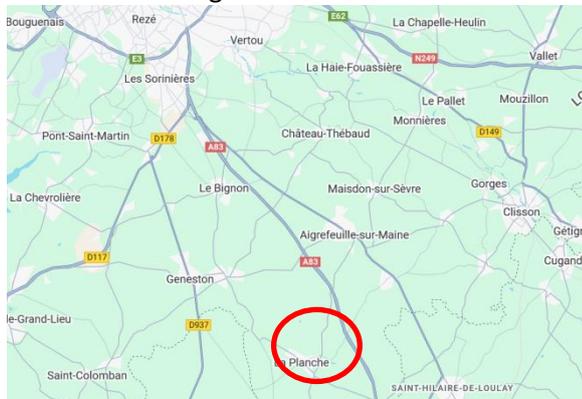


SOMMAIRE

I – PREAMBULE	2
II – EXPOSÉ GÉNÉRAL DE LA VOLONTE COMMUNALE	4
III – JUSTIFICATION DE L’OUVERTURE A L’URBANISATION	5
3.1 Identification des capacités d’accueil	5
3.2 Analyse des capacités d’urbanisation	8
3.3 Consommation foncière	10
3.4 Le secteur de l’avenue des Acacias	10
IV – PRESENTATION DU SITE DES ACACIAS	11
V – PRESENTATION DU SITE DE L’ECOLE PRIVEE	15
VI – EVOLUTION DU PLU EN COURS	17
6.1 Évolution du règlement	17
6.2 Évolution du zonage	19
VII - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU	27
VIII – INCIDENCES PREVISIONNELLES SUR L’ENVIRONNEMENT	27

I - PREAMBULE

La commune de La Planche se situe au Sud de la Loire Atlantique, à proximité de l'autoroute A 83. Le territoire se place à 30 km au Sud de Nantes, à 40 km au Nord de La Roche-sur-Yon et à 10 km au Nord-Ouest de Montaigu



Les communes limitrophes sont Montbert, Aigrefeuille sur Maine, Remouillé et Vieillevigne en Loire Atlantique, et Saint Philbert de Bouaine en Vendée.

La commune est traversée par les routes départementales suivantes : la RD 57 qui traverse le bourg et mène vers Montbert et le Bignon, la RD 7 entre Vieillevigne et Aigrefeuille sur Maine, la RD 56 entre Remouillé et la Vendée. Elle est proche de la départementale 937 (Nantes-La Roche-sur-Yon) et de la nationale 137 (Nantes-La Rochelle).

La Planche est une commune appartenant à l'arrondissement de Nantes. Elle fait partie de l'intercommunalité Clisson Sèvre et Maine Agglomération.

D'une superficie de 2 442 ha, elle compte 2 802 habitants en 2022.

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.

(Extrait du PLU- PADD)

- « *Tabler sur la production d'environ 18 à 20 logements par an permettant de soutenir la vitalité démographique et d'escompter l'approche du seuil des 3 000 habitants d'ici 2030*
- *Orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg :*
 - *pour renforcer la vitalité du bourg et asseoir ses fonctions de centralité sur la commune*
 - *pour favoriser le maintien (voire la création) des équipements d'intérêt collectif, des commerces et services de proximité*
- *Privilégier la production de logements par renouvellement urbain, à savoir par :*
 - *des possibilités de densification urbaine*
 - *des possibilités de requalification de sites (et notamment d'anciens sites d'activités)*
 - *des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole productif ou d'espace de qualité naturelle*
- *Programmer des extensions urbaines limitées sur les franges de l'agglomération :*
 - *qui soutiennent la vitalité locale (en lien avec le centre-bourg et les "cœurs de vie")*
 - *qui donnent une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels*
 - *qui assurent une utilisation rationnelle de l'espace en respectant une densité moyenne d'au moins 14 logements/ha*
 - *qui permettent d'échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine afin de :*
 - ✓ *l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement*

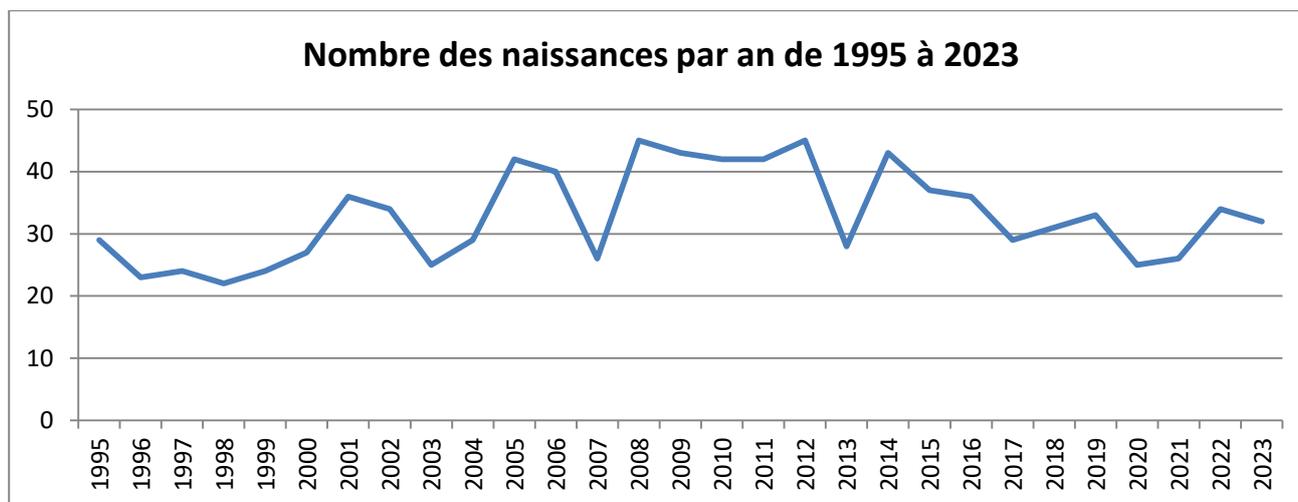
- ✓ *préserver la cohésion sociale de la commune*
- ✓ *atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement*

L'estimation des besoins en logements s'appuie sur :

- *le nombre de logements nécessaires pour compenser les effets du desserrement des ménages (point d'équilibre) : soit près de 2 logements par an*
- *le nombre de logements correspondant à une croissance démographique de l'ordre de 1,1 % / an de la population, soit 15 logements par an*
- *la prise en compte du renouvellement du parc de logements (démolitions, désaffectations, sorties de parc de logement), soit environ 3 logements par an*
- *la prise en compte du potentiel de reprise de logements vacants et de transformation de résidences secondaires en résidences principales, diminuant en l'occurrence le besoin en logements, soit moins de 1 logement par an*

En définitive, le besoin en logements est estimé entre 18 et 20 logements par an. La commune a souhaité inscrire une 'fourchette' permettant d'apporter davantage de souplesse plutôt qu'un chiffre précis. L'objectif étant d'atteindre au minimum 18 logements/an en moyenne sur les 10 prochaines années (2019-2029). »

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 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.

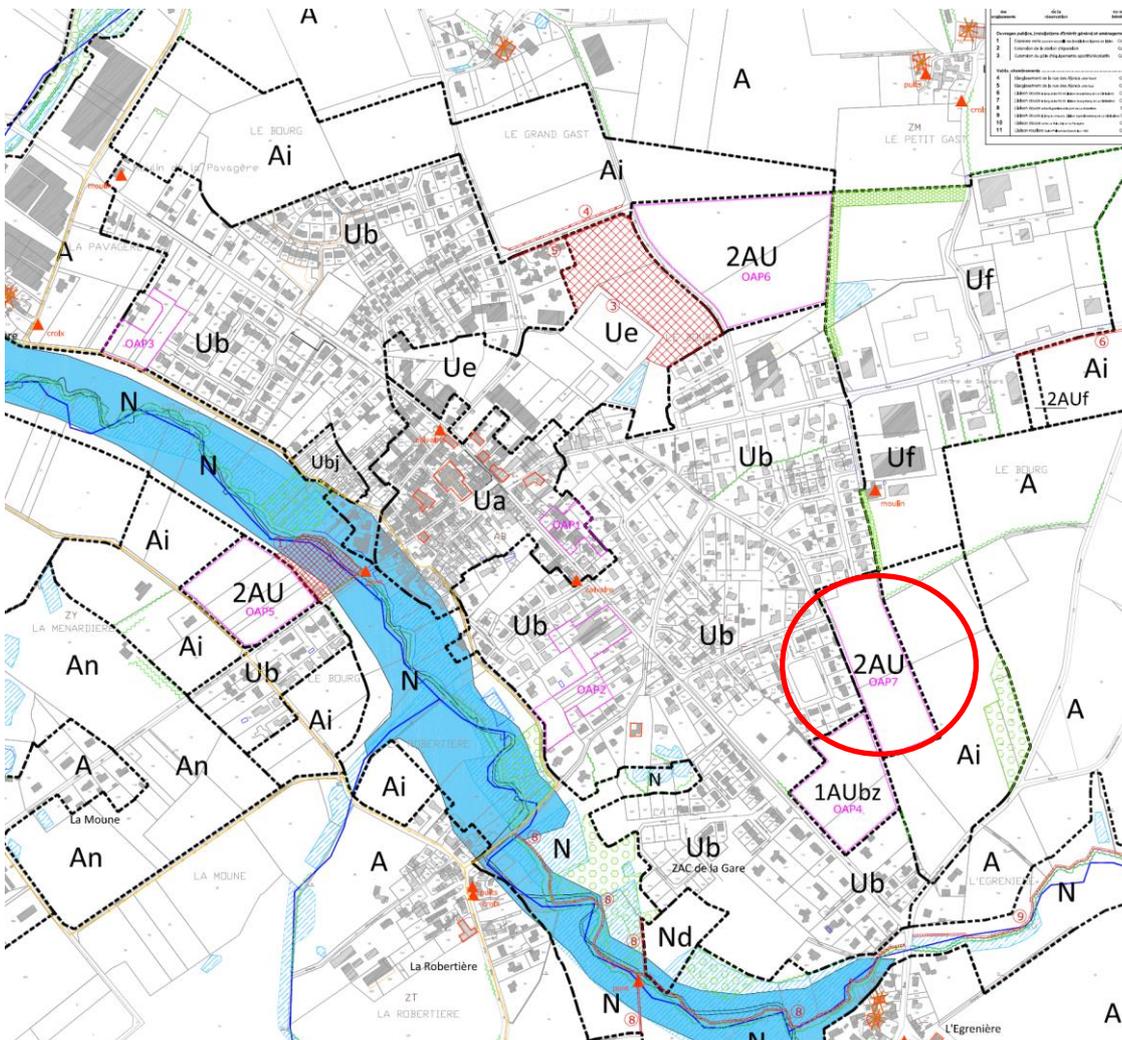
En ce début 2024, la commune se projette sur ces besoins en logements d'ici 3 à 4 ans pour lisser l'accueil de population : temps nécessaire pour modifier le PLU, procéder au montage d'un permis d'aménager et réaliser les travaux pour accueillir des habitants. Au vu des capacités d'accueil du territoire 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.

II – EXPOSE GENERAL DE LA VOLONTE COMMUNALE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 7 novembre 2019.

La commune souhaite ouvrir la zone 2AU de l'avenue des Acacias située en frange Sud-Est de la zone agglomérée.

La zone représente une superficie d'environ 2 ha 5.



Cette opération était destinée à accueillir 36 logements en réponse aux prévisions d'augmentation de la population communale, soit une densité de 14 logts/ha. Mais dans un souci de réduction de consommation d'espace et de densification, cette zone recevra un peu plus d'une soixantaine de logements, soit une densité de 24 à 25 logts/ha.

Lors de la révision du PLU, la commune a organisé plusieurs secteurs d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte. Elle a aussi pris des dispositions pour limiter le développement des constructions en dehors de la zone agglomérée, dans le respect des terres agricoles et de l'environnement. Elle a développé prioritairement son urbanisme dans la zone agglomérée du bourg.

Le PLU met en place plusieurs secteurs d'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) afin de maîtriser et de rationaliser l'aménagement de ces espaces : rue de Nantes, rue des Roseaux et rue du Lièvre (OAP 1, 2 et 3). Mais ces sites sont constitués d'un foncier multi-parcellaires très morcelé qui connaît une forte rétention foncière. D'autre part, la tranche 4 de la ZAC (OAP 4) est quasiment achevée ; seuls

restent 6 logements sociaux à réaliser. La commune ne compte plus de zone ouverte à l'urbanisation ou pouvant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sans rétention foncière forte.

Pour l'ensemble de ces raisons et au regard de la cohérence globale du projet et sa compatibilité avec le SCoT, le PLH et le PADD, la commune veut procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'avenue des Acacias.

III – JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *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* ».

Une analyse de la capacité d'urbanisation s'avère donc nécessaire dans le cadre d'une modification visant à ouvrir une zone à l'urbanisation, afin d'en justifier l'utilité.

3.1 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.

Le bilan des capacités d'urbanisation est détaillé dans le plan et le tableau ci-après. Il s'appuie sur le bilan du PLU mis à jour.

Plusieurs constats ont été dressés :

- ont été exclus les terrains où il y avait des projets en cours (exemple : déclaration préalable ou PC délivrés ou en cours d'instruction...);
- n'ont pas été pris en compte plusieurs jardins très arborés et faisant l'objet par ailleurs de protections de haies, rendant ainsi le terrain non constructible ;
- n'ont pas non plus été pris en compte les secteurs d'équipements publics (terrains de sport, cimetière...)
- le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant, est rare

Le bilan suivant a pu être dressé, quantifiant les potentiels éventuels.

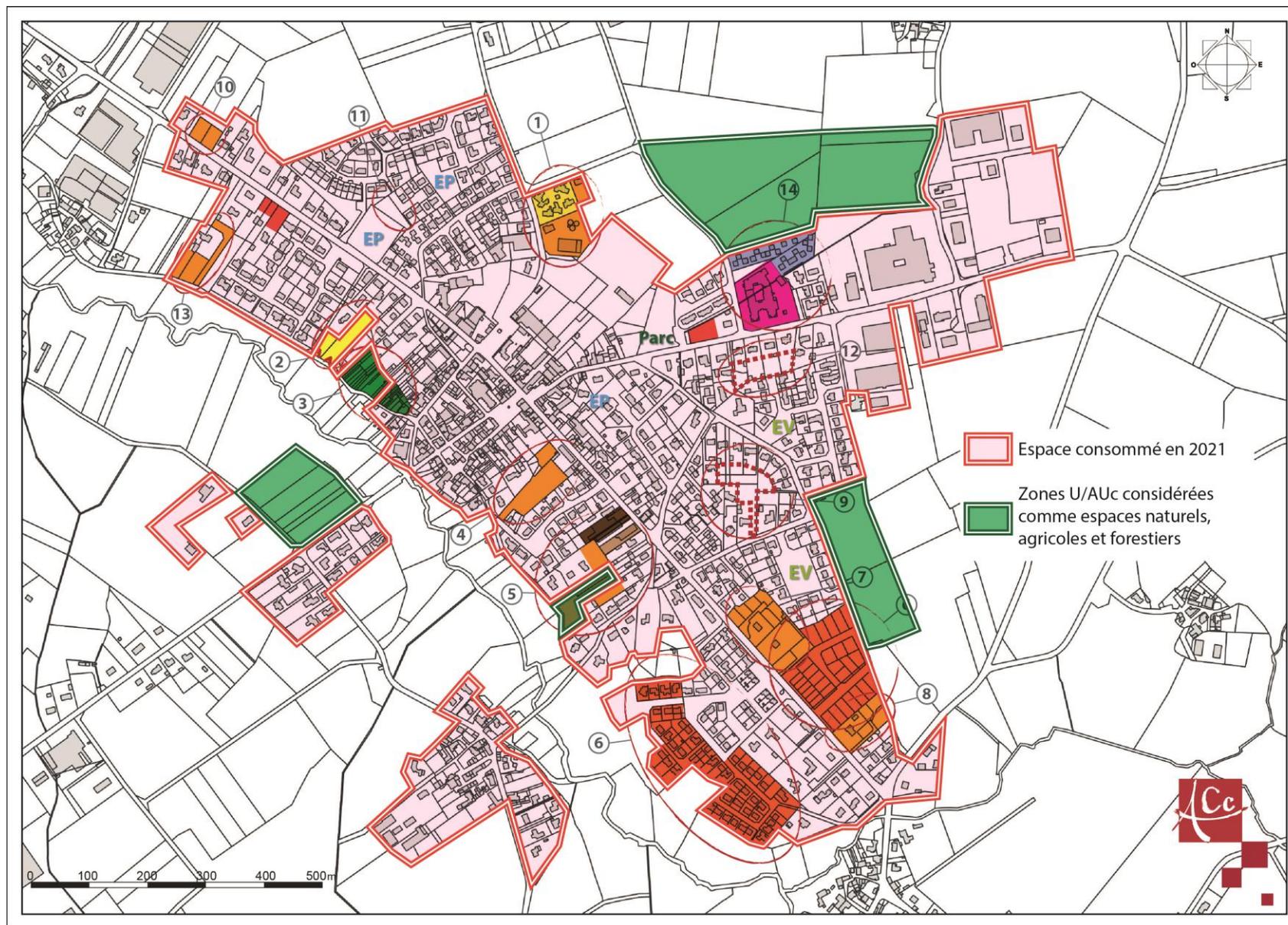
Depuis la révision du PLU, la commune a vu se réaliser plusieurs logements entre début 2020 et fin 2023 :

- 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.

Une analyse physique du potentiel est dressée. Les numéros du tableau suivant se réfèrent à la localisation sur la carte jointe avec estimation du potentiel éventuel de construction de logement.

N°	Remarques	Nombre de logements
1	Surface de 5000 m ² où la commune envisage de réaliser une densité de 25 log/ha. Elle est propriétaire des anciennes maisons et envisage l'acquisition à terme des bâtiments de COOP Sud pour faire un programme d'ensemble. Ce programme a une échéance à 15 / 20 ans.	30 environ à venir d'ici 15 à 20 ans
2	Propriété de la commune gardée en réserve foncière pour un parc ou un espace en lien avec les jardins potagers protégés voisins.	0
3	Jardins protégés.	0
4	Propriété du Diocèse où existe un projet de construction de 3 classes et d'une salle de motricité, ainsi qu'un parking.	0
5	Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain correspondant à l'OAP 2. Il compte une friche industrielle avec cependant une menuiserie toujours en activité. Le secteur fait l'objet d'une rétention foncière forte.	28 en rétention
6	L'ensemble de la ZAC est faite y compris la tranche 4. Seuls restent 6 logements sociaux à venir pour 2026.	6 à venir
7	8 logements ont été faits entre 2019 et 2023.	Déjà comptés entre 2019 et 2023
8	5 logements ont été faits entre 2019 et 2023.	Déjà comptés entre 2019 et 2023
9	Cet espace est difficile d'accès et nécessite un mini remembrement. La commune souhaite mener une réflexion d'ensemble sur ce périmètre avant d'y organiser une OAP permettant d'optimiser l'usage du foncier. Dans l'attente, elle pose un périmètre de réflexion ou de gel.	0
10	2 maisons ont été faites.	Déjà comptés entre 2019 et 2023
11	Cet espace est une réserve pour réaliser un parking. La commune réfléchit à la mise en place d'un Emplacement Réserve.	0
12	Cet espace est composé de plusieurs portions de parcelle. Une réflexion globale est nécessaire pour optimiser le foncier. Dans l'attente de la réalisation d'une OAP, la commune met en place un périmètre de réflexion ou de gel.	0
13	Le foncier est totalement bloqué en rétention foncière.	6 en rétention
14	20 logements ont été faits en lien avec la maison de retraite. Le reste de la zone est classé en 2AU.	0
TOTAUX		
Potentiel après 2023 sans rétention (Potentiel après 2023 avec rétention)		16 (50)



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 débloquera 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**.

	Potentiels
Potentiel zone agglo hors rétention	16
Changement de destination	9
Résorption vacance	6
Potentiel total	31

3.2 Analyse des capacités d'urbanisation

- Ce que prévoit le PLU :

Le PLU et le PLH prévoient :

- Une hypothèse de croissance démographique de +1,1 % par an
- 18 à 20 nouveaux logements par an en 2030 soit 180 à 200 entre 2020 et 2030
- 3 035 habitants en 2030

- Ce qui se passe réellement :

La commune a vu :

- 2 799 habitants : résultat INSEE pour 2021
- 46 logements créés en tout entre début 2020 et fin 2023, soit 4.1 logements par an en moyenne

En matière de logement social, la commune n'a pas d'obligation dans son PLH. Cependant, plusieurs actions sont ou ont été menées. Le tableau suivant récapitule les logements du parc social de la commune :

Bilan :

Bailleur Social	Localisation des logements	Nombre
Habitat 44	Les Tourettes	6
	Impasse des Églantiers – Rue des Marronniers et Tilleuls	5
Atlantique Habitations	Allée des Cheminots (ZAC de la Gare)	6
	T4 de la ZAC de la Gare – Logements à venir	6
Harmonie Habitat	Le Colombier	38
TOTAL		61

L'analyse de la progression démographique communale montre que la population planchotote 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 est de 134 à 154 logements.**

	2020-2023 PLU	2024-2030
Nombre de logements à réaliser	72 à 80	108 à 120
Nombre de logements réalisés	46	0
Delta partiel	26 à 34	108 à 120
Delta total	134 à 154	

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.

	2019-2030
Déficit de production de logement	-134 à -154
Nombre de logements potentiellement disponibles	31
Bilan du besoin réel	103 à 123

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.

Sur le secteur de l'avenue des Acacias, le projet ne réalisera pas de logements à caractère social.

3.3 Consommation foncière

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.

Le tableau suivant expose la position de la Planche en tenant compte de la bonification ZAC. En effet, la circulaire du 31 janvier 2024 sur les ZAC donne la possibilité de compter les ZAC entamées avant 2021 dans les consommations d'espace du référentiel 2011-2021, ce qui permet d'augmenter sensiblement les surfaces.

	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

	Projection nombre de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace (en ha) 2034-2044	Consommation d'espace avec ZAC (en ha) 2034-2044	Bonus foncier ZAC 2034-2044
La Planche	135	86	49	1,6	1,74	+0,14

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.

3.4 Les secteurs de l'avenue des Acacias et de l'école

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 : 26 logements avec une densité de 104 log/ha
- Soit un total de 86 logements et une densité moyenne pour ces 2 sites regroupés de 34.65 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

IV – PRESENTATION DU SITE DES ACACIAS

Le site des Acacias se positionne en continuité de la frange Sud-Ouest de la commune, dans le prolongement de la ZAC de la Gare. Il s'agit d'une parcelle propriété communale sur laquelle la collectivité désire réaliser un permis d'aménager mixant les typologies de logements.

La carte ci-après expose les principaux éléments de diagnostic du site.



Vue 1**Vue 2****Vue 3**

L'aménagement du site présente les enjeux suivants, dans la continuité de l'OAP existante :

- **Les enjeux de déplacement :**
 - organiser les accès depuis la rue des Tilleuls, l'avenue des Acacias et par les voies en attente de la ZAC
 - assurer une connexion entre ces accès pour éviter une composition en impasse
 - prévoir des connexions douces dans le secteur et vers les quartiers existants
- **Les enjeux urbains :** l'aménagement du site accueillera 60 logements environ avec une densité minimum de 24 log/ha. L'urbanisation se fera par la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Les enjeux environnementaux :** le site ne présente pas de zones humides. Les haies périphériques sont à préserver, éventuellement interrompues pour le passage de voie.
- **Les enjeux paysagers :** au-delà de la préservation des éléments arborés ci-avant, la composition ménagera une frange passagère Est par la réalisation d'un espace paysager qui assurera aussi le retrait des constructions de 5m vis-à-vis de la zone agricole voisine.
- **Les enjeux réseaux :** le site est desservi par les réseaux qui arrivent en périphérie : les réseaux souples et l'assainissement collectif ; la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération.
- **Les enjeux agricoles :** le périmètre est une prairie entretenue depuis plusieurs années.
- **Le foncier :** celui-ci est la propriété de la commune.

Au regard de ces enjeux et du diagnostic, l’OAP évolue uniquement dans sa programmation. Les principes de composition graphiques restent globalement les mêmes. Sont supprimés les accès vers la zone agricole Nord-Est. En effet, dans le cadre du ZAN, la commune ne voit pas l’urbanisation se développer sur les parcelles agricoles.

OAP en cours

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

A noter que certains secteurs intègrent des espaces déjà bâtis ou artificialisés : maisons d'habitation, annexes, bâtiments d'activités ...

N° OAP	Type d'opération	Échéance estimative	Surface aménageable (estimation approximative)	Destination principale	Densité minimale de logements / ha	Nb de logements min escomptés à terme	logements locatifs sociaux
1 : rue de Nantes	renouvellement urbain	moyen/long terme	0,4 ha	logements	22	6*	/
2 : rue des Roseaux / site de l'ancienne blanchisserie	renouvellement urbain	ilot Nord : moyen/long terme ilot Sud : court/moyen terme	1,1 ha	logements	16 (ilot Nord) 12 (ilot Sud)	15	/
3 : rue du Lièvre	renouvellement urbain	court/moyen terme	0,6 ha	logements	10	6	/
4 : ZAC de la Gare - tranche 4	extension urbaine	court terme	2,1 ha	logements	14	29	6 minimum
5 : La Moune	extension urbaine	court/moyen terme	2 ha	logements	15	30	/
6 : Rue des Ajoncs	extension urbaine	moyen/long terme	4,6 ha	logements	14	64	6 minimum
7 : Avenue des Acacias	extension urbaine	moyen/long terme	2,5 ha	logements	14	36	/
TOTAL			13,3		14	186	12

* les 3 logements existants intégrés au sein du périmètre d'OAP ne sont pas comptabilisés dans cette estimation

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier résidentiel dans le prolongement de la tranche 4 de la ZAC de la Gare et des quartiers résidentiels de l'Est du bourg. Ce secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement sera recherchée tant d'un point de vue urbanistique que paysager.

- Soigner la perception du futur quartier depuis la RD 7, en interface avec des milieux agricoles ouverts (forte exposition visuelle)**
- Haie à préserver** (ménager cependant des possibilités de réaliser des percées pour le passage des accès routiers)

Orientations relatives aux déplacements

- Accès groupé à réaliser**
- Liaison routière entre la ZAC et l'avenue des Acacias à réaliser (ventilation des flux)**
- Possibilité de prolongement du réseau viaire à ménager** (prévoir a minima deux ou trois possibilités de desserte ultérieure des terrains riverains localisés à l'Est et au Sud-Est du secteur)
- Principe de liaisons douces à créer**, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser les liaisons vers le centre-bourg

A+B
Urbanisme & Environnement

N
0 50m

Périmètre du secteur dans lequel s'applique les orientations d'aménagement

OAP n°7 modifiée

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :
(les textes en rouge signalant les évolutions)

O.A.P. PLU – Commune de La Planche

OAP – Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

A noter que certains secteurs intègrent des espaces déjà bâtis ou artificialisés : maisons d'habitation, annexes, bâtiments d'activités

N° OAP	Type d'opération	Échéance Estimative	Surface aménageable (estimation approximative)	Destination principale	Densité minimale de logements/ha	Nb de logements min escomptés à terme	Logements locatifs sociaux
1 : Rue de Nantes	renouvellement urbain	moyen/long terme	0,4 ha	logements	22	6*	/
2 : Rue des Roseaux / site de l'ancienne blanchisserie	renouvellement urbain	îlot Nord : moyen/long terme îlot Sud : court/moyen terme	1,1 ha	logements	16 (îlot Nord) 12 (îlot Sud)	15	/
3 : Rue du Lièvre	renouvellement urbain	court/moyen terme	0,6 ha	logements	10	6	/
4 : ZAC de la Gare – tranche 4	extension urbaine	court terme	2,1 ha	logements	14	29	6 minimum
5 : La Moune	extension urbaine	court/moyen terme	2 ha	logements	15	30	/
6 : Rue des Ajoncs	extension urbaine	moyen/long terme	4,6 ha	logements	14	64	6 minimum
7 : Avenue des Acacias	extension urbaine	court/moyen terme	2,5 ha	logements	24	60	/

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier résidentiel dans le prolongement de la tranche 4 de la ZAC de la Gare et des quartiers résidentiels de l'Est du bourg. Ce secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'insertion du futur quartier et des constructions dans leur environnement sera recherchée tant d'un point de vue urbanistique que paysager.

Soigner la perception du futur quartier depuis la RD 7, en interface avec des milieux agricoles ouverts (forte exposition visuelle), création d'une bande paysagère de 5m de large minimum inconstructible

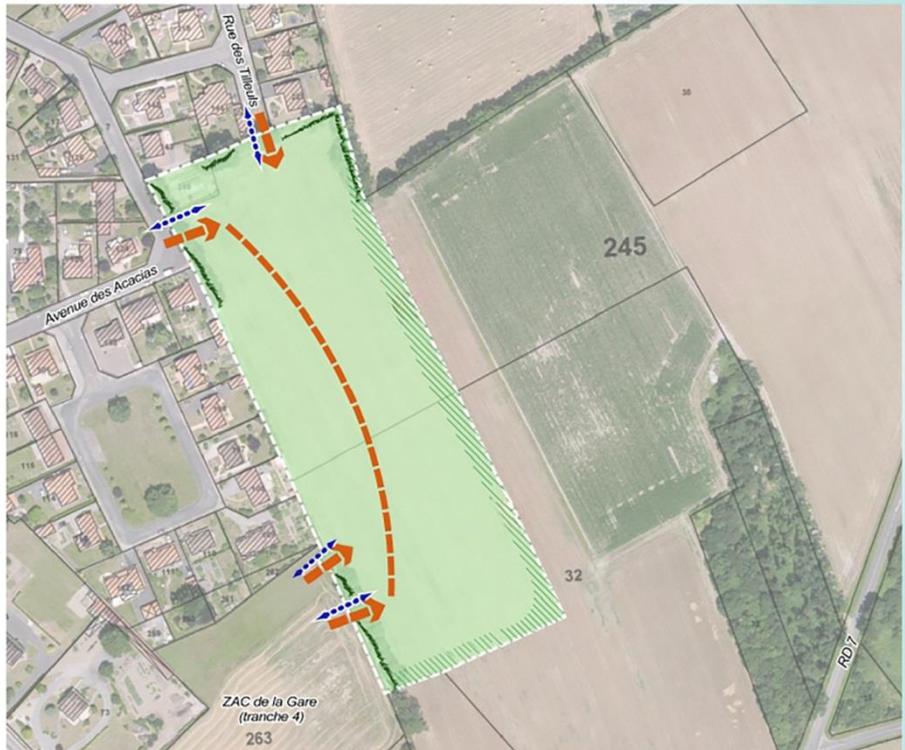
Haie à préserver (enranger cependant des possibilités de réaliser des percées pour le passage des accès routiers)

Orientations relatives aux déplacements

➡ Accès à réaliser, 2 à minima

— Liaison routière entre la ZAC et l'avenue des Acacias à réaliser (ventilation des flux)

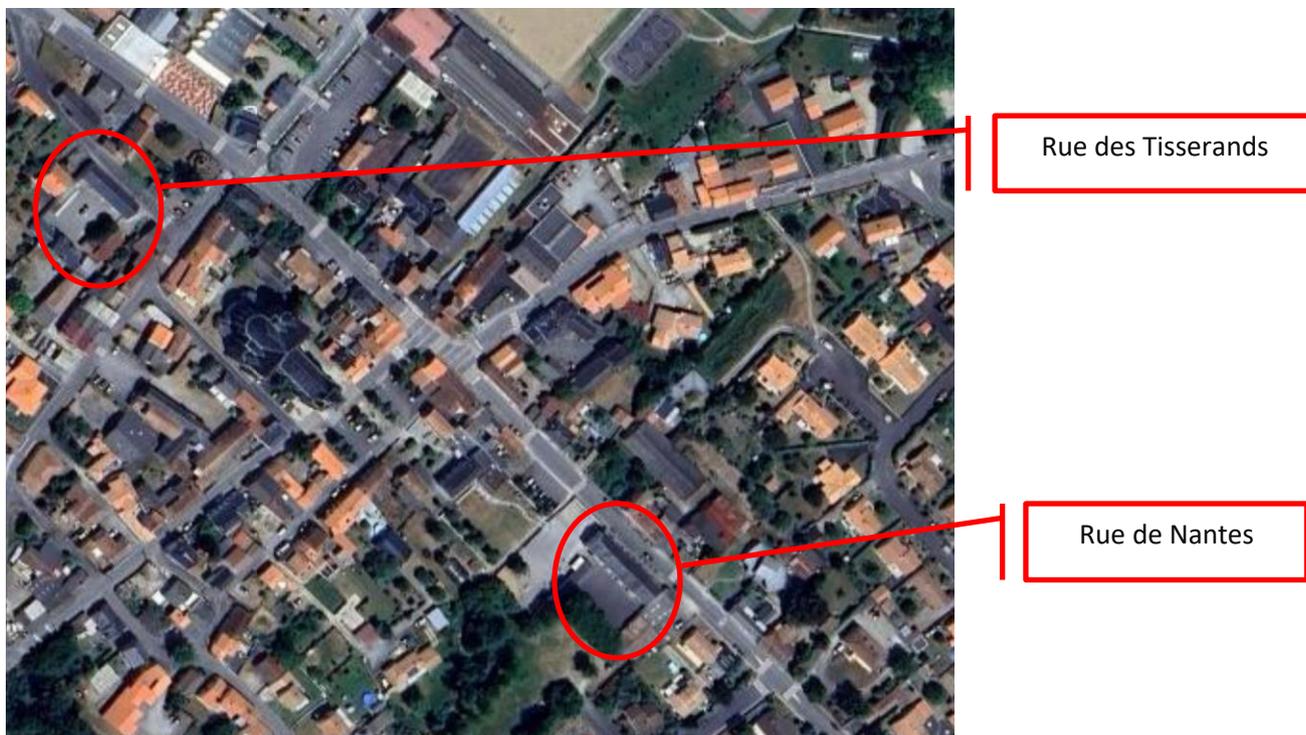
↔ Principe de liaisons douces à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser les liaisons vers le centre-bourg



■ Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

V – PRESENTATION DU SITE DE L'ECOLE PRIVEE

L'école privée Sainte Catherine se situe à deux endroits distincts dans le bourg de la Planche : rue des Tisserands et rue de Nantes. Afin d'optimiser son fonctionnement, l'établissement regroupe ces deux unités en un seul endroit rue de Nantes.



Ce transfert libère un foncier en cœur de bourg. La collectivité crée une OAP sur ce site afin de permettre une optimisation et une densification sur ce foncier.

La carte ci-après expose les principaux éléments de diagnostic du site.



Vue 1



Vue 2



L'aménagement du site présente les enjeux suivants :

- **Les enjeux d'accès :**
 - organiser l'accès par la rue des Tisserands, seul accès possible à ce jour
 - prévoir une continuité piétonne vers le Nord-Ouest pour permettre à terme une liaison douce avec l'aménagement à venir sur le périmètre de PAPAG créé

- **Les enjeux architecturaux :**
 - prévoir la démolition de bâtiments existants pour permettre une densification des constructions
 - prévoir la réalisation de 26 logements minimum sous forme de un ou plusieurs collectifs en R+2+attique maximum ; ceci représente une densité de 104 log/ha sur 2 559 m² environ
 - limiter le nombre de places de stationnement à 1.5 places par logements afin d'éviter la surconsommation d'espaces pour stationnement, d'autant qu'un parking public existe à proximité immédiate
 - la composition ménagera la perspective sur l'église depuis la rue des Tisserands. Pour cela, le collectif devra être implanté en recul de 2.5m minimum de l'alignement de la voie

- **Les enjeux environnementaux et paysagers :** le site ne présente pas de zones humides. Il n'y a pas de haies. Seuls 3 arbres se développent dans la cour actuelle. Ils sont à préserver au maximum en lien avec la création d'espaces verts.

- **Les enjeux réseaux :** le site est desservi par les réseaux qui arrivent en périphérie : les réseaux souples et l'assainissement collectif ; la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération.

- **Le foncier :** celui-ci est sous maîtrise privée.

OAP n°8 créée

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

8: école privée	renouvellement urbain	court terme	0,25 ha	logements	96	24	/
-----------------	-----------------------	-------------	---------	-----------	----	----	---

O.A.P. 8 PLU - Commune de La Planche **École privée**

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la densification du centre bourg par la requalification du site de l'ancienne école de la rue des Tisserands : permettre l'accueil de nouveaux ménages dans des logements collectifs en **R+2+ attique maximum** (soit 9m à l'égout du toit) en encourageant la démolition des bâtiments de l'école et d'une maison individuelle et en désenclavant les terrains en cœur d'îlot. L'opération devra se faire uniquement sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. Son aménagement devra prendre en considération la proximité d'habitations riveraines et l'étroitesse de la rue des Tisserands, unique voie d'accès au site. L'aménagement devra offrir **des espaces libres non imperméabilisés** à hauteur de **30% minimum** de la superficie totale de l'opération.

- Préserver voire conforter la continuité visuelle bâtie de la rue des Tisserands** par une implantation bâtie en recul de 2,5m minimum de l'emprise de la voie pour préserver la perspective visuelle sur l'église
- Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains** (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains,...)
- Aménager un espace vert non bâti**, de manière à préserver le plus possible les arbres existants
- Bâtiments dont la démolition préalable à tout aménagement est demandée**

Orientations relatives aux déplacements

- Voie de desserte du cœur d'îlot à aménager** (localisation indicative) devant permettre le désenclavement du cœur d'îlot
- Liaison douce à créer** pour anticiper une future connexion douce avec le PAPAG
- Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement** par la réalisation de 1,5 places/logement minimum

Ce N 0 50 m

Périmètre du secteur dans lequel s'applique les orientations d'aménagement
 PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

VI – EVOLUTION DU PLU EN COURS

6.1 Évolution du règlement

Le règlement est ponctuellement adapté en divers points pour faciliter l’instruction et/ou l’application. Le tableau ci-après expose l’évolution du règlement (stabilité jaune) :

<p>Dispositions générales</p>	<p>Est intégré aux dispositions générales, le règlement attaché aux Périmètres d’Attente de Projet d’Aménagement Global (PAPAG)</p>	<p>e) Périmètres d’Attente de Projet d’Aménagement Global (PAPAG) définis au titre de l’article L. 151-41 du code de l’urbanisme</p> <p>A l’intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone, les travaux ayant pour objet l’adaptation, la réfection des constructions et installations existantes, l’extension mesurée des constructions existantes, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m² • l’emprise au sol d’annexes créées ou la Surface Plancher créée en extension ne doivent pas excéder 30 m²
-------------------------------	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> la desserte existante par les équipements est satisfaisante un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics 											
Dispositions générales	Le règlement permet d'avoir des clôtures de 1.80m de haut en limite séparative mais sans spécifier le type de clôture. Or, avant la révision, les murs en limite séparative étaient limités à 1.20m de haut maximum. La commune souhaite remettre cette règle en place pour éviter les murs trop hauts.	<p>Les clôtures ne devront pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1,20 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum) 1,80 mètre de hauteur sur le restant des limites séparatives, sauf pour les murs obligatoirement enduits qui doivent être de 1.20m maximum surmontés ou non d'un dispositif, le tout de 1.80m de haut. 											
Dispositions générales	Afin de permettre la réalisation de l'OAP n°7 et 8, la règle de stationnement est un peu assouplie pour les collectifs. En effet ce sont des logements plus petits qu'en maison individuelle qui nécessite moins de place de stationnement.	<ul style="list-style-type: none"> Au niveau des OAP n°7 et 8 : 1.5 place de stationnement par logement collectif et 2 places de stationnement par logement individuel + 1 place de stationnement commun par tranche de 3 logements non collectifs Dans le reste des zones Ua, Ub et 1AUz : 2 places par logement + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements 											
Dispositions générales	La rédaction de la règle de stationnement pour les vélos laisse penser que le local doit être directement en lien avec l'espace public. Or, suivant la composition du projet, il peut être plus en cœur d'îlot et accessible par le parking véhicules. Il est ainsi accessible facilement sans pour autant être en lien direct avec l'espace public. Afin de permettre ce cas de figure, le régime est assoupli.	Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.											
Zones Ua, Ub, Ubj, 1AUbz, 2AU Article 3.1.2.1	Afin de permettre des projets ponctuels plus denses, la commune souhaite autoriser des constructions plus hautes en collectifs au niveau de l'OAP n°7 des acacias et au niveau de l'OAP n°8 de l'école.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Secteurs</th> <th>Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit</th> <th>Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Constructions principales à usage d'habitation</td> <td>OAP n°7 et 8</td> <td>9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau; 6 m en maison individuelle.</td> <td>4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau; 7m en maison individuelle</td> </tr> <tr> <td>Ua hors OAP Ub, 1AUbz hors OAP</td> <td>9 m 6 m</td> <td>4 m 7 m</td> </tr> </tbody> </table>		Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).	Constructions principales à usage d'habitation	OAP n°7 et 8	9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau; 6 m en maison individuelle.	4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau; 7m en maison individuelle	Ua hors OAP Ub, 1AUbz hors OAP	9 m 6 m	4 m 7 m
	Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).										
Constructions principales à usage d'habitation	OAP n°7 et 8	9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau; 6 m en maison individuelle.	4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau; 7m en maison individuelle										
	Ua hors OAP Ub, 1AUbz hors OAP	9 m 6 m	4 m 7 m										
Zones Ua, Ub, Ubj, 1AUbz, 2AU Article 3.2.1	Afin de clarifier la position des annexes, la règle d'implantation est précisée. En effet, ceci permet l'implantation d'annexe même quand la construction principale est en fond de parcelle.	A l'exception du secteur Ubj, les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale dans la bande entre l'alignement de la voie publique et/avec la façade principale de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique la desservant. Des aménagements à cette règle sont possibles dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies.											

<p>Zone A Article 2.1</p>	<p>Le règlement de la zone permet l'activité de diversification agricole, notamment par la possibilité de réaliser des locaux de vente de production.</p> <p>Afin d'éviter tout doute d'application de la règle en terme de diversification agricole, et conformément au code de l'urbanisme, le règlement est ponctuellement corrigé pour clairement citées les activités de diversification liées à une activité en place.</p>	<p>Dans le secteur A à l'exclusion des autres secteurs indicés et des secteurs concernés par les risques d'inondation, sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les nouvelles constructions* et installations ayant les destinations* ou sous-destinations* suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - exploitation agricole* à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière, ou une activité de diversification agricole d'une exploitation en place (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, camping/gîte à la ferme, etc.) ;
<p>Zone A Article 2.3</p>	<p>En zone A, le règlement évolue ponctuellement pour clarifier que la rénovation / réhabilitation des bâtiments existants à vocation d'habitation est autorisée. De plus, la commune souhaite permettre la division d'un logement existant en plusieurs logements sous certaines conditions : pas porter atteinte à la vocation agricole de la zone A, s'assurer que les réseaux sont suffisants ou réalisables, que les accès et le stationnement ne portent pas atteinte à la sécurité du site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la rénovation et réhabilitation des constructions principales existantes destinées à l'habitation pouvant aboutir ou non à la création de plusieurs logements dans les bâtiments existants si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : <ul style="list-style-type: none"> ➤ que la construction se situe en dehors des périmètres de réciprocité agricoles ➤ que chaque logement résultant de la division fasse 50m² minimum de SP ➤ que la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet ➤ que l'assainissement autonome soit réalisable ➤ en cas de création de nouvel accès, celui-ci ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale ➤ que soit réalisées 2 places de stationnement par logements existants et créés

6.2 Évolution du zonage

Le projet de PLU fait évoluer le zonage de plusieurs secteurs.

La modification met à jour son inventaire de fiches patrimoine. Celles-ci permettent le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage. Depuis l'approbation, la commune souhaite classer de nouvelles constructions en changement de destination. Elle est allée sur place voir les différents sites. Elle procède ainsi à la création de 5 nouvelles fiches sur la base des mêmes critères que lors de la révision : éléments patrimoniaux 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

D'autres modifications ponctuelles sont aussi réalisées.

Modification 1 - Création d'un périmètre de PAPAG rue Marronniers et rue des Violettes
<p>Dans le cadre du ZAN et de la recherche d'économie de foncier, la commune réfléchit à permettre la réalisation d'opération de taille petite à moyenne permettant une optimisation du foncier. Lors de l'inventaire des capacités d'accueil, ont été repérés deux secteurs permettant une optimisation de gestion de foncier par remembrement des parcelles et portions de parcelle. 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. Deux sites sont concernés :</p> <ul style="list-style-type: none">• Des fonds de parcelles entre la rue des Marronniers et la rue de la Paix• Le cœur d'îlot formé par l'avenue des Acacias, la rue des Violettes et la rue des Camélias

Modification 2 - Création d'un emplacement réservé au cimetière

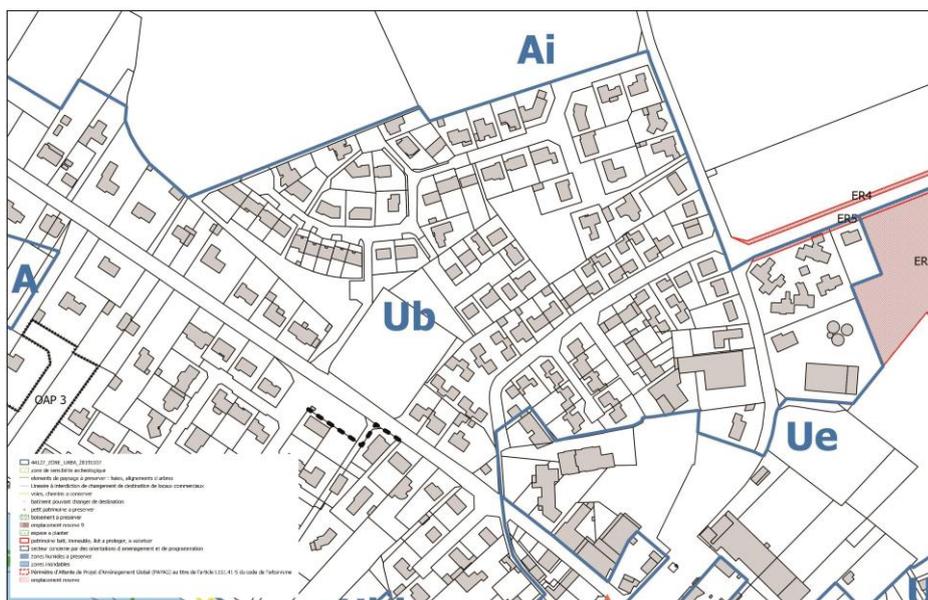
Dans le virage de la rue des Vignes, derrière le cimetière, existe une parcelle sans réelle vocation. La commune désire l'acquérir pour y réaliser un parking, notamment en lien avec le cimetière qui ne bénéficie pas d'espace dédié, notamment au moment des obsèques. La commune crée sur cette parcelle un emplacement réservé n°12.

Modification 3 - Suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes

Dans le bourg, le long de la voie départementale face au cimetière, existe un commerce propriété communale et une crèche près de la rue de la Vallée. L'existence de la protection de vitrine commerciale à ce niveau n'est pas pertinente car la centralité commerciale est plus à l'Est vers le cœur de bourg. En conséquence, la commune supprime la protection.

EXTRAITS 2 et 3

PLU en cours



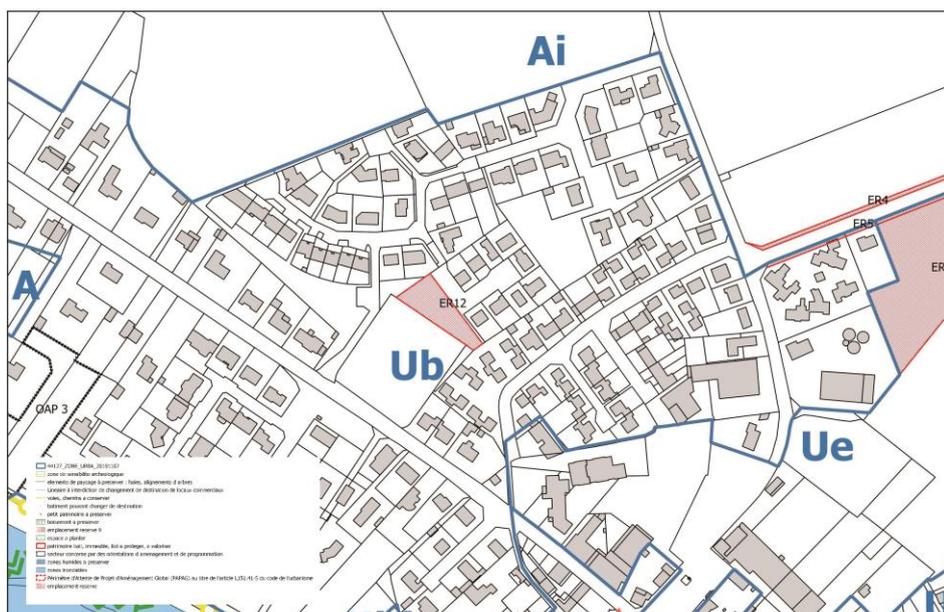
AGENCE CITTÉ CLAES
ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

PLU en cours

Projet de modification



AGENCE CITTÉ CLAES
ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

Projet de PLU



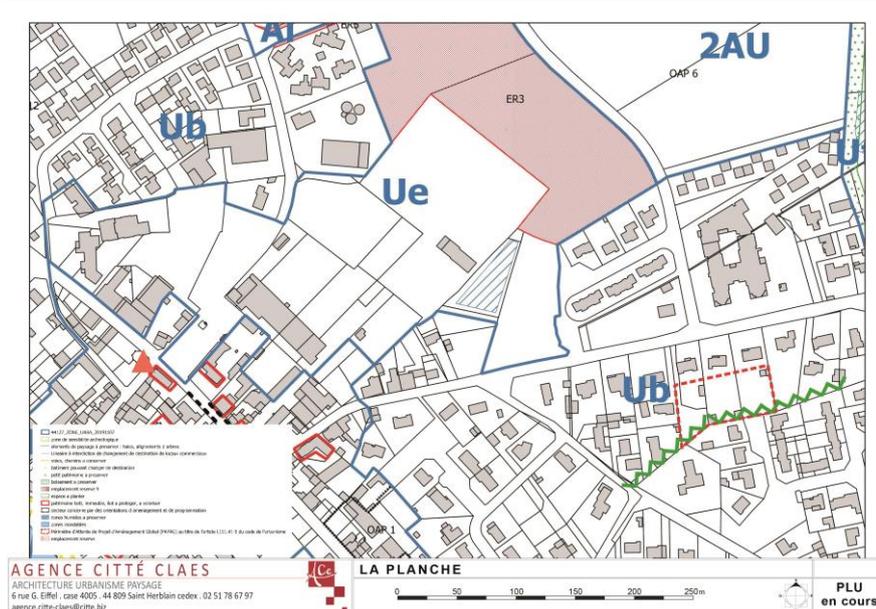
Modification 4 -

Au niveau de la rue de la Paix, la limite entre la zone Ue et Ub coupe un linéaire de fond de parcelle sans réelle raison. Il y a eu une erreur de dessin au moment de la révision. Or, ceci empêche le privé de faire une annexe au fond de son jardin. La modification rectifie ceci et passe la lanière restante de la parcelle ZN 238 en zone Ub.

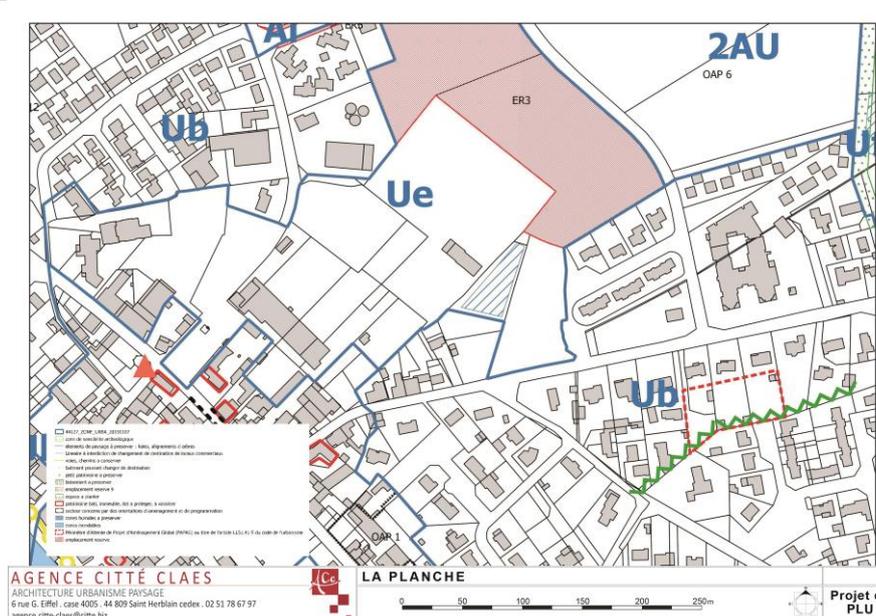


EXTRAIT 4

PLU en cours



Projet de modification



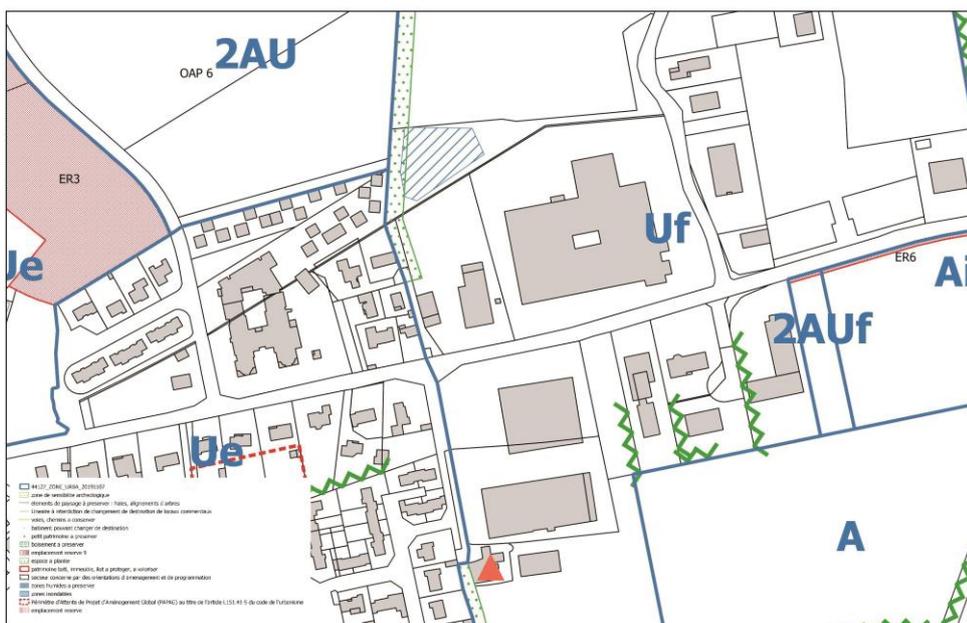
Modification 5 -

Rue de la Paix, près de la zone économique, la limite entre la zone Uf et Ub positionne la voie d'accès en zone Uf, ce qui limite l'intervention sur cette voie. La modification passe le transformateur (ZM 176) et la voie (ZM 280) en zone UB, zonage plus cohérent.



EXTRAIT 5

PLU en cours



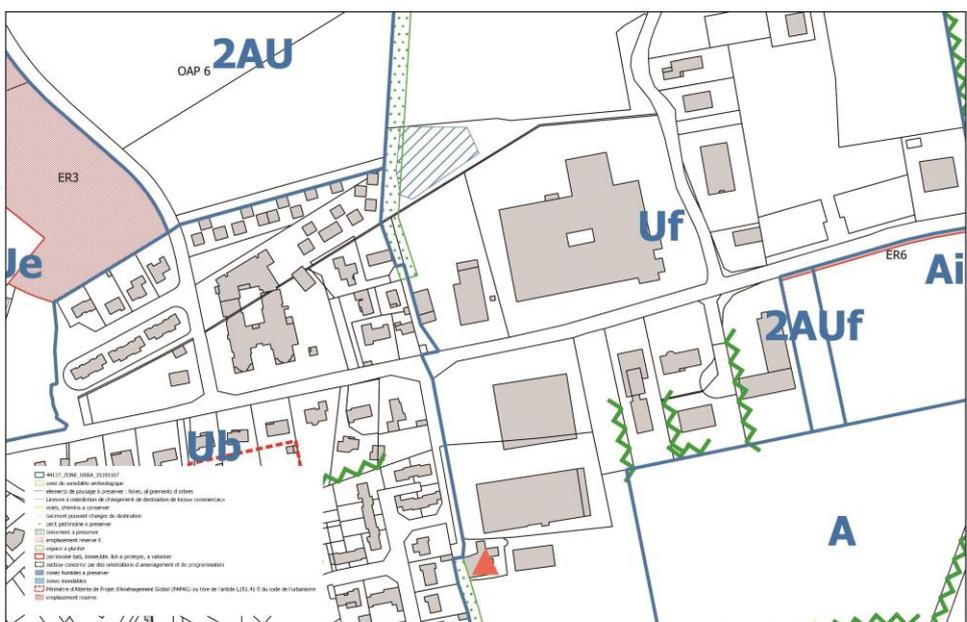
AGENCE CITTÉ CLAES
 ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
 6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
 agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE



PLU en cours

Projet de modification



AGENCE CITTÉ CLAES
 ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
 6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
 agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE

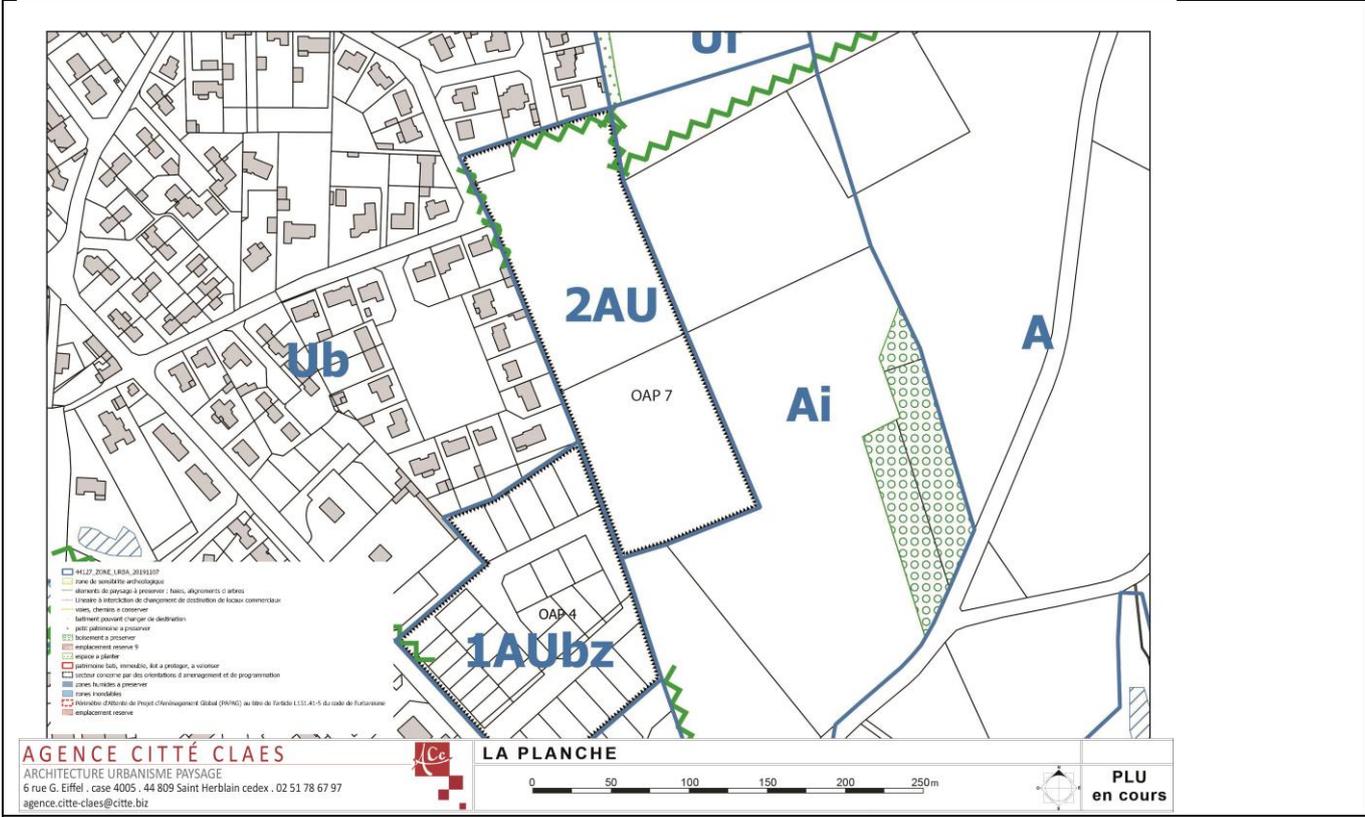


Projet de PLU

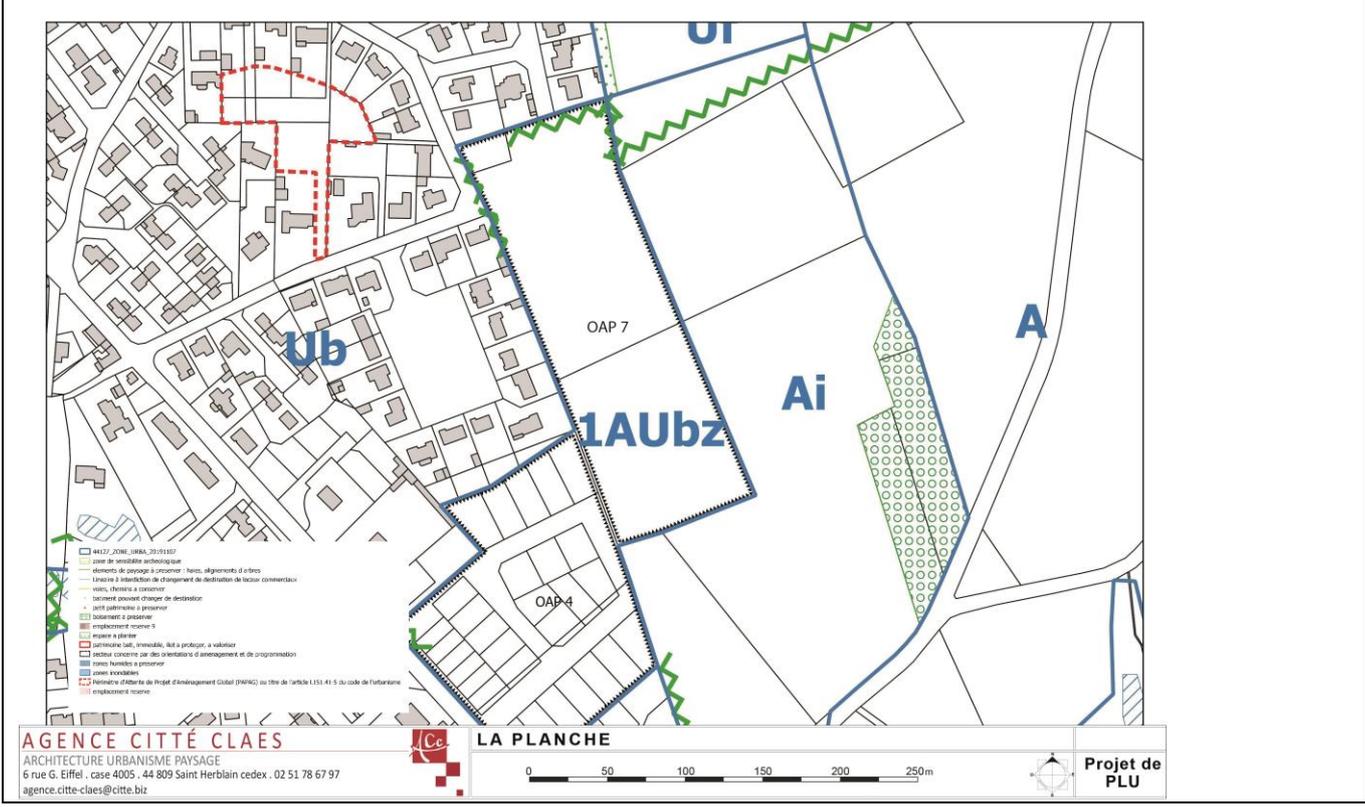


Modification 6 -
 L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Acacias passe l'intégralité de la zone 2AU en zone 1AUz.

EXTRAIT 6
PLU en cours



Projet de modification



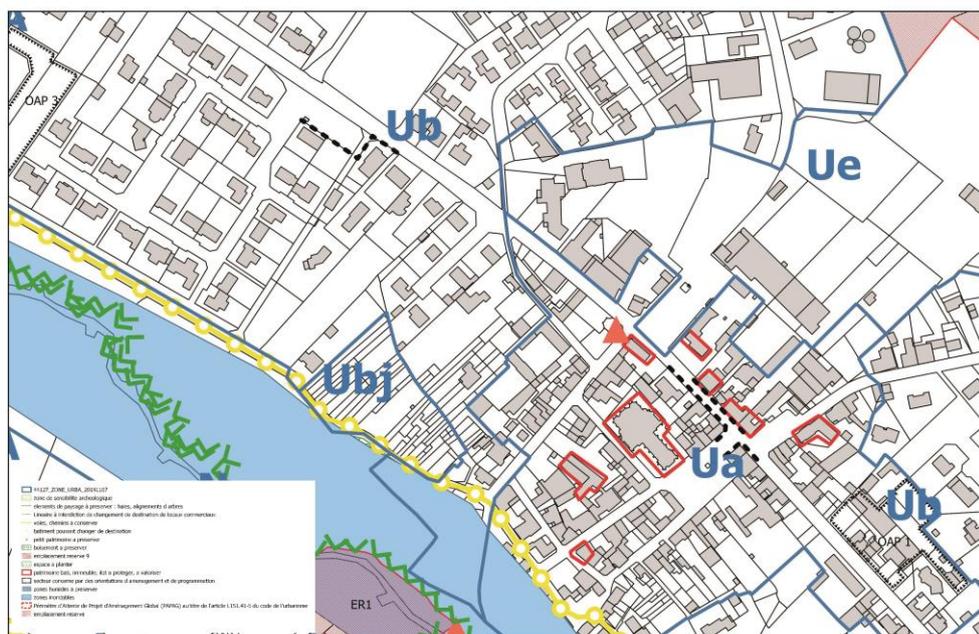
Modification 7 -

La création de l'OAP n°8 au niveau de l'école s'accompagne d'un périmètre de PAPAG sur les parcelles voisines. En effet, comme au niveau de la rue des Marronniers et la rue des Violettes.

Dans le cadre du ZAN et de la recherche d'économie de foncier, la commune réfléchit à permettre la réalisation d'opération de taille petite à moyenne permettant une optimisation du foncier. C'est ce qui se passe sur la parcelle de l'école. Mais un foncier important se situe en continuité de ce secteur. La commune souhaiterait une utilisation optimum de celui-ci mais elle n'est pas prête à mettre en place une OAP sur ce secteur, la réflexion n'étant pas suffisamment avancée. Elle désire éviter qu'une seule construction compromette la possible réalisation d'une opération d'ensemble en cohérence avec celle de l'école.

EXTRAIT 7

PLU en cours



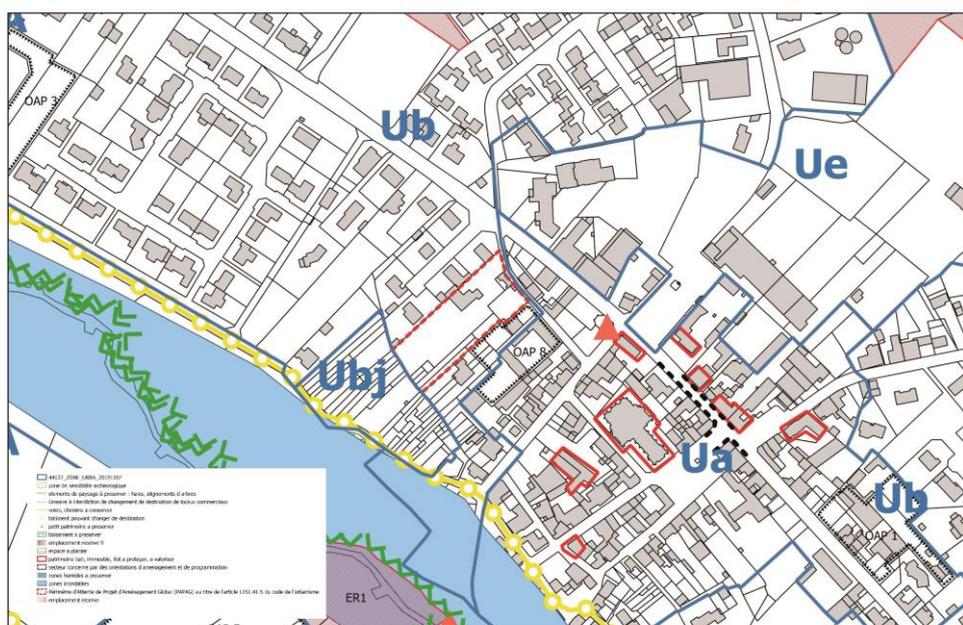
AGENCE CITTÉ CLAES
ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

PLU en cours

Projet de modification



AGENCE CITTÉ CLAES
ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

Projet de PLU

Tableau des surfaces

Le tableau de surfaces ci-joint signale en rouge celles qui ont évoluées.

	PLU en cours		Projet de modification	
	Ha	%	Ha	%
Ua	7,25	0,3	7,25	0,3
Ub	63,49	2,6	63,57	2,6
Ubj	0,67	0,03	0,67	0,03
Ue	8,49	0,35	8,46	0,35
Uf	17,66	0,72	17,61	0,72
total zone U	97,56	4	97,56	4
1AUbz	2,06	0,08	4,56	0,19
2AU	9,39	0,4	6,89	0,29
2AUf	0,3	0,01	0,3	0,01
total AU	11,75	0,49	11,75	0,49
A	1 886,08	77,12	1 886,08	77,12
Ai	35,01	1,44	35,01	1,44
An	145,67	5,96	145,67	5,96
Av	17,67	0,7	17,67	0,7
Af	2,05	0,08	2,05	0,08
Al	6,03	0,24	6,03	0,24
total A	2 092,51	85,54	2 092,51	85,54
N	234,51	9,6	234,51	9,6
NI	7,92	0,3	7,92	0,3
Ns	0,78	0,03	0,78	0,03
Nd	1,06	0,04	1,06	0,04
Total N	244,27	9,97	244,27	9,97

VII - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU.

Le PADD de La Planche a été approuvé le 7 novembre 2019.

Au regard des objectifs du PADD, le projet de modification présent du PLU est compatible avec le PADD dans la mesure où les objets de modification respectent les principes suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation des Acacias et l'OAP n°8 de l'Ecole permettent d'assurer une mixité sociale tout en permettant une offre en logement neuf au sein de la zone agglomérée
- La préservation du patrimoine végétal présent de la commune, par des dispositifs des OAP
- La préservation des enjeux agricoles de la commune

La mise en œuvre de ces principes dans le cadre de la présente modification permet de respecter les objectifs de limitation de la consommation foncière.

Le projet de modification du PLU de La Planche est donc compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Parallèlement, lors de la révision du PLU, celui-ci a été jugé compatible avec le SCoT en cours en terme de consommation d'espace et de densité. La présente modification ne touche pas à l'économie générale du PADD et, par voie de conséquence, est compatible avec le SCoT.

Pour ce qui est de la consommation foncière (ZAN), ont été prises en compte les données du SCoT en cours.

VIII – INCIDENCES PREVISIONNELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans son avis du 11 septembre 2025, la MRAe considère que le projet de modification du PLU de la commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

7.1 Synthèse de l'analyse des incidences potentielles de la modification du PLU

Selon l'analyse réalisée l'ensemble des objets de modification présentent une incidences négative nulle à faible au regard des dispositions générales du PLU, des OAP et des évolutions du règlement écrit.

Toutefois, il convient de préciser les points suivants :

- D'une manière générale, pour tous les objets pouvant aboutir au développement d'un projet d'aménagement urbain sur plus de 1000 m² de surfaces non artificialisées, un diagnostic de zones humides mené conformément aux principes édictés par l'arrêté du 1er octobre 2009 est nécessaire à travers la procédure Envergo mise en place par l'État, et conformément à la rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'eau
- Concernant l'objet n°1 et 11 « Secteur des Acacias », des mesures particulières s'imposeront : Conformément à la réglementation sur la protection des espèces naturelles protégées, et considérant le classement de linéaires de haies au PLU, une étude faune-flore devra être menée en amont des études opérationnelles pour conclure sur l'absence de sensibilités écologiques au droit du site, et le cas échéant définir les mesures ERC découlant des résultats de diagnostic.

- Cette étude sera attendue dans tous les cas par la Préfecture de Loire-Atlantique dans le cadre de l'évaluation environnementale éventuelle (si rétrocession des voiries du projet à la Commune), et dans le cadre du dossier Loi sur l'eau du projet futur.
- Concernant l'objet n°6 « Création d'un PAPAG rue des Violettes », des mesures particulières s'imposeront au moment de la concrétisation du projet de parking si ce dernier aboutit : Projet soumis à analyse de présence de zones humides conformément au protocole Envergo (projet de plus de 1000 m²)
- Diagnostic de la sensibilité écologique au niveau des arbres au centre de la zone à prévoir en amont de tout projet + mesures ERC le cas échéant
- Concernant l'objet n°7 « Cimetière communal », des mesures particulières s'imposeront au moment de la concrétisation du projet de parking si ce dernier aboutit : Projet soumis à analyse de présence de zones humides conformément au protocole Envergo (projet de plus de 1000 m²)
- Travail sur l'intégration paysagère du parking pour réduire les incidences paysagères sur les zones pavillonnaires attenantes
- Respect de la Loi APER (LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) si les seuils de surface sont atteints

7.2 Conclusion de l'auto-évaluation

Au regard de l'analyse des incidences prévisibles des objets de la présente modification du PLU de La Planche, il n'apparaît globalement pas d'incidence négative notable sur l'environnement liée à la procédure. En particulier, le projet de modification s'oriente vers une large densification urbaine au sein de l'enveloppe agglomérée, hors des zones de sensibilités notables d'un point de vue environnemental. Le secteur des Acacias, seule ouverture à l'urbanisation en extension urbaine, s'inscrit dans une consommation d'ENAF raisonnée et compatible avec les objectifs de consommation au titre de la Loi ZAN, et sur une zone dénuée d'enjeux écologiques majeurs ou rédhibitoires vis-à-vis d'un projet d'aménagement urbain. Des précautions mentionnées précédemment sont toutefois de mise et devront être prises le plus en amont possible de tout démarrage de phase opérationnelle.

Le respect des réglementations nationales (notamment les réglementations liées à la lutte contre le réchauffement climatique et la protection des espèces protégées), des dispositions générales du règlement du PLU et ses annexes et des OAP, et des prescriptions édictées dans le présent document (à la charge de la Commune de les appliquer ou de les faire appliquer) permettra d'éviter toute incidence négative notable sur les thématiques environnementales considérées et prégnantes sur le territoire de La Planche.

En particulier, aucun objet de la modification de porte atteinte sur des zones naturelles remarquables inventoriées ou protégées, à des zones soumises à des risques naturels ou technologiques avérés, ou au climat. Aucun des objets n'est incompatible avec la capacité des équipements publics de distribution d'eau potable, de traitement des eaux usées. Aucun des objets ne crée de nuisances notables ou incompatibles avec des servitudes spécifiques. Enfin, l'application du zonage pluvial de La Planche, annexé au PLU, permettra d'assurer une gestion des eaux pluviales compatible avec la lutte contre les inondations par ruissellements excessifs et avec le maintien de l'objectif de bon état des masses d'eau fixé par le SDAGE Loire-Bretagne. Enfin, aucune population nouvelle n'est exposée aux risques naturels majeurs de la commune, notamment ceux liés au risque d'inondation par débordement de l'Ognon (selon les cartographies de l'AZI reprises dans le règlement graphique du PLU).

Dans ce cadre, le projet de modification apparaît d'une part conforme au PADD de La Planche, mais également compatible avec les documents de planification supracommunaux en vigueur : SCOT du Vignoble Nantais, SRADDET Pays de la Loire, PRGI Loire-Bretagne, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu, etc...