFICATION DU PLU – OUVERTURE A URBANISATION D'UNE ZONE 2AU – JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Madame Le Maire informe le Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Planche nécessite d'être modifié afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone dite des Acacias actuellement classée en zone 2AU au niveau de la rue des Acacias. Cette ouverture doit être justifiée au regard des possibilités demeurant existantes au sein de l'enveloppe agglomérée de la commune.

Cette zone 2AU a été validée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 novembre 2019. La procédure de modification du PLU est possible en application des articles L.153-31, L153-36 et L153-38 du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne la zone 2AU située en frange Est de la zone agglomérée de La Planche. Le projet de modification passe toute la zone 2AU en zone 1AUz avec adaptation ponctuelle du règlement de la zone correspondante et modification ponctuelle de l'OAP n°7 des Acacias.

1. Eléments de contexte

Madame Le Maire expose que, lors de la révision du PLU approuvée le 7 novembre 2019, le projet de territoire de la commune exprimé au travers du PADD s'est traduit par diverses orientations. En matière de développement et de logement, le PADD expose la volonté d'atteindre une population de 3 000 habitants en 2030, soit 300 habitants de plus par rapport à 2020.

Par rapport aux données du PLU approuvé en 2019, il est important de noter que le territoire connaît une forte demande de logements de la part des enfants de la commune. En effet, La Planche a vu un nombre très

Accusé de réception en préfecture
044-214401275-20250703-DE-055-07-2025-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2025

important de naissances depuis 1995, rythme qui ne s'est pas essoufflé.

Arrivés à l'âge adulte, les planchots demandent à habiter la commune. Or, celle-ci n'a que peu ou pas d'offre de logements à proposer. C'est pour cela que la municipalité a fait le choix de réaliser elle-même des lotissements communaux pour donner accès à des logements à de jeunes familles planchottes dont la présence assure le fonctionnement des équipements communaux.

En ce début 2024, la commune se projette sur ces besoins en logements d'ici 3 à 4 ans pour lisser l'accueil de population : temps nécessaire pour modifier le PLU, procéder au montage d'un permis d'aménager et réaliser les travaux pour accueillir des habitants. Au vu des capacités d'accueil du territoire et de la gestion économe du foncier, la commune souhaite engager une procédure d'ouverture à l'urbanisation par voie de modification de son PLU sur la zone 2AU de l'avenue des Acacias.

2. Identification des capacités d'accueil

L'évaluation des capacités d'urbanisation est menée sur les bases suivantes : identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes : seules les zones Ua, Ub, 1AUb et 1AUbz peuvent accueillir de nouvelles constructions.

Depuis la révision du PLU, la commune a vu se réaliser plusieurs logements entre début 2020 et fin 2023 :

- 40 logements par constructions neuves
- 6 changements de destination ont eu lieu pour création de logements

Au total, 46 logements ont été créés depuis l'approbation du PLU.

Ainsi, la capacité d'accueil physique brute de la commune est estimée à 50 potentiels. Parallèlement, une rétention foncière existe ainsi qu'une difficulté à réaliser certains remembrements ponctuels, secteurs où la situation ne se débloquent pas dans les 4 à 6 années à venir.

La capacité réelle estimée hors rétention est de 16 potentiels.

Au 1^{er} janvier 2024, la commune offre un potentiel physique dans le centre-bourg de 16 logements hors secteurs de rétention foncière.

D'autre part, le PLU permet les changements de destination en zone rurale conformément à l'inventaire réalisé et au référencement dans le zonage du PLU. Au moment du PLU, 43 fiches ont été faites. Depuis l'approbation du PLU, 6 changements de destination ont eu lieu pour création de logements. Ceci donne en moyenne 1.5 changements par an soit $1.5 \times 6 = 9$ potentiels retenus d'ici 2030.

- 9 créations de logement par changement de destination dans la zone rurale, au niveau de bâtiments pastillés comme patrimoniaux

La résorption de cette vacance de logement est une volonté communale et intercommunale. Elle est estimée à 1 logement par an dans la révision du PLU. Le potentiel par reconquête de logements vacants est de 6.

Ainsi, la capacité réelle estimée du territoire hors rétention d'ici 2030 est de $16 + 9 + 6$ soit 31 potentiels.

L'analyse de la progression démographique communale montre que la population planchotte a fortement progressé entre 2010-2015 (+1.6% annuel) puis moins fortement entre 2015-2021 (+1.4% annuel). Cette croissance était portée essentiellement par un solde migratoire fort (+1.2% entre 2015 et 2021) du fait de l'arrivée de population dans la ZAC de la Gare. Le PLU affiche le choix affirmé d'une progression démographique de +1.1% afin de mieux maîtriser son développement. Ceci correspond à la création de 18 à 20 logements par an. Cependant, depuis la révision de PLU fin 2019, seuls 46 logements ont été créés soit un déficit de progression.

Les calculs sont faits à échéance 2030, date qui semble cohérente par rapport à la faisabilité opérationnelle

de travaux d'un Permis d'Aménager et l'échelonnement inévitable de sa réalisation sur 2 à 3 ans. Le bilan entre la production de logements et les objectifs du PLU montre qu'en 2024 la commune connaît déjà un déficit de production avec une trentaine de logements de retard. A échéance 2030, le déficit sera de 134 à 154 logements.

Ceci est d'ailleurs confirmé par le 1^{er} bilan du PLH 2019-2027, qui montre que la commune de la Planche a atteint moins de 50% de ses objectifs en 2022.

Par rapport à ce besoin, les potentialités actuelles du territoire compensent peu ce déficit.

Le secteur de l'avenue des Acacias prévoit de produire une soixantaine de logements environ, ce qui s'inscrit dans le besoin de la capacité d'accueil nécessaire d'ici 2030.

3. Besoins en termes de surface

Sur la commune de La Planche, comme sur le département de Loire Atlantique, les données de l'observatoire du CEREMA ont été affinées et complétées par les données du ZAN 44. Le travail a été effectué au niveau de l'intercommunalité mais aussi à l'échelle de chaque commune.

Suivant cette étude, la consommation d'espace sur la période 2009-2021 : 13 ha au total sur 12 ans, soit 11 ha sur 10 ans.

Elle comprend :

- 10.4 ha liés à l'habitat
- 1.9 ha lié au développement économique
- 0.8 ha autres

Sur 10 ans, la consommation foncière liée à l'habitat revient à 8.6 ha.

Dans le cadre de la réduction de consommation d'espace de 50% par rapport au référentiel 2011-2021, la commune peut théoriquement consommer 4ha3 entre 2021 et 2030.

Parallèlement, un travail fin au niveau du Pays du Vignoble Nantais a été mené pour la révision du SCoT. Sur la période 2011-2021, 449 ha sont identifiés comme consommés sur les 27 communes du territoire. Dans le cadre du futur SCoT, une répartition de la consommation foncière globale se fait entre les communes. Sur les périodes 2024-2034 puis 2034-2044, le nombre de logements et la consommation foncière sont répartis en fonction de leur position et poids démographique dans l'organisation du territoire.

Projection nombre de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace (en ha) 2024-2034	Consommation d'espace avec ZAC (en ha) 2024-2034	Bonus foncier ZAC 2024-2034	
La Planche	150	57	93	3,6	3,88	+0,28

L'inventaire communal de la consommation foncière entre 2021 et 2024 montre qu'il n'y a pas eu de consommation, comme le souligne par ailleurs le SCoT. En effet, la tranche 4 de la ZAC avait été commencée avant 2021 et seules des opérations ponctuelles de faibles surfaces ont été réalisées en dents creuses.

La consommation foncière sur la commune de la Planche est de 4ha3 d'ici 2030 selon l'observatoire ZAN 44 et de 3ha88 d'ici 2034 selon le futur SCoT.

4. Les secteurs de l'avenue des Acacias et de l'école privée

Parallèlement, au projet d'aménagement des Acacias, la commune souhaite permettre la reconversion du site de l'école privée située rue des Tisserands. L'école regroupe sur un seul lieu (celui le long de la route de Nantes en entrée Est du bourg), l'ensemble des classes. Le foncier ainsi libéré peut donner lieu à la réalisation d'un programme de logements en densifiant le cœur de bourg. Des esquisses de projet assurent la réalisation

de 24 logements minimum en deux bâtiments. Afin d'encadrer la réalisation de ce projet, la commune crée une OAP n°8.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'avenue des Acacias et le projet de densification de l'école rentrent dans le cadre de la capacité d'accueil de la commune en termes de production de logements et consommation d'espace.

En termes de production de logements :

- nombre total de logements à pourvoir : 100 à 120 logements
- nombre total de logements avenue des Acacias : 60 logements avec une densité de 24 à 25 log/ha
- nombre total de logements sur le site de l'école : 24 logements avec une densité de 96 log/ha
- soit un total de 84 logements et une densité moyenne pour ces 2 sites regroupés de 30.54 log/ha

En termes de production de consommation foncière :

- surface consommable à vocation d'habitat : 4ha3 selon le ZAN 44 à 3ha88 selon le futur SCoT
- surface ouverte secteur de l'avenue des Acacias : 2ha50
- surface du site de l'école : 0 ha car l'opération est en renouvellement urbain

5. Autres points du PLU

A l'occasion de la modification, la commune souhaite modifier ponctuellement d'autres éléments du PLU :

- modifier quelques points du règlement pour clarifier certaines règles et permettre notamment la réalisation des projets des OPA 7 et 8 (règle de hauteur, stationnement...)
- créer 3 périmètres de PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global...) rue des Marronniers, rue des Violettes et rue des Tisserands : la commune réfléchit à permettre la réalisation d'opération de taille petite à moyenne permettant une optimisation du foncier. Cependant, la commune n'est pas prête à mettre en place une OAP sur ces secteurs, la réflexion n'étant pas suffisamment avancée. Elle désire éviter qu'une seule construction compromette la possible réalisation de plusieurs constructions sur ces fonciers. Elle souhaite aussi que les propriétaires puissent réfléchir ensemble à la mise en place d'un projet commun assurant une optimisation d'utilisation.
- mettre à jour l'inventaire de fiches patrimoine pour permettre le changement de destination des constructions de 5 nouveaux bâtiments situés en dehors du périmètre agricole, représentatif du patrimoine communal. Il s'agit de : 3 bâtiments à la Getière, 1 à la Trilatière, 1 à la Clérissière
- créer un emplacement réservé au cimetière pour la réalisation d'un parking
- modifier le linéaire commercial route de Nantes
- corriger quelques calages de zonage sans toucher aux zones A et N

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.151-1 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2019 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* » ;

Considérant que la zone 2AU doit faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction de 2ha50 environ ; que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune comme exposé ci-avant ;

Considérant que le projet de reconversion de l'école privée assure une densification du cœur de bourg et rentre aussi dans les besoins de la commune en matière d'accueil de ménages ;

Considérant que le reste des évolutions du PLU rentre dans la procédure de modification ;

Entendu ces explications, le conseil municipal décide, par 16 voix POUR et 2 abstentions, de :

- **APPROUVER** le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Acacias pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement et de permettre les autres évolutions du PLU.
- **DIRE** que la présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Ont signé les membres présents

Pour extrait conforme

Mme le Maire

Mme Séverine JOLY-PIVETEAU



**Le secrétaire de séance,
M. Pierrick LE GALLOU**