

Modification du PLU

Dossier d' Approbation

0 - Procédure

ARRETE MUNICIPAL
Fixant les modalités de l'enquête publique

pour la modification du Plan Local d'Urbanisme
AR-DI-T-12-2025

Le Maire de la Commune de LA PLANCHE (Loire-Atlantique),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123.1 et suivants et R.132-1 et suivants,
Vu les dispositions de la Loi N° 92-2 du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau et les textes subséquents,
Vu la loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu la délibération du 7 novembre 2019 approuvant le PLU de la commune,
Vu la délibération en date du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025 reçue en Préfecture le 8 juillet 2025, prescrivant la modification du P.L.U. de la Commune de La Planche, en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU,
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 28 août 2025, désignant Monsieur Michel MONIER en qualité de Commissaire enquêteur,

ARRETE :

Article 1^{er}. - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Planche, comportant différentes propositions de modifications (modifications de règlement, création d'une nouvelle OAP ...) dont une en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU, (site des Acacias situé dans le prolongement de la ZAC de la Gare), pour une durée de trente-deux jours **du 20 octobre 2025 à 9 h 00 au 21 novembre 2025 à 16 h 30.**

Article 2 – Monsieur Michel MONIER, chargé de mission en agence d'urbanisme, Administrateur territorial retraité, demeurant 25, rue des Lavandières, PORNIC (44210) a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.

Article 3 - Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphés par le Commissaire enquêteur sera déposé à la Mairie de La Planche pendant trente-deux jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du 20 octobre 2025 au 21 novembre 2025 inclus.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser au Commissaire enquêteur à la Mairie de La Planche.

Article 4 - Le Commissaire enquêteur recevra à la Mairie les :

- ⇒ **Lundi 20 octobre 2025 de 9 heures à 12 h 30**
- ⇒ **Mercredi 29 octobre 2025 de 14 heures 30 à 17 heures 30**
- ⇒ **Samedi 08 novembre 2025 de 10 h 00 à 12 h 00**
- ⇒ **Vendredi 21 novembre 2025 de 14 heures 30 à 16 heures 30.**

Article 5 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Planche le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Article 6 - Une copie du rapport du Commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Loire-Atlantique et au Président du Tribunal Administratif.
Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Article 7 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la porte de la Mairie, 1 Place de la Mairie et diffusé auprès de l'ensemble des foyers de la commune via le bulletin municipal, le site internet, par voies d'affichage etc...

Fait à LA PLANCHE, le 30 septembre 2025,
Mme Le Maire,
Séverine JOLY-PIVETEAU.

Affiché le 2 octobre 2025

Une copie conforme du présent arrêté sera adressée :
- A Monsieur Michel MONIER

Accusé de réception en préfecture
044-214401275-20251001-AR-DI-T-12-2025-AR
Date de réception en préfecture 20251001





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**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Le Gallou', written over a horizontal line.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification du plan local d'urbanisme
de la commune de La Planche (44)

N°MRAe PDL – 004286/KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 11/07/2025 relative au projet de modification du plan local d'urbanisme présentée par la commune de La Planche, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé Pays de la Loire en date du 11 juillet 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 9 septembre 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de La Planche qui visent :

- l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 du secteur des Acacias dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation ;
- la création de l'OAP n°8 du site de l'école privée Sainte-Catherine ;
- l'évolution du règlement écrit concernant les périmètres d'attente de projet et d'aménagement global (PAPAG), certaines règles relatives aux clôtures, les places de stationnement, les stationnements des vélos, les règles de densité et de hauteurs des bâtiments, l'implantation des annexes, les conditions de rénovation/réhabilitation des bâtiments d'habitation en zone A ;
- l'évolution du règlement graphique liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des Acacias, l'inventaire du patrimoine, la création de trois périmètres de PAPAG situés respectivement rue des Marronniers, rue des Violettes et au niveau du secteur de l'OAP n°8, la création d'un emplacement réservé pour le cimetière communal, la suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes, la correction de deux erreurs matérielles.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- la présentation des besoins en logements dans le cadre de la mise en œuvre du PLU révisé adopté le 7/11/2019 ; des éléments du bilan des capacités d'urbanisation existantes sur le bourg et de la consommation foncière entre 2011 et 2021 qui impliquent de ne pas consommer plus de 4,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2030 pour respecter les objectifs de sobriété

foncière définis par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 ;

- l'ouverture de la zone 2AU et son évolution en zone 1AUbz concerne un secteur de 2,5 ha situé en extension du bourg vers le sud-est et est bordé de quartiers pavillonnaires au nord et à l'ouest ; l'aménagement de ce secteur actuellement occupé par des cultures vise à créer 60 nouveaux logements pour une densité minimum de 25 logements/ha ; des haies localisées en périphérie sont identifiées dans l'OAP n°7 dont 148 m bénéficient d'une protection dans le règlement du PLU ; l'OAP laisse cependant la possibilité que des percées soient réalisées pour l'aménagement d'accès ; appuyée sur ces protections, l'autoévaluation rappelle qu'une étude faune-flore devra être conduite en amont des études opérationnelles pour déterminer les éventuels enjeux écologiques au droit du site et définir le cas échéant des mesures ERC ;
- les capacités de la station de traitement des eaux usées sont suffisantes pour permettre la prise en charge des rejets des logements supplémentaires générés par la modification du PLU ;
- selon le réseau partenarial des données sur les zones humides, le secteur est susceptible d'être concerné par la présence de zones humides sur des petites portions au nord et au sud ; un diagnostic sur les zones humides a été réalisé sur le secteur des Acacias : aucune végétation hygrophile n'a été observée, les deux sondages pédologiques réalisés le 26/02/2024 n'ont révélé aucune présence de zone humide ; aucun sondage n'a en revanche été réalisé à proximité des zones susceptibles d'accueillir de tels milieux au motif de la faible pente du terrain ;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification du PLU de la commune de La Planche 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.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : Madame Séverine JOLY-PIVETEAU, maire de La Planche rendra une décision en ce sens.

La MRAe recommande toutefois que des éléments précis soient produits concernant la présence potentielle de zones humides et leurs fonctionnalités sur le secteur des Acacias et que le cas échéant, ces éléments soient pris en compte dans le règlement graphique et l'OAP n°7.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 11 septembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé
Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>

Sainte-Luce-sur Loire, le 7 Novembre 2025

Madame Séverine JOLY-PIVETEAU
Maire de LA PLANCHE
MAIRIE
Place de la Mairie

44140 LA PLANCHE

Nos réf. : CMAR/DT44/DRET/CL
Courriel : clicot@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT



Objet : Projet de modification du PLU de La Planche – Consultation des Personnes Publiques Associées

Madame la Maire,

Par courrier en date du 30 septembre 2025, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire sur le projet de modification du PLU de la commune de La Planche.

Cette procédure de modification, engagée par délibération en date du 3 juillet 2025, a principalement pour objet de :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU dite des Acacias située en frange Est de la zone agglomérée de la commune afin de réaliser une opération d'aménagement. Il s'agit donc de faire évoluer cette zone 2AU en zone 1AUz, en adaptant le règlement et l'OAP N°7 s'y rapportant.
- permettre la reconversion du site de l'école privée située rue des Tisserands afin d'y réaliser un programme de logements pour densifier le cœur de bourg, ce qui nécessite la création d'une OAP N°8 pour encadrer la réalisation de ce projet.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire reste vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, facteur de lien social, contribution au développement économique, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire ...

Après avoir examiné avec attention les éléments du dossier, nous considérons que les intérêts des entreprises artisanales ne sont pas impactés par ces modifications réglementaires, celles-ci n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur le territoire.

La CMA PDL ne peut que soutenir les programmes d'urbanisation et de renouvellement urbain envisagés car ils devraient à terme s'avérer très bénéfiques pour renforcer l'attractivité commerciale et artisanale de la commune.

Par conséquent, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de La Planche.

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, ...).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,

Frédéric BRANGEON





Direction générale territoires

Délégation vignoble

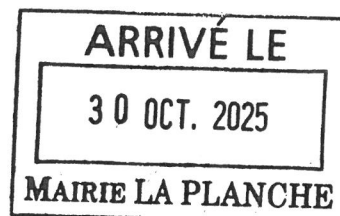
Service développement local

Référence : S2025-10-0476

Affaire suivie par :
Ludivine PERIO

Tél. 02.44.76.40.13

Madame Séverine JOLY-PIVETEAU
Maire de la Planche
Hôtel de Ville
1 place de la Mairie
44140 LA PLANCHE



Objet : Projet de modification du PLU de LA PLANCHE

Madame la Maire,

Par courrier reçu le 2 octobre dernier, vous avez consulté le Département sur le projet de modification N°1 de votre commune.

Elle porte sur plusieurs points qui n'appellent pas de remarque particulière de la part du Département. En conséquence, le Département émet un avis favorable au projet de modification N°1 de votre PLU.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier numérique au format « pdf » de celle-ci lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du Département.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER
Date de signature : 29/10/2025
Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Dans le cas d'une signature électronique, ce document en format numérique est disponible sur demande auprès des services du Département.



CCI NANTES ST-NAZAIRE

ARRIVÉ LE

22 OCT. 2025

MAIRIE LA PLANCHE

Madame Séverine JOLY-PIVETEAU

Maire

Mairie de La Planche

Place de la Mairie

44140 LA PLANCHE

Saint-Herblain, le 9 octobre 2025

Nos réf. : PLU/25.043

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD

Département Stratégie des Territoires

anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : modification du PLU de La Planche

Madame le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification du PLU de La Planche.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD

Président

Maryline BAUDRY

De: Mairie La Planche
Envoyé: mardi 7 octobre 2025 13:21
À: Maryline BAUDRY
Objet: TR: MODIFICATION PLU - retour

De : Urbanisme Voirie Saint Philbert de Bouaine <urbanisme-voirie@saintphilbertdebouaine.fr>
Envoyé : mardi 7 octobre 2025 12:42
À : Mairie La Planche <mairie@laplanche.fr>
Objet : MODIFICATION PLU - retour

Bonjour,

Nous accusons bonne réception du courrier en date du 02 octobre 2025 portant sur le projet de modification du PLU de votre Commune.

En réponse à celui-ci, et après analyse du dossier par Monsieur le Maire, la Commune n'émet de remarques particulières sur ce dernier.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.



Agathe COBIGO
Urbanisme et Voirie
Responsable pôle population
10 rue de la Mairie
85660 SAINT-PHILBERT-DE-BOUAIN
02.51.41.91.17
urbanisme-voirie@saintphilbertdebouaine.fr

Maryline BAUDRY

De: Mairie La Planche
Envoyé: mardi 14 octobre 2025 12:24
À: Maryline BAUDRY
Objet: TR: Avis CNPF Bretagne Pays de la Loire - Projet de modification PLU

De : Isabel MIRANDA <isabel.miranda@cnpf.fr>
Envoyé : mardi 14 octobre 2025 11:40
À : Mairie La Planche <mairie@laplanche.fr>
Cc : Axel VIAUD <axel.viaud@cnpf.fr>; Carole LE NENA <carole.le-nena@cnpf.fr>
Objet : Avis CNPF Bretagne Pays de la Loire - Projet de modification PLU

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 30 septembre 2025 concernant le projet de modification du PLU de la Planche, que vous m'avez transmis pour avis.
Sauf erreur de notre part, ce projet n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées, donc celui-ci n'appelle pas de remarque de la part de notre établissement.
Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.
Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur, Arnaud GUYON

P/O

Isabel MIRANDA
Secrétaire
Bretagne - Pays de la Loire

36 avenue de la Bouvardière
44800 Saint-Herblain
02 40 76 84 35 - 06 63 57 51 97
www.cnpf.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ARRETE MUNICIPAL
Fixant les modalités de l'enquête publique

pour la modification du Plan Local d'Urbanisme
AR-DI-T-12-2025

Le Maire de la Commune de LA PLANCHE (Loire-Atlantique),

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123.1 et suivants et R.132-1 et suivants,
Vu les dispositions de la Loi N° 92-2 du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau et les textes subséquents,
Vu la loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu la délibération du 7 novembre 2019 approuvant le PLU de la commune,
Vu la délibération en date du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025 reçue en Préfecture le 8 juillet 2025, prescrivant la modification du P.L.U. de la Commune de La Planche, en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU,
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 28 août 2025, désignant Monsieur Michel MONIER en qualité de Commissaire enquêteur,

ARRETE :

Article 1^{er}. - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Planche, comportant différentes propositions de modifications (modifications de règlement, création d'une nouvelle OAP ...) dont une en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU, (site des Acacias situé dans le prolongement de la ZAC de la Gare), pour une durée de trente-deux jours du 20 octobre 2025 à 9 h 00 au 21 novembre 2025 à 16 h 30.

Article 2 – Monsieur Michel MONIER, chargé de mission en agence d'urbanisme, Administrateur territorial retraité, demeurant 25, rue des Lavandières, PORNIC (44210) a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.

Article 3 - Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphés par le Commissaire enquêteur sera déposé à la Mairie de La Planche pendant trente-deux jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du 20 octobre 2025 au 21 novembre 2025 inclus.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser au Commissaire enquêteur à la Mairie de La Planche.

Article 4 - Le Commissaire enquêteur recevra à la Mairie les :

- ⇒ Lundi 20 octobre 2025 de 9 heures à 12 h 30
- ⇒ Mercredi 29 octobre 2025 de 14 heures 30 à 17 heures 30
- ⇒ Samedi 08 novembre 2025 de 10 h 00 à 12 h 00
- ⇒ Vendredi 21 novembre 2025 de 14 heures 30 à 16 heures 30.

Article 5 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Planche le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Article 6 - Une copie du rapport du Commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Loire-Atlantique et au Président du Tribunal Administratif.
Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Article 7 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la porte de la Mairie, 1 Place de la Mairie et diffusé auprès de l'ensemble des foyers de la commune via le bulletin municipal, le site internet, par voies d'affichage etc...

Fait à LA PLANCHE, le 30 septembre 2025,
Mme Le Maire,
Séverine JOLY-PIVETEAU.

Affiché le 2 octobre 2025

Une copie conforme du présent arrêté sera adressée :
- A Monsieur Michel MONIER



Clisson, le 14 octobre 2025

Madame Sandrine JOLY PIVETEAU
Mairie
1 place de la Mairie
44140 La Planche

Objet : Modification du PLU de La Planche
Dossier suivi par : Lydie Hérault Visset

Madame le Maire,

Le 2 octobre dernier, vous avez notifié la modification du PLU de la Planche pour avis du SCoT du Vignoble Nantais. Lors de la réunion du vendredi 10 octobre 2025, la commission SCoT a pris connaissance du projet.

Avis du SCoT sur la modification du PLU de La Planche

Modification n°1 : Création d'un périmètre de PAPAG rue des Marronniers et rue des Violettes : en attendant de préciser le projet et de définir une OAP. L'objectif est d'éviter qu'une seule construction vienne compromettre la réalisation de plusieurs constructions.

Avis du SCoT : pas de remarque. La commission ne peut qu'encourager ce type de démarche.

Modification n°2 : Création d'un périmètre réservé au cimetière pour la réalisation d'un parking.
Avis du SCoT : pas de remarque

Modification n°3 : suppression d'un linéaire commercial Rue de Nantes : localisation peu pertinente par rapport au cœur de bourg.
Avis du SCoT : pas de remarque

Modification n°4 : correction d'un linéaire qui coupe un fond de parcelle sans réelle raison.
Avis du SCoT : pas de remarque

Modification n°5 : changement de zonage de la voie d'accès rue de la Paix qui passe en UB (avant limite entre Uf et Ub)
Avis du SCoT : pas de remarque

Modification 6 : ouverture à l'urbanisation du secteur des Acacias qui passe de 2 AU en zone 1AUz

Le PLU de la Planche révisé en 2019 table sur une production de logements de 18 à 20 logements par an pour soutenir la vitalité démographique et atteindre 3 000 habitants à l'horizon 2030. Le projet s'oriente vers une production essentiellement dans le bourg en privilégiant le renouvellement urbain (densification, requalification de sites, reprise de bâtiments pour rénover, ...). La réalisation de logements en extension est envisagée de façon limitée avec une densité de 14 logements par ha.

La commune a vu un nombre de naissances importants depuis 1995 (entre 20 et 45 naissances par an) qui entraîne une demande de logements importants.

Aussi la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de l'avenue des acacias, située en frange sud est de la zone agglomérée, pour une surface de 2,5 ha.

Le projet d'urbanisation de la zone est revue à la hausse en termes de densité :

- De 36 logements prévus, la zone accueillera plus d'une soixantaine de logements
- La densité de 14 logements par ha passe à 24/25 logements par ha.

La commune justifie notamment cette ouverture à l'urbanisation :

- par un foncier en zone agglomérée multi-parcellaires très morcelé qui connaît une très forte rétention foncière.
- La tranche 4 de la ZAC (OAP 4) est quasiment achevée.

Couplée avec l'opération d'aménagement sur le site des écoles, le nombre total de logements est de 86 logements :

- Avenue des Acacias (en extension) : 60 logements avec une densité de 24 à 25 logements par ha
- Site de l'école privée (en enveloppe urbaine) : 26 logements avec une densité de 104 logements par ha.

Pour rappel, dans le DOO en vigueur, la commune de La Planche est une centralité de proximité dont la vocation est de chercher « *au minimum à maintenir leur population voire à l'augmenter pour maintenir voir développer le niveau de service de proximité qu'elles procurent à leurs habitants* ».

Le nombre indicatif de logements est de 228 logements avec un objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine de 25%, un objectif de densité moyenne minimale de 14 logements par ha, et une consommation maximale d'espace en extension de 12 ha.

Les orientations qui se définissent pour la commune de La Planche dans le SCoT en cours de révision sont une projection du nombre de logements de 150 logements (57 en densification et 93 en extension) et 3,6 ha de consommation foncière en extension sur la période 2024-2034. Ces éléments ont bien été pris en considération dans le projet.

L'évolution du règlement ponctuelle du règlement permet d'y intégrer le règlement attaché aux périmètres d'Attente de Projet Global (PAPAG), de gérer les clôtures, le stationnement, la position des annexes, de préciser les activités de diversification autorisées et clarifier l'autorisation de rénovation/réhabilitation sous certaines conditions.

Avis de la commission SCoT : les modifications apportées ne touchent pas l'équilibre du PLU qui a été jugé compatible avec le SCoT en 2019. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU et son projet d'urbanisation prennent en considération le ZAN et les orientations du SCoT en cours d'élaboration.

Mise à jour de l'inventaire des changements de destination avec l'inscription de 5 nouveaux bâtiments :

- 3 bâtiments à la Geletière
- 1 à la Trilatière
- 1 à la Clérissière

Pays du Vignoble Nantais

Maison de Pays – 5, allée du Chantre – 44190 Clisson
02 40 36 09 10 | accueil@vignoble-nantais.fr

www.vignoble-nantais.eu

Modification 7, création d'une OAP n°8 au niveau de la rue des Ecoles avec une création d'un PAPAG sur les parcelles voisines.

Avis du SCoT : pas de remarque

La commission SCoT émet un avis favorable aux différentes propositions de modifications du PLU de la commune de La Planche. Elle attire l'attention de la commune sur la consommation foncière : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU représente 2,5 ha sur les 3,6 ha identifiés dans le DOO du SCoT arrêté. Elle incite également la commune à revoir à la hausse les densités minimales de logements et de se rapprocher des 30 logements par hectare pour anticiper les objectifs fixés à partir de 2031.

Elle propose d'annexer la Charte Architecturale du Pays du Vignoble Nantais et le Plan de Paysage du Vignoble Nantais.

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, mes salutations les meilleures.



Le Vice-Président
en charge du SCoT

Stéphane MABIT

Pays du Vignoble Nantais

Maison de Pays – 5, allée du Chantre – 44190 Clisson
02 40 36 09 10 | accueil@vignoble-nantais.fr

www.vignoble-nantais.eu



Groupelement Sud
Service Opérations

**Le Directeur Départemental des Services d'Incendie
et de Secours**

A

Madame le Maire de La Planche
Place de la Mairie
44140 LA PLANCHE

Groupelement Sud, le 13 novembre 2025

Affaire suivie par : Cdt FLOCH J-B

Mail : Jean-Baptiste.FLOCH@sdis44.fr

Secrétariat : Mme QUINCHARD

Tél : 02.40.20.41.47

Objet : Courrier du 30 septembre 2025 – Modification PLU La Planche



Madame le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier du 30 septembre 2025 relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Les documents transmis, ont permis une compréhension du dossier et de ses enjeux.

Pour le SDIS 44, à ce stade d'avancement du projet, il s'agit principalement d'assurer une veille sur les aménagements à venir, avec une attention particulière portée sur la défense incendie et l'accessibilité des secours. A la lecture des documents, nous ne relevons pas de projets majeurs nécessitant une étude spécifique.

Toutefois, pour les futurs logements envisagés, il conviendra de veiller à la prise en compte des prescriptions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Bonne note a été prise concernant le changement de destination de plusieurs bâtiments en habitations, pour lesquels les dispositions du RDDECI devront également être respectées.

Enfin, nous vous rappelons que, conformément à l'évolution des procédures, le SDIS 44 ne réalise plus d'avis technique pour les permis d'aménager portant sur moins de 10 lots.

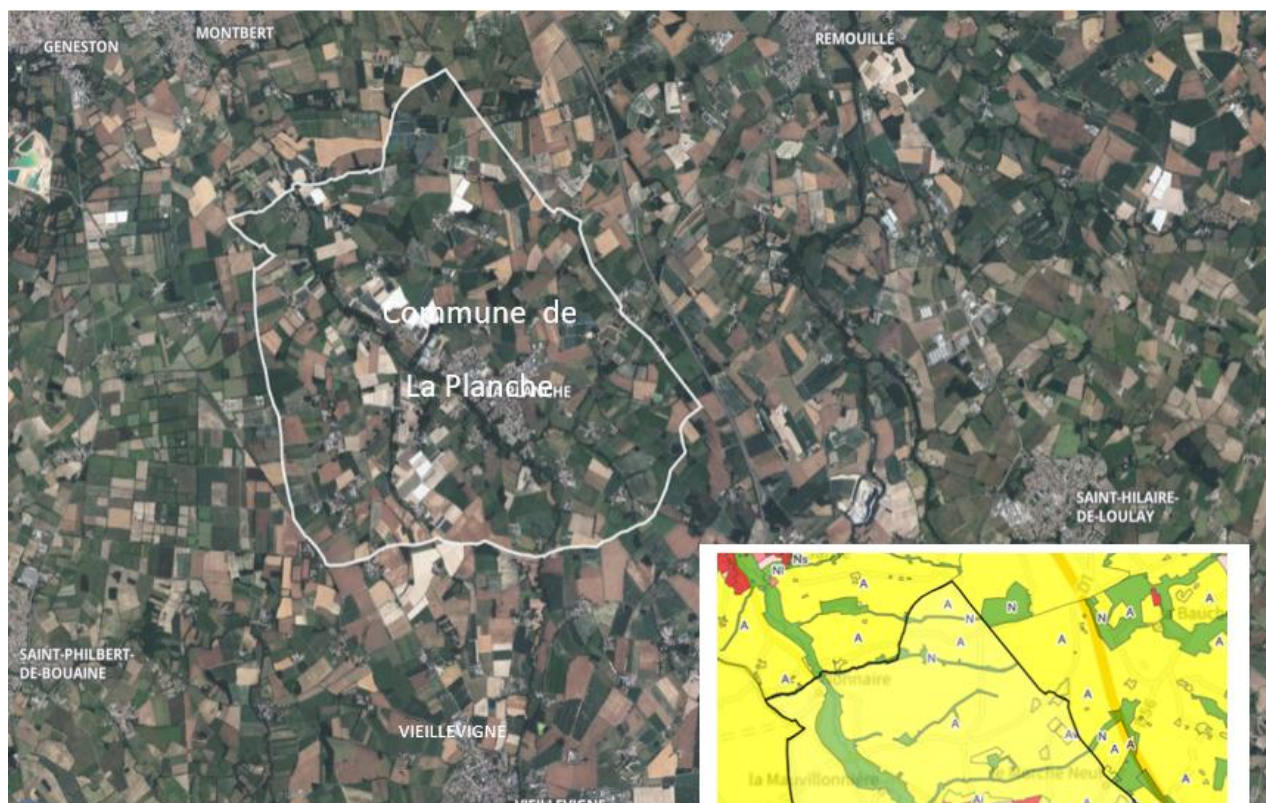
**Pour le Directeur,
Le Chef du groupement Sud**

Samuel RUSSEAU
Chef du groupement Sud
14 nov. 2025

Département de Loire Atlantique – commune de La Planche (44140)
Modification du Plan Local d'Urbanisme

Portant sur divers points notamment des modifications du règlement, la création d'une OAP, de PAPAG, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ...

Enquête publique
ouverte du lundi 20 octobre au vendredi 21 novembre 2025 inclus
par arrêté municipal n° AR-DI-T-12-2025 du 30 septembre 2025



*Photographies extraites des sites
de la commune de La Planche
et de Géoportail*

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
Remis le 10 décembre 2025
Aux représentant.es de la commune de La Planche , Maître d'ouvrage

1ere partie : le rapport

Sommaire du rapport

1. Généralités et Contextes	3
1.1. Les contextes	3
1.2. L'objet de l'enquête	6
1.3. Le cadre juridique	6
1.4. La mission du commissaire enquêteur	8
2. Le projet	8
2.1. Le porteur du projet et maître d'ouvrage	8
2.2. la présentation du projet	9
2.4. Les avis figurant au dossier	14
2.4.3. L'avis de l'Etat	Erreur ! Signet non défini.
2.4.4. Les avis des autres personnes publiques	14
3. L'enquête	15
3.1. Sa préparation et son organisation	15
3.1.1. La désignation du commissaire enquêteur	15
3.1.2. la préparation de l'enquête	15
3.1.3. les visites des lieux	15
3.1.5. L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête	16
3.2. Son déroulement	17
3.2.1. Les publicités	17
3.2.2. Les permanences	17
3.2.3. La clôture de l'enquête	19
3.2.4. La synthèse des observations	19
3.2.5. le procès-verbal de synthèse	20
4. L'analyse par thème des avis, observations ...	21
4.1. La qualité du dossier	21
4.2. La participation et l'information du public	22
4.3. Concernant les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global	23
4.4. Concernant le projet d'OAP n° 8 et le projet de PAPAG qui le jouxte	25
4.5. Concernant l'OAP « les Acacias » et le projet de modification du zonage	26
4.6. Concernant le projet d'emplacement réservé	29
4.7. Concernant la suppression du linéaire commercial	29
4.8. Concernant les compléments à la liste de l'annexe 3 du PLU	30
4.9. Concernant les autres adaptations réglementaires ou graphiques	31

1. Généralités et Contextes

1.1. Les contextes

La commune de La Planche

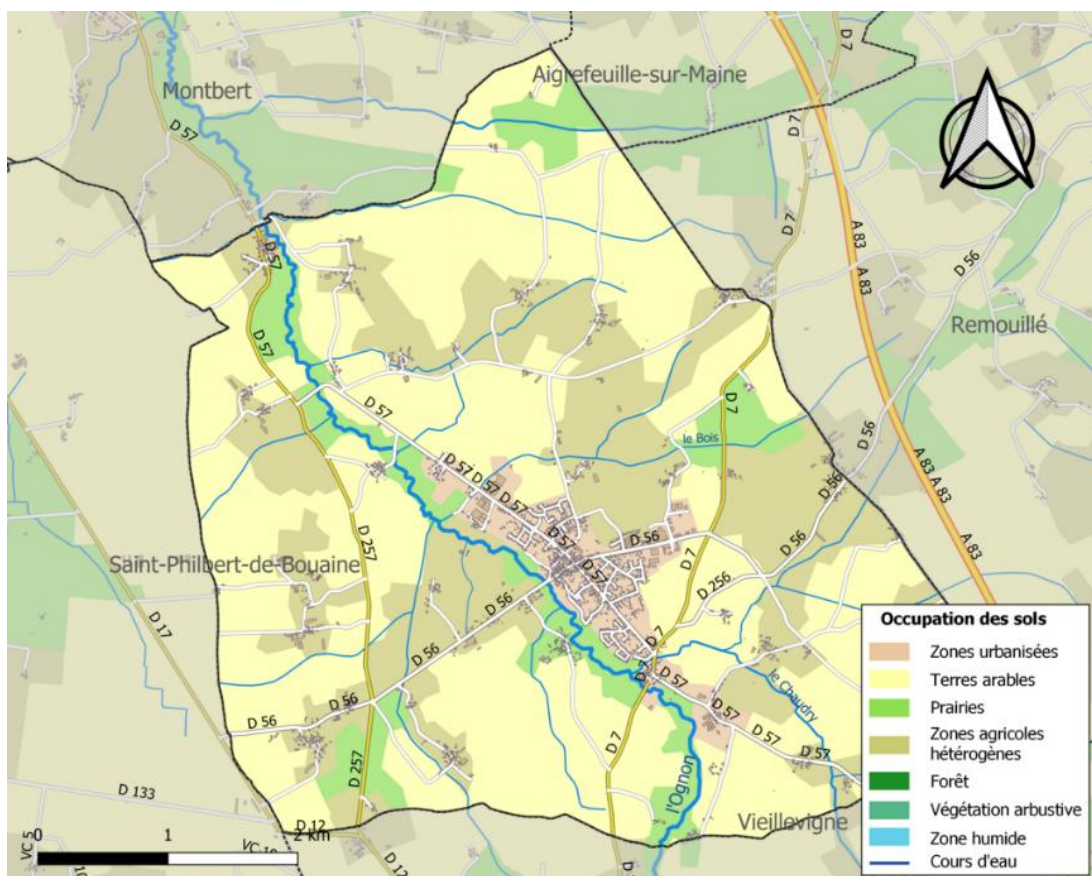
L'origine de son nom est incertaine : une référence à une ancienne mesure agraire ou aux embarcations qui permettait de franchir la rivière. Située au sud de l'agglomération nantaise, elle en est distante d'environ 25 à 30 km et fait partie de son aire d'attraction.

Elle est traversée par la rivière « l'Ognon » localement connue pour ces débordements fréquents (débit variable selon les saisons, de quelques dizaines de litres par seconde en été jusqu'à 3 m³/s en hiver – cf. épisode orageux de 1977) ; elle est tangente à l'est par l'autoroute A83 reliant les villes de Nantes, La Roche-sur-Yon et de Niort, et un peu au-delà par la départementale 137 reliant Nantes et La Rochelle.

D'une surface approchant 25 km², la commune de la Planche n'appartient à aucune unité urbaine, dispose des caractéristiques d'un bourg rural (au sens Insee) : l'occupation de ses sols (source base de données européenne CLC), est dominée par les territoires agricoles, même s'ils diminuent ces dernières années (96,2 % en 1990, 94,2 % en 2018).

La répartition détaillée en 2018 est principalement la suivante : terres arables (54,4 %), zones agricoles hétérogènes (29 %), prairies (9,4 %), zones urbanisées (5,8 %).

Si aucune voie ferrée ne la dessert, elle est irriguée par de nombreuses routes départementales au croisement desquelles est situé son centre bourg :



La commune de la Planche (source INSEE 2022) comprend 2730 habitants (+162 en 6 ans) la tranche d'âge 14/59ans représentent près de 60% de la population qui dispose d'un revenu disponible médian annuel de 22990 €/unité de consommation (24120 à l'échelon départementale et 23050 à celui régionale- source Insee 2021).

La commune dispose de 1274 logements soit moins d'un logement/ha (+ 82 en 6 ans) dont 63 logements vacants (source Insee 2022) et 61 (désormais) logements locatifs sociaux.

La population dite active s'élève à 1451 personnes et 83% de celle-ci disposent d'un emploi ; le taux de chômage (4,1%) est plus faible que celui national ou départemental. Enfin, 20% des actifs résidant sur la commune y travaillent.

D'un point de vue administratif, elle appartient à la communauté d'agglomération « Clisson Sèvre et Maine Agglo », créée au 1^{er} janvier 2017 qui représente 57167 habitants (en 2022) et se compose de 16 communes s'étendant sur 310 km².

Elle a principalement pour compétences : l'aménagement du territoire, le cycle de l'eau, le développement économique, le tourisme et la culture l'environnement et les Déchets, l'habitat, la jeunesse, l'enfance et la petite enfance, les voiries et travaux d'intérêt communautaire ...

A la lecture de cet inventaire, le Plan Local d'Urbanisme ne constitue pas une compétence communautaire et reste donc du ressort de chaque commune membre.

Cette communauté s'est dotée d'un plan local de l'habitat -PLH- qui couvre les années 2021 à 2027 (approuvé le 05/10/21) et qui fixe les objectifs sur le territoire communautaire :

- anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain,
- produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacités financières des habitants d'aujourd'hui et de demain,
- conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoine bâti,
- mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins.

Quant à la création de logements, dans le respect du SCOT et sur la commune de la Planche, le PLH fixe un cap de l'ordre de 16 logements/an sans pour autant fixer la part de logements sociaux qui sont réalisés « selon les opportunités », 13 communes (sur les 16) ont un objectif de production de logements sociaux variant de 10 à 30% du total.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Planche

Dans le cadre du PLU, dont la dernière révision générale a été approuvée le 7 novembre 2019, le «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» (PADD) fixe 3 grandes orientations :

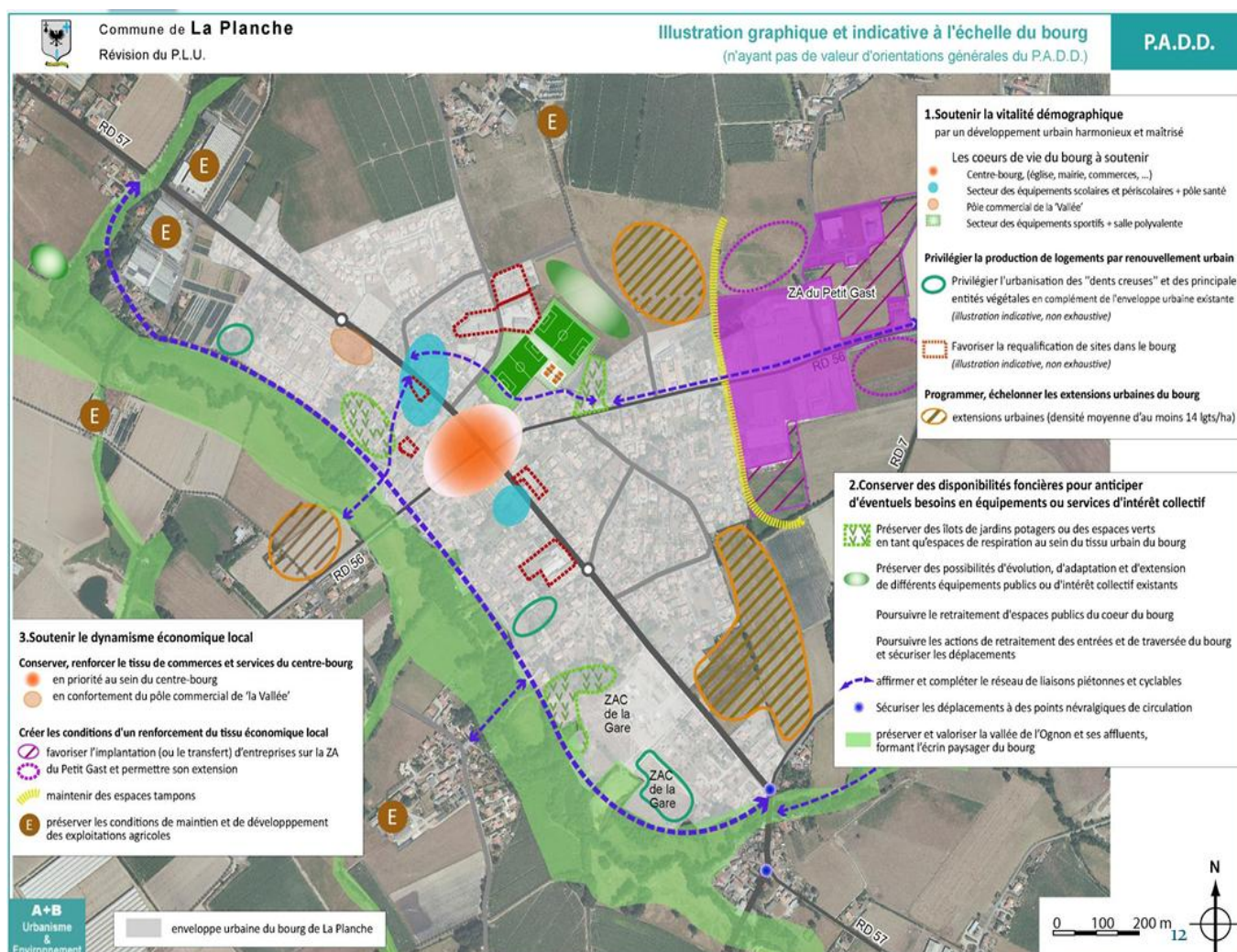
1. soutenir la vitalité communale par un renforcement de l'assise démographique et urbaine du bourg en :
 - soutenant la vitalité démographique par un développement urbain harmonieux et maîtrisé
 - conservant des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou services d'intérêt collectif,
 - soutenant le dynamisme économique local
2. maintenir la vitalité des hameaux en campagne et la coexistence entre leurs activités et les habitants en :
 - Préservant la vitalité des hameaux
 - Préservant l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles
 - Favorisant les initiatives de valorisation du territoire à des fins touristiques ou récréatives.
3. préserver et valoriser la qualité du cadre de vie en :
 - préservant et valorisant le patrimoine bâti, culturel et paysager de la commune
 - préservant l'environnement, les continuités écologiques prendre en compte les risques 1 2 3

- assurant la convivialité des espaces urbains et améliorer en particulier les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie.

C'est dans ce cadre que le PLU et sa révision générale de 2019 prévoient en particulier :

- un linéaire commercial sur partie de la rue de Nantes,
- les modalités de densification de l'offre de logements en secteur urbain
- « les possibilités d'accueillir des habitants sur des hameaux ou des lieux-dits, ... en les limitant :
 - . à la reprise et à la réhabilitation d'habitations existantes ou vacantes,
 - . ou à la création de logements par le changement de destination dans un objectif de valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural ».
- les règles de réhabilitation de bâtiments à des fins de logements et situés en zone agricole (article 2.3 de la zone A)
- de créer une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » relative à chacun des 7 secteurs présentant des enjeux urbains et disposant d'une vocation à dominante d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat), dont celle n° 7 dite « des Acacias » relative à une extension urbaine située dans le prolongement de la zone d'aménagement concerté de la Gare.

La représentation graphique du PADD (1) du PLU de la commune de La Planche:



(1) Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.2. L'objet de l'enquête

Dans le cadre des modifications prévues à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, le projet a pour objet de modifier le PLU de la commune de La Planche sur plusieurs points en particulier :

- L'évolution de dispositions de l'OAP n°7 du secteur des Acacias classée au PLU en zone 2AU dite « fermée à l'urbanisation », et son ouverture à l'urbanisation,
- La création de l'OAP n°8 du site de l'École privée Sainte-Catherine,
- L'évolution du règlement écrit du PLU intégrant d'une part dans les dispositions générales :
 - Le règlement attaché aux Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global - PAPAG
 - Des précisions sur les clôtures séparatives
 - La réduction des places de stationnement sur les OAP n°7 et n°8
 - L'adaptation des règles d'accessibilité aux stationnements vélosd'autre part dans le règlement des zones Ubj, 1AUbz et 2AU :
 - L'adaptation des règles de densité et de hauteurs de bâtiments
 - La précision des règles d'implantation des annexeset enfin dans le règlement des zones, des précisions sur les conditions et principes de rénovation et/ou réhabilitation des bâtiments d'habitation
- l'évolution du zonage et la mise à jour de l'inventaire de fiches patrimoine
- la création de périmètres de PAPAG rue Marronniers, rue des Violettes, et sur un espace jouxtant la nouvelle OAP n°8 dite « École privée ».
- la création d'un emplacement réservé pour le cimetière communal
- la suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes
- la correction d'erreurs matérielles sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Ue, Ub-Uf).

1.3. Le cadre juridique

Lorsqu'une évolution d'un Plan Local d'Urbanisme :

- affecte les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD,
- diminue un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune...
- ou encore crée des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

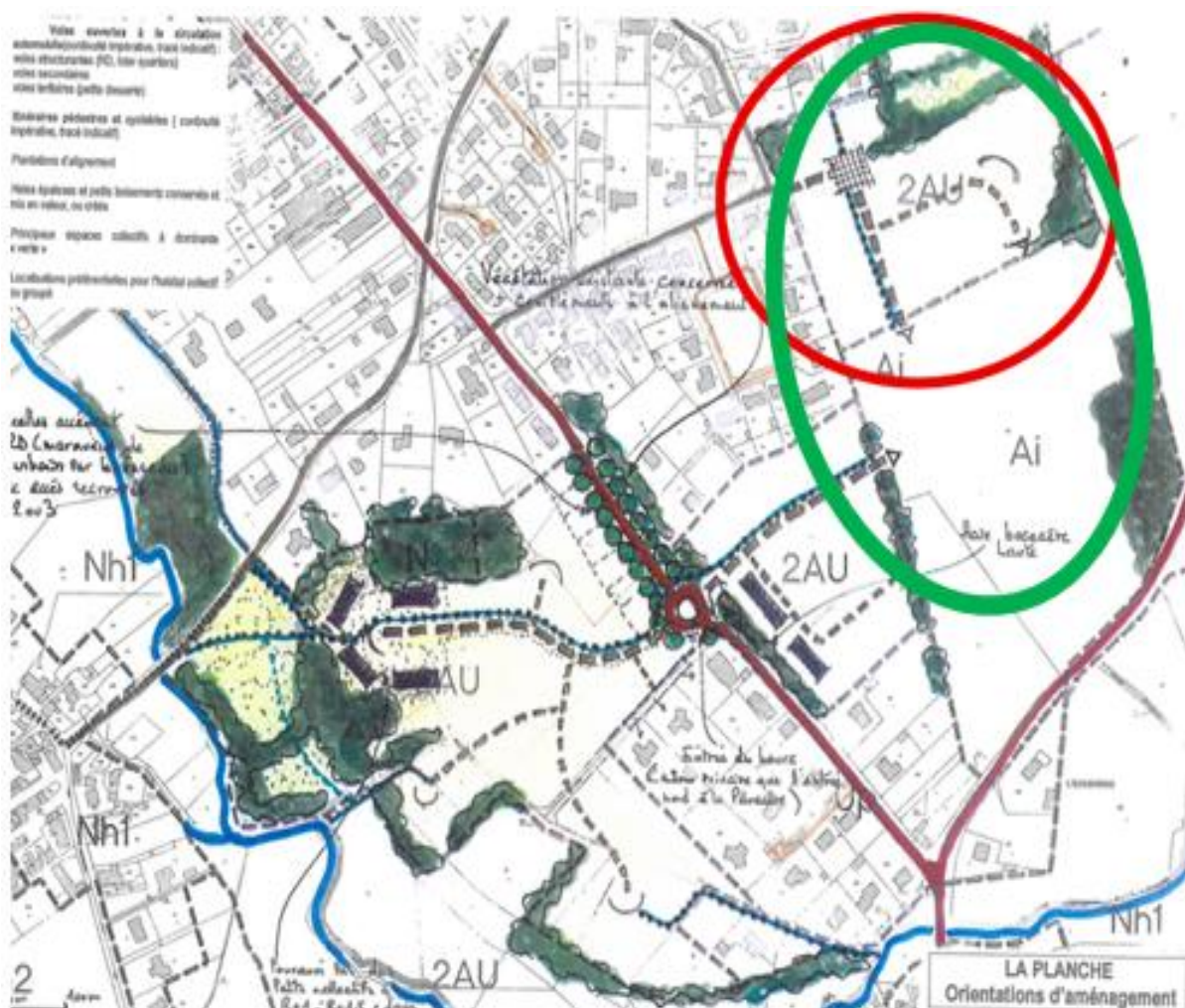
cette évolution constitue une « révision » qui doit être conduite en application des articles L 153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme.

En l'espèce les évolutions envisagées ne m'ont pas paru présenter l'une des caractéristiques attachées à une révision (voir ci dessous) ou à une modification simplifiée instituée par l'article L 153-45 du même code.

Il en va ainsi notamment, en raison de leur nature et de leur portée, pour la création d'une nouvelle OAP dite de l'école privée et l'édification de ses orientations et règles, comme pour la modification des éléments programmatiques de l'OAP existante du secteur des Acacias.

Il me semble qu'il en va également ainsi en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Acacias (OAP n°7).

Antérieurement une Opération d'Aménagement classée en zone 2AU existait bien mais présentait de caractéristiques notoirement différentes : périmètre, configurations et surface, orientations graphiques ... Autant d'éléments qui conduisent à considérer raisonnablement que l'Opération d'Aménagement et de Programmation - OAP-, numérotée 7 et créée lors de la révision générale approuvée le 07/11/20219 dispose d'une économie générale différente de l'Opération d'Aménagement instituée par le PLU approuvé antérieurement le 04/01/2007.



Aussi le projet de modification, soumis à enquête publique est conduit conformément à l'article L 153-41, notamment, du code cité et est soumis à enquête publique dans ses conditions. Par ailleurs au regard de ses caractéristiques et de ses impacts probables, le projet n'est pas apparu, pour l'autorité environnementale, de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

1.4. La mission du commissaire enquêteur

La mission du commissaire enquêteur est principalement fixée par les articles R123-18 et R123-19 du code de l'environnement. Il en résulte en particulier que :

- « à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ... et clos par lui »,
- « après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ... rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet ... et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse ». Le responsable du projet dispose alors de quinze jours pour produire ses observations et réponses.

Ensuite, « le commissaire enquêteur ... établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies » :

- ce rapport « comporte le rappel de l'objet du projet, ..., la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet ... en réponse aux observations du public ».

Aussi, le commissaire enquêteur :

- . d'une part « consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet »
- . et d'autre part « transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées ».

Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

2. Le projet du projet

2.1. Le porteur du projet et maître d'ouvrage

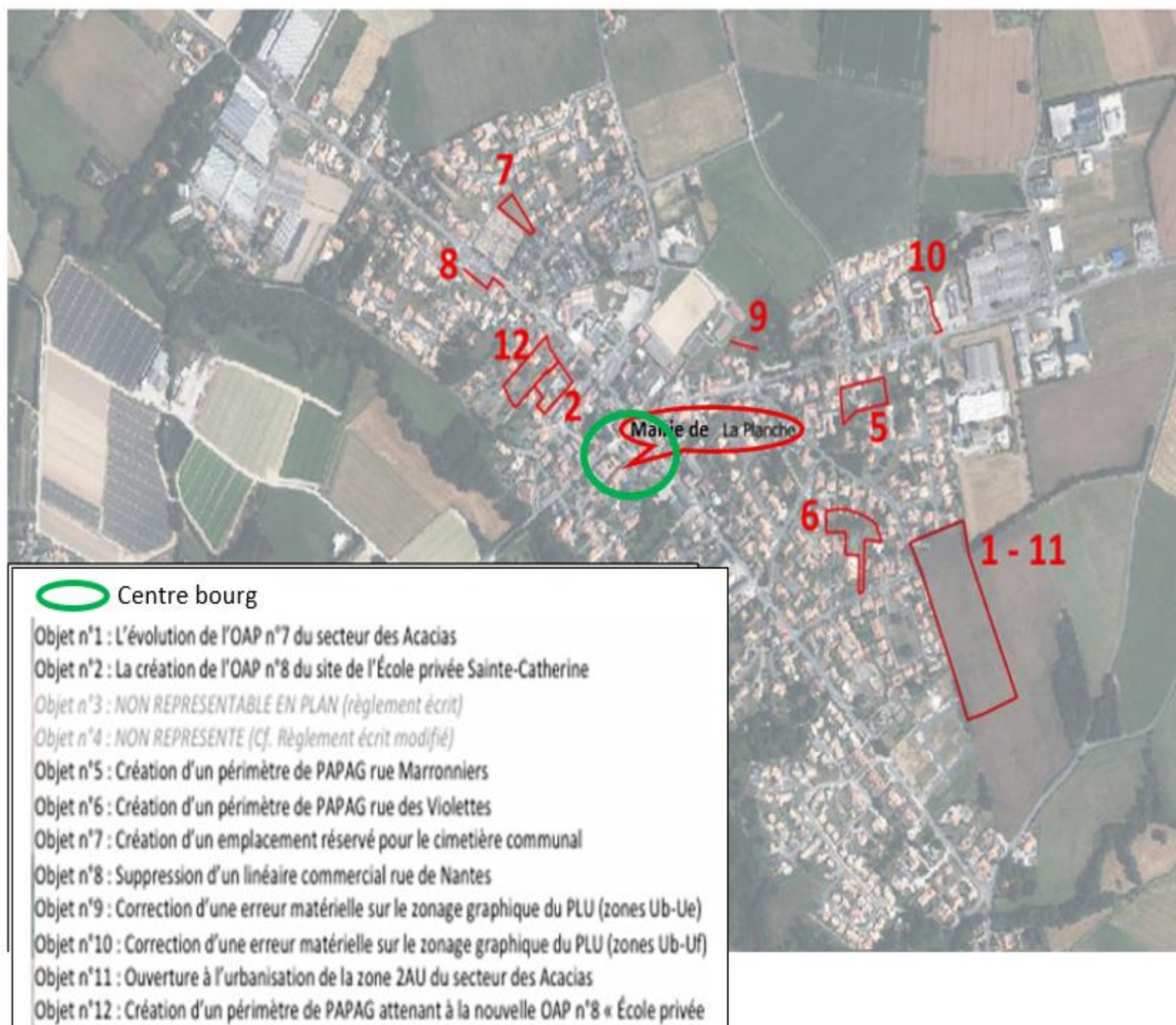
La commune de la Planche est maître d'ouvrage du projet puisqu'il s'agit d'une modification du PLU et que celui-ci est de sa compétence.

Par ailleurs, en application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, lequel stipule que « la procédure de modification est engagée à l'initiative ... du maire qui établit le projet de modification », la maire de La Planche constitue l'autorité organisatrice.

A l'issue de l'enquête, il incombera au conseil municipal d'approuver, s'il le décide, le projet de modification au besoin en y apportant les évolutions qu'il jugera opportunes au vu notamment des observations déposées et/ou de mes conclusions, conformément à l'article L153-43 du même code.

2.2. la présentation du projet

2.2.1. les sites impactés par le projet de modifications sont figurés et numérotés sur le plan ci-dessous



2.2.2. Le contenu du projet

Le projet vise principalement à :

- Créer une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » située au centre bourg et dénommée n°8, dite de « l'école privée »,
- Modifier les éléments programmatiques de l'OAP dite des « acacias », portant le n° 7 et l'ouvrir à l'urbanisation,
- Instituer des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) lesquels, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permettent de constituer « des servitudes interdisant... pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente ... d'un projet

d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ...» ; ceux-ci sont proposés rue des marronniers, rue des violettes mais aussi sur une partie du périmètre jouxtant la nouvelle OAP n° 8 proposée dite de « l'école privée »,

- Faire évoluer quelques dispositions du plan de zonage du règlement du PLU, notamment celles afférentes aux OAP et PAPAG ci-dessus mentionnés, mais également :
 - les articles 2.1 et 2.3 du secteur agricole (zone A du PLU) afin d'élargir les possibilités de constructions nouvelles en cas de diversification agricole et de rénovation de logement existant
 - modifier, marginalement eu égard aux impacts superficielles, des limites de zones en 2 endroits rue de la Paix afin qu'elles coïncident avec des limites parcellaires,
 - Créer un emplacement réservé (n° 12) au profit de la commune pour un parc de stationnement à proximité immédiate du cimetière (rue des vignes),
 - Supprimer un linéaire commercial d'à peine 100 mètres situés face au cimetière et le long de la rue de Nantes,
 - Identifier divers bâtiments le plus souvent constitués d'anciennes granges ou dépendances construites en pierre , situées en secteur agricole mais dont la conservation présente un intérêt compte tenu de leurs caractéristiques patrimoniales et qui peuvent être rénovés ou réhabilités à des fins d'habitat. Ces 5 bâtiments souvent de taille modeste sont situés aux lieux dits : la Trilatière,(1), la Clarissière (1) et la Gétière (3).

2.2.3. les « Orientation d'Aménagement et de Programmation » - OAP

Le projet soumis à enquête publique établit l'état des lieux et le diagnostic afférents aux capacités d'accueil de nouveaux habitants sur la commune de la Planche.

La note de présentation ne fournit pas de données réalisées au-delà de 2023 et rappelle les prévisions du PLU: croissance démographique de 1,1%/an soit 3035 habitants, 18 à 20 logements/an.

Elle prend pour base

- la progression annuelle de la population de 1,1%
- Les 46 logements (dont 6 par changement de destination) créés sur 4 années (2020-2023)
- Un besoin global de l'ordre de 150 logements qui résulterait :
 - o D'un déficit d'offre de l'ordre de 30 logements sur la période 2020-2023,
 - o D'un besoin de 108 à 120 logements pour la période 2024-2030.

Puis elle rapproche ces besoins estimés (environ 145/150 logements) des capacités d'accueil évaluées à 31 logements sur la base du PLU actuellement applicable.

Compte tenu de ces éléments et des orientations de densification issues de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui pose un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050, le projet soumis à enquête propose de compléter l'offre logements

- En ouvrant à l'urbanisation le secteur dit des acacias et couvert par l'OAP n°7 dont il est proposé de faire évoluer quelques éléments programmatiques notamment sa densité,
- En créant une nouvelle OAP (n°8) à partir d'une disponibilité foncière mobilisable à court/moyen terme en raison du transfert programmé d'une école privée.

Concernant l'OAP du secteur des acacias et dite n° 7

Ce secteur de 2,5 ha se situe en limite-Est de la zone urbaine communale et s'inscrit dans le prolongement-Est de la « ZAC de la Gare » dont la réalisation (en 4 tranches) désormais achevée a permis d'accueillir 114 logements sur la période 2012/2024

Avant modification elle se présente ainsi graphiquement à l'issue de l'approbation de la révision du PLU intervenue en 2019:

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 à 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



- de maintenir les principes de composition graphiques à l'exception des perspectives d'accès situés à l'est et qu'il propose de supprimer
- de faire évoluer les éléments programmatiques de l'OAP concernant principalement les logements. Ainsi la densité minimale serait portée à 24 logements/ha (au lieu de 14) sans obligation de réaliser des logements sociaux comme c'est déjà le cas actuellement.

En conséquence, le projet propose de modifier les orientations graphiques comme figuré ci-dessous :

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 (ménager 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



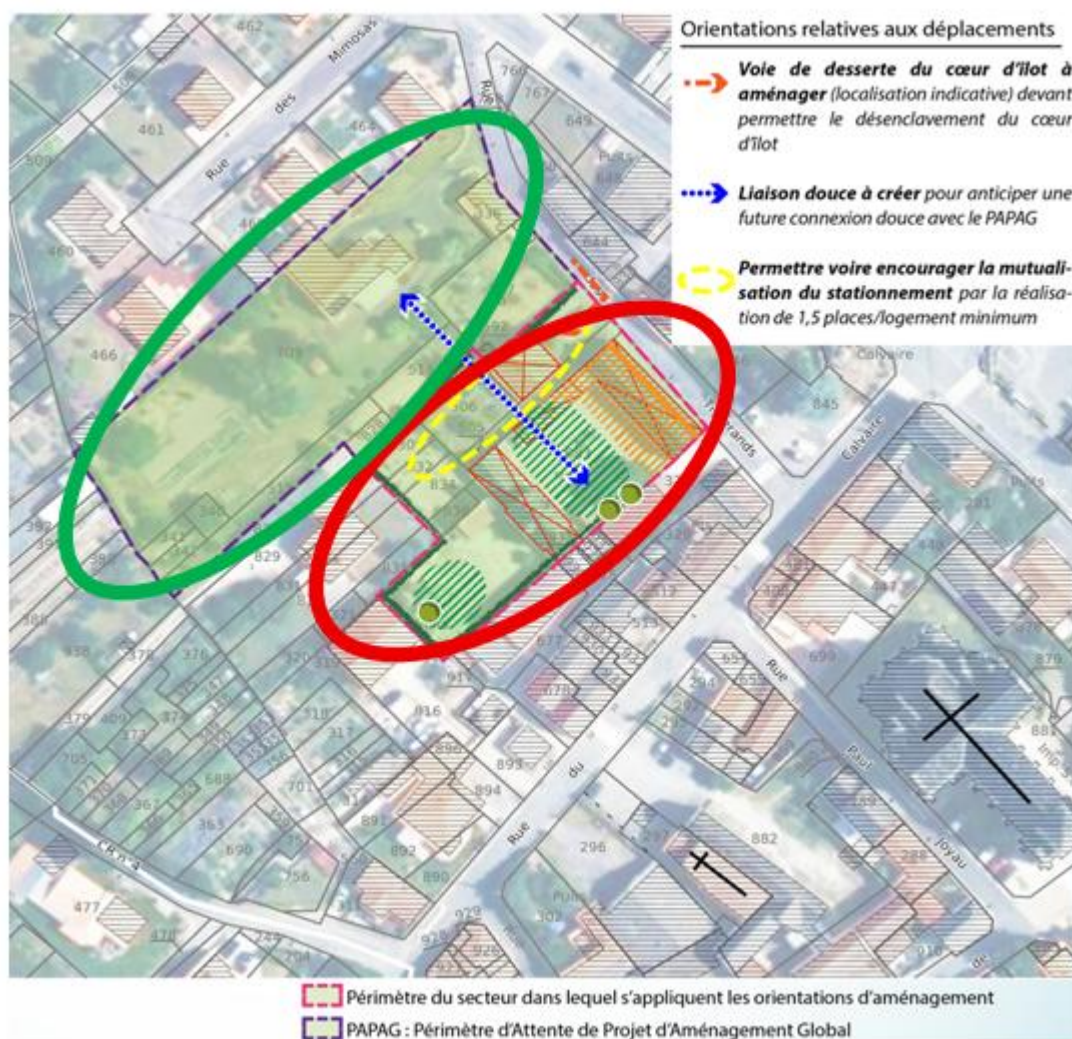
Concernant le projet de nouvelle OAP n° 8 dite « école privée » (et le PAPAG qui la jouxte au nord)

Cette OAP se situe à proximité immédiate d'une autre OAP créée antérieurement le long de la rue de Nantes et dite OAP n°1 ; elle vise à ménager l'avenir du site constitué de parcelles bâties que l'école privée quittera prochainement et de parcelles qui la bordent. Sa surface globale approche 4000 m².

Elle vise à favoriser la densification du centre-bourg sur la base de 100 logements/ha, soit un minimum de 26 et permettre l'accueil de nouveaux ménages dans des logements collectifs de Type R +2, plus attique (= environ 9 mètres à l'égout du toit), l'opération devant se faire uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et offrir des espaces libres (-non imperméabilisés) représentant au moins 30% de la surface de l'opération.

C'est dans cette perspective que le projet soumis à enquête propose qu'une partie de ce périmètre fasse l'objet d'une OAP (cerclée en rouge et à titre indicatif sur le plan ci-après).

C'est aussi dans cette perspective de densification que le projet soumis à enquête propose qu'une partie des unités foncières qui représentent environ 3850 m² et qui la jouxtent au nord ouest fasse l'objet d'un PAPAG (cerclé en vert et à titre indicatif sur le même plan ci-dessous).



2.3. La composition du dossier d'enquête

Il résulte de l'article L153-47 du code de l'urbanisme que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ainsi le dossier de modification doit au cas d'espèce, normalement contenir :

- un rapport (ou note) de présentation des changements envisagés,
- un extrait de plan avant et après modification
- un extrait de règlement avant et après modification,
- les autres pièces modifiées.

Il doit également démontrer que les divers changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable - PADD, qu'ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisance

En l'espèce le dossier du projet de modifications mis à disposition du public comprenait à l'ouverture de l'enquête, dans sa version papier comme pour la version dématérialisée accessible soit depuis le site internet de la commune (page d'accueil) , soit depuis le poste disponible en mairie :

- L'arrêté d'ouverture de l'enquête en date du 30 novembre 2025
- Un rapport de présentation explicitant la procédure retenue, les motivations de la demande d'ouverture à l'urbanisation mais aussi toutes les autres modifications proposées par le projet (projet OAP n°8, règlement, création de PAPAG, ; ce document, daté du de septembre 2025, a été établi par l'agence Cité Claes,
- Concernant les aspects environnementaux :
 - o Une « autoévaluation établie dans la cadre de la demande d'avis conforme présentée à l'autorité environnementale,
 - o L'avis dit conforme de la MRAE en date 11 septembre 2025
 - o Un inventaire complémentaire des zones humides réalisées par le « bureau de Géographie et d'Urbanisme F Roulland » , non daté,
- La délibération du conseil municipal prise le 3 juillet 2025 sollicitant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP dite des « acacias »
- L'avis dit conforme de la MRAE en date 11 septembre 2025,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le zonage des emplacements réservés avant et après modification (sur 2 documents),
- Les 6 secteurs de zonage susceptibles d'évolutions avant et après modifications (sur 12 documents), y compris la création d'un nouvel emplacement réservé n°12,
- Le règlement écrit du PLU, avant et après modifications proposées,
- Les annexes 1 à 3 à ce règlement avant et après modification, en particulier l'annexe 3 portant précisément sur l'inventaire des bâtiments identifiées pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- Le plan de situation des affichages faits « aux portes de la mairie » et « sur site » en 7 endroits.

Bien qu'il n'y figure pas formellement, un inventaire complété des emplacements réservés (après modification proposée), j'ai considéré le dossier complet à l'ouverture de l'enquête au vu notamment des éléments (graphiques et écrits) développés sur ce point dans la notice de présentation laquelle précise l'objet, la parcelle concernée, la destination, le bénéficiaire (page 22).

2.4. Les avis figurant au dossier

Dès l'ouverture de l'enquête, le dossier comprenait dans ses deux versions (papier et dématérialisée) l'avis de la MRAE et une délibération municipale.

Pendant l'enquête, il a été complété (toujours dans ses 2 versions, papier et dématérialisée) des avis suivant au fur et à mesure de leur réception :

- avis de la Chambre de commerce et d'Industrie de Nantes Saint Nazaire en date du 9 octobre 2025,
- avis du Département de Loire Atlantique daté du 29 octobre 2025
- avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat daté du 7 novembre 2025.

Pour sa part, le représentant de l'Etat n'a pas formulé d'avis et l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loire Atlantique n'a pu être pris en considération ni joint aux dossiers, étant parvenu en mairie après clôture de l'enquête, le 24 novembre 2025.

2.4.1. La délibération du conseil municipal

L'avis du conseil municipal requis en application de l'article L153-38 du code d'urbanisme en cas d'ouverture d'un secteur à l'urbanisation, résulte de sa délibération prise le 3 juillet 2025 ; cette dernière rappelle les éléments de contexte, essentiellement l'insuffisance d'offre pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune et approuve « ... le principe de l'ouverture à l'urbanisation. De la zone 2 AU des Acacias pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement... ».

2.4.2. L'avis « conforme » de la MRAE

En application des articles R 104-33 (2d alinéa) et R104-35 du code de l'urbanisme, sur la base de son auto-évaluation environnementale qui est jointe au dossier d'enquête publique et qui conclut à l'absence d'atteinte susceptible d'être portée à l'environnement (p 58), la commune de La Planche a saisi l'autorité environnementale.

La mission régionale de cette dernière -MRAe - a ainsi formulé son avis : « Le projet de modification du PLU de la commune de La Planche n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ... il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale... La MRAE recommande toutefois que les des éléments précis soient produits concernant la présence potentielle de zones humides et leurs fonctionnalités sur le secteur des acacias et que, le cas échéant, ces éléments soient pris en compte dans le règlement graphique et l'OAP numéro 7.»

2.4.3. Les avis des autres personnes publiques

Chacun de ces avis a été intégré au dossier d'enquête publique (sous-dossier « Procédures ») à son arrivée et visé par mes soins lors des permanences

La Chambre de commerce et d'Industrie de Nantes-Saint Nazaire a fait connaître son avis (daté du 22/10/25) qui ne soulève aucune « remarque particulière ».

L'avis du Département de Loire Atlantique (avis du 29 octobre 2025), souligne que « le projet de modification du PLU ... porte sur plusieurs points qui n'appellent pas de remarques particulières... » de sa part.

Celui de la chambre des Métiers et de l'Artisanat précise qu'elle « ... ne peut que soutenir les programmes d'urbanisation et de renouvellement urbain car ils devraient à terme s'avérer très bénéfiques pour renforcer l'attractivité commerciale et artisanale de la commune ... » et en conséquence « ...émet un avis favorable... »

3. L'enquête

L'organisation et les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté municipal pris le 30 septembre 2025 sous la référence AR-DI-T-12-2025.

3.1. Sa préparation et son organisation

3.1.1. La désignation du commissaire enquêteur

Suivant la décision du Président du Tribunal administratif prise le 28 août 2025 (n° E22000184/44) au vu de la liste départementale établie pour l'année 2025, j'ai été (soussigné Michel Monier) nommé commissaire enquêteur par l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 30 septembre 2025.

3.1.2. la préparation de l'enquête

Une première rencontre avec les représentants du maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête, s'est déroulée, le 17 octobre 2025, à l'hôtel de ville de La Planche.

Cette rencontre m'a permis de rencontrer Mme Séverine Joly-Piveteau, maire de La Planche, Mme S., directrice générale des services municipaux ainsi que Mme B. en charge de l'enquête au sein des mêmes services.

A cette occasion, Celles-ci m'ont exposé les raisons et les principaux objets du projet de modification du PLU ainsi que la nature des principales modifications projetées : la modification d'une OAP et son ouverture à l'urbanisation, la création d'une nouvelle OAP, les propositions d'instituer trois PAPAG en trois secteurs différents, l'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de recevoir en zone agricole une destination non agricole en raison de leur caractéristique, la création d'emplacements réservé ainsi que divers modifications du règlement graphique (ex : suppression d'un linéaire commercial ...) et écrit (ex : les modalités et conditions d'accueil d'activités de diversification agricole ...)

Au préalable, l'organisation de l'enquête avait fait l'objet d'échanges téléphoniques (notamment les 4, 16 et 17 septembre 2025), permettant à l'autorité organisatrice de déterminer en particulier :

- la période de l'enquête ,
- le nombre, les dates et les horaires (calés sur les horaires d'ouverture des bureaux de la mairie) des permanences dont une fixée un samedi ,
- les modalités de recueil des observations,
- les modalités de publicité en particulier les lieux d'affichage « sur site » ; pour ces derniers 6 sites ont été d'abord été retenus :
 - Quatre situés sur chacune des entrées au centre bourg à partir des deux routes départementales
 - Deux aux abords immédiats de chacune des deux OAP, soit un à chaque accès principal de chacune des OAP à savoir à l'angle des rues du calvaire et des tisserands et avenue des acacias (au niveau des numéros 12 et 14) ;

Les services municipaux, après concertation, ont opportunément préconisé d'ajouter un 7^{ème} lieu d'affichage sur la rue du stade constituant l'axe routier le plus fréquenté reliant la commune à la ville de Nantes.

3.1.3. les visites des lieux

J'ai fait suivre la réunion préparatoire d'une visite des lieux concernés par les principaux projets et de leurs abords :

- modification de l'OAP n° 7 en vue de son ouverture à l'urbanisation, rue des Acacias
- de création de l'OAP n° 8, rue des Tisserands

- d'institution de PAPAG (rue des Tisserands et jouxtant l'OAP n°8, rue des Marronniers et rue des Violettes, ces 2 dernières étant constituées de cœur d'ilots.
Cette première visite a permis de vérifier l'effectivité des 8 affichages de l'avis d'ouverture d'enquête (un en mairie et 7 autres sur site).

Durant l'enquête et en particulier pour m'assurer de certaines informations parfois avancées par des personnes rencontrées, je me suis déplacé de nouveau sur les sites des OAP n°7 et n°8 mais aussi au lieu dit « la Gétière ».

3.1.4. Les autres rencontres

Lors d'une rencontre qui a été fixée durant l'enquête suivant les disponibilités des participants j'ai rencontré Madame la Maire accompagnée de madame B. en charge de l'enquête déjà rencontrée et de madame C. du bureau d'études « Agence CITTE-CLAES » qui accompagne la commune sur le projet de modification de son PLU.

Cette rencontre qui s'est déroulée le 19 novembre, deux heures durant, dans le bureau de Madame la Maire a bien souvent permis d'explicitier le contexte de nombreuses modifications proposées au terme du projet soumis à enquête, en particulier :

L'OAP des acacias (n°7) dont le programme envisagé (40 lots libres, 20 logement groupés), le calendrier (début chantier sous un an) et le mode opérationnel (maitrise d'œuvre extérieure dans le cadre d'un projet d'aménagement) ont été sommairement précisés :

Le projet d'OAP n° 8, site que l'école Saint Catherine doit quitter en 2026 et sur lequel la commune n'a pas l'intention d'acquérir de foncier,

Les PAPAG délimités après un inventaire de disponibilités sur le territoire communal et pour lesquels la mairie a organisé une réunion d'informations dont elle précisera les modalités dans le cadre de sa réponse au procès verbal de synthèse à venir,

Les besoins de stationnement aux abords du cimetière lequel est surtout révélé le jour de fêtes d'origine religieuse (Toussaint ...) ; la commune au regard de la configuration de la parcelle objet de la demande d'emplacement réservé n'exclut pas de réaliser les emplacements le long d'une voie située au nord du cimetière et reliant les rues de la Pépinière et des Vignes.

La suppression du linéaire commercial en raison du transfert programmé de la surface alimentaire,

Les biens bâtis situés en zone A et susceptibles de changement de destination et en particulier dans le hameau de la Gétière (pages 123 à 127 du projet de règlement modifié),

Les activités accessoires à une activité agricole, lesquelles seraient autorisés en zone A quelques unes étant explicitement nommées (voir page 60 du projet de règlement modifié)

La raison et la compréhension de la formule proposée pour l'implantation d'abris de jardin (voir page 47 de projet de règlement modifié).

A l'issue de cette rencontre les dates de remises du procès verbal de synthèse et des rapport et conclusions ont été fixées en tenant compte de l'agenda municipal, une séance de l'assemblée délibérante étant fixée au 18 décembre 2025 et la suivante seulement à la moitié du 1^{er} trimestre 2026 juste avant l'échéance du présent mandat.

3.1.5. L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal daté du 30 septembre 2025 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Il a notamment fixé la durée de l'enquête à 32 jours consécutifs, du lundi 20 octobre au vendredi 21 novembre 2025 inclus, ainsi que le nombre (4) de permanences organisées à l'hôtel de ville, une d'entre elles l'étant un samedi pour tenir compte des nombreux déplacements pendulaires. (voir § 1.1 ci avant) .

Par ailleurs, au regard des localisations géographiques limitées du projet de modification du PLU et des impacts possibles, le recours à des modalités dématérialisées complémentaires (ex : registre électronique) en vue de recueillir les observations du public, n'a pas été retenu par la commune.

3.2. Son déroulement

Selon les agents territoriaux en charge de l'accueil à hôtel de ville de La Planche, très peu de personnes ont consulté le dossier mis à la disposition du public.

Durant l'enquête, trois observations ont été déposées : deux directement sur le registre et une autre lui a été annexée.

A l'occasion des permanences, 6 personnes ont été rencontrées.

3.2.1. Les publicités

L'enquête initiale, ainsi qu'en attestent le certificat municipal (voir annexe sous le n° A4), a fait l'objet d'une information par affichages (sous format A2, lettres noires sur fond jaune) aux « portes de la mairie » et « sur site » en sept endroits différents (voir photographies annexes A5-1 & A5-2) :

- A chacune des entrées en secteur aggloméré de la commune de La Planche soit :
 - au deux accès (nord- ouest et sud-est) depuis la route départementale 57,
 - au deux accès (sud-ouest et nord-est) depuis la route départementale 56,
 - un sur la route rue du Stade,
- Un sur la rue des acacias aux abords immédiats de l'OAP éponyme,
- Un au carrefour de la rue des Tisserands et de la rue du Calvaire, aux abords immédiats de l'école Saint Catherine.

Elle a également fait l'objet d'une information sur le site de la commune de La Planche comme en atteste la capture d'écran jointe (annexe n°A6)

A quatre reprises, les 17 et 29 octobre ainsi que les 8 et 18 novembre 2025, j'ai eu l'occasion de vérifier, avant et durant l'enquête, la réalité des affichages « aux portes de la mairie » et « sur site ». Concernant l'affichage « sur site », ayant constatée le 29 octobre 2025 la disparition de l'avis et du panneau le supportant et apposé à l'entrée-ouest du centre bourg (le long de la route départementale 56) un nouvel avis a été mis diligemment en place par les services municipaux dans l'après midi du même jour et au même endroit.

L'enquête a également fait l'objet de deux insertions dans deux journaux locaux, la première préalablement à l'ouverture de l'enquête et la seconde dans ses huit premiers jours (voir annexes n° A3.1, A3.2) :

- Le quotidien Ouest France, éditions des 4 et 20 octobre 2025,
- Le quotidien Presse Océan, éditions des 4 et 20 octobre 2025.

3.2.2. Les permanences

Les 4 permanences, fixées dans les circonstances évoquées, se sont déroulées, sans incident, à l'hôtel de ville (salle du conseil municipal) qui dispose d'un accueil organisé et offre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite :

- le lundi 20 octobre de 9h à 12h30
- le mercredi 29 octobre de 14h à 17h30,
- le samedi 8 novembre de 10h à 12h,
- le vendredi 21 novembre de 14h30 à 16h30.

Avant l'ouverture de chaque permanence, j'ai vérifié l'effectivité de :

- l'affichage pratiqué sur les lieux (affiche format A2, fond jaune ...),

- les dossiers papier (notamment leurs contenu et complétude au regard du sommaire) soumis à enquête publique,
- l'opérationnalité du PC mis à la disposition du public.

A la clôture de chaque permanence, j'ai de nouveau vérifié la complétude du dossier mis à disposition du public au regard de son sommaire.

Chacune de ces 4 permanences qui représentent une durée cumulée proche de 11 heures, s'est déroulée sans incident.

Lors de la 1ère permanence j'ai accueilli 3 personnes :

- Monsieur H., 1^{er} adjoint de la commune de la Planche, a évoqué une éventuelle évolution des règles autorisant la construction de logements d'exploitant agricole, en particulier la distance maximum entre le logement et les principaux bâtiments de l'exploitation concernée ; toutefois l'évolution de cette règle ne figure pas au projet de modification du PLU objet de l'enquête.
- Mme et Mr V. ont fait part de leur demande de réhabilitation d'un ancien logement situé au lieu dit « la Gétière » ; cette demande ayant fait l'objet d'une demande écrite au près de la maire de la commune de la Planche, ils m'ont demandé d'annexer au registre d'enquête, une copie de cette lettre datée du 04/03/2024.

Cette demande m'est apparue prise en compte par le projet soumis à enquête publique (voir pages 125 à 127 du projet de règlement écrit), ce dont j'ai fait part à Mme et Mr V.

A l'occasion de la 2de permanence

Ayant préalablement vérifié l'effectivité des affichages « sur site », j'ai signalé dès l'ouverture de la permanence la disparition de l'avis et du panneau le supportant le long de la route de Geneston (route départementale 56 - entrée du centre bourg). Celui-ci a été remplacé et à cette occasion les personnes en charge de l'accueil au sein de la mairie m'ont précisé que la commune connaissait sur ce secteur et depuis quelques jours quelques actes de vandalisme (dépose d'un panneau de signalisation routière, démontage d'une boîte à livres) .

Durant cette permanence j'ai de nouveau reçu Mme et Mr V. qui ont précisé leur demande concernant leur propriété située au lieu dit « la Getiere » et cela au vu des informations qu'ils ont vérifiées sur le dossier d'enquête mis en ligne

Lors de la 3ème permanence, et préalablement à celle-ci j'ai de nouveau vérifié les affichages sur site compte tenu de l'incident relevé précédemment : tous les affichages étaient en place. Durant cette permanence je n'ai reçu aucune personne.

A l'occasion de la 4ème et dernière permanence, organisée comme les précédentes, dans la salle du conseil municipal de l'hôtel de ville, j'ai accueilli 3 personnes les deux premières n'ont pas souhaité porter une observation sur le registre ce qu'a fait la 3ème.

Mr P., la première personne accueillie, exploitait un ensemble de terres proches d'une centaine d'ha (élevage laitier) dont les terrains assiette de l'OAP n° 7 dite des acacias (élevage laitier) jusqu'à la fin de l'année passée, époque à laquelle il a transmis son exploitation à un jeune exploitant

Lors de cette rencontre, il a :

- reconnu qu'il ne disposait pas de bail écrit mais seulement d'un accord oral pour exploiter les terrains de l'OAP n°7,
- regretté que la commune n'ait pas cherché à aider son successeur à compenser la réduction prévisible de l'exploitation et correspondant aux terrains de l'OAP des Acacias,
- émis l'hypothèse que la commune avait l'opportunité de le faire d'abord pour aider un jeune exploitant reprenneur (trop rare dans la profession selon Mr P.) d'une exploitation à la limite

de la taille « économique critique » et parce que la commune (toujours selon Mr P.) posséderait « ...une cinquantaine d'ha de terres agricoles dont elle attribuerait assez régulièrement une partie à de nouveaux exploitants.

Mme J. s'est ensuite présentée pour examiner les conditions susceptibles de rendre constructible la parcelle qu'elle possède et qui est :

- située au hameau de l'Egrenière
- cadastrée section ZE n° 169
- classée en zone agricole au PLU.

La dernière personne , Mme V. m'a exposé qu'elle possède avec son conjoint Mr D. un ensemble bâti de plusieurs centaines de m² de plancher qui sont situés au hameau de l'Egrenière et pour lesquels elle a remis à la commune (à l'automne 2024) un dossier d'intention en vue de diviser et réhabiliter une partie du bâtiment principal situé en partie sur rue.

Lors d'une réunion publique qui s'est déroulée le 10 /09/25, il lui aurait été confirmé que sa demande recevrait une suite favorable et, consultant le projet de modification du PLU, elle s'est étonné que son « bâtiment ne soit pas pastillé » (sic) comme d'autres le sont (voir pages 123 à 125 du projet de règlement modifié).

A l'issue de l'enquête, celle-ci étant désormais close, et après avoir d'une part communiqué à la mairie le n° de mobile accompagnant la dernière observation et surchargé ce dernier (tout cela avec l'accord préalable de l'auteur) afin de préserver la confidentialité au regard de la dimension publique du registre d'enquête publique, j'ai clôturé ce dernier.

3.2.3. La clôture de l'enquête

Aucun incident n'a perturbé ou modifié le déroulement de l'enquête. Celle-ci a été normalement clôturée, à la date et à l'heure fixées soit le 21 novembre 2025 à 16h30 et s'est déroulée sur 32 jours consécutifs.

Les dossier et registre ayant été récupérés dès la clôture, ce dernier a pu être clos le même jour.

3.2.4. La synthèse des observations

Durant l'enquête, aucune observation n'a été adressée par courrier. Le registre papier a recueilli trois observations :

- deux déposées par Mme et Mr V. lors de permanences pour un bien situés au hameau de la « Gétière ». Ces deux observations ont généré autant de contributions ; l'une porte sur une dépendance que le PLU ne semble pas prendre en compte, l'autre sur un ancien séchoir à tabac que le projet de modification du PLU préconise de démolir,
- la troisième déposée par le propriétaires qui possède un ensemble bâti situé Hameau de l'« Egrenière », classé en zone agricole et qui sollicite au moins pour partie de celui-ci « son pastillage » afin de le destiner à l'habitat (non agricole)

Trois observations ont été faites oralement et ne concernent pas directement l'une des modifications proposées au terme du projet soumis à enquête :

- l'une présentée lors de la première permanence relative à la distance de 50 mètres, imposée en zone agricole (A) pour la construction de logement(s) de fonction et fixée par l'article 2.2 du règlement du PLU ; le projet de modifications du PLU soumis à enquête publique n'intègre pas cette évolution possible
- une autre ayant trait à l'éventuelle constructibilité d'une parcelle cadastrée ZE n° 169 et située au hameau de « La Guéraudière »,

- une dernière concernant une intervention au profit de l'actuel (jeune et nouvel) exploitant (« réputé sans titre ») des parcelles d'assiette de l'OAP n°7, afin de l'aider à conforter la surface de son exploitation qui est dédiée à un élevage laitier et qui ne disposerait pas d'une taille suffisante pour en assurer la pérennité économique.

3.2.5. le procès-verbal de synthèse

Etabli en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse a été remis aux représentants du maître d'ouvrage le 28 novembre 2025, lors d'une rencontre organisée à la mairie de La Planche avec Mme la Maire et à laquelle participait également Mr H. , 1^{er} adjoint.

Les compléments et réponses à ce procès-verbal m'ont été communiqués le 5 décembre 2025 par voie électronique sur 7 pages non numérotées et sous forme de tableau. Sans annexe reçue et bien que non signés , je les ai considérées après vérification téléphonique, comme constituant le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse.

Le procès-verbal et les réponses ou compléments fournis par le maître d'ouvrage sont joints au présent rapport (3^{ème} fascicule respectivement annexes n° A1 et A2).

4. L'analyse par thème des avis, observations ...

En l'espèce l'ensemble des questionnements formulés lors du procès verbal de synthèse résultent :

- d'avis émis et joints au dossier soumis à enquête, notamment ceux émanant de personnes publiques associées

- des rencontres ou échanges que j'ai pu avoir notamment lors des visites sur site ou des permanences,

- des quelques observations exprimées par écrit, ou de sujets évoqués oralement par des personnes rencontrées,

- de ma lecture et de mon analyse des éléments du dossier.

Aussi, les paragraphes qui suivent et qui sont afférents à l'analyse du projet de modifications du PLU sont tous organisés de la même façon dans le cadre de cette quatrième partie (§ 4.1 à 4.9), soit pour chaque thème à l'aide de sous-titre numérotés :

- d'abord une présentation du champ ou du thème,
- puis les questionnements résultant des avis, observations et analyses,
- puis les compléments et réponses apportés par le maître d'ouvrage
- et enfin les remarques ou commentaires du commissaire enquêteur

4.1. La qualité du dossier

4.1.1. La présentation du thème

Aucune observation ne porte sur ce thème ; pendant l'enquête, le dossier a été complété, au fur et à mesure de leur réception, des avis reçus après son ouverture notamment ceux émis par :

- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes -Saint Nazaire et daté du 9/10/2025 et reçu en mairie le 22/10/2025,
- la Chambre de commerce et d'Industrie de Nantes Saint Nazaire en date du 9/10/2025 et reçu en mairie le 22/10/2025,
- le Département de Loire Atlantique daté du 29 octobre 2025 et reçu le lendemain en mairie,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat daté du 7/11/20 et reçu le même jour en mairie,

Si l'approche du dossier et des objectifs apparaît simple, diverses dispositions de présentation auraient judicieusement facilité sa lecture publique comme:

- un résumé (de 3/4 pages maxi) comportant la référence aux pièces du dossier et/ou aux pages du règlement modifié,
- La présence des noms de rue sur de nombreux plans (ex : les plans afférents aux OAP ou aux PAPAG en sont souvent complètement dépourvus),
- Un plan de situation de ces différentes propositions de modifications, lequel ne figure qu'à la page 13 du rapport de présentation,
- un surlignage systématique des modifications proposées au règlement écrit (ex :pages 42, 60, 61 du projet de règlement modifié) ...

Pour contribuer à une information plus complète du public, ce même dossier pouvait :

- accueillir des informations plus complètes concernant la recevabilité de la procédure de modification en raison d'une part de l'ouverture projetée à l'urbanisation du secteur des acacias et d'autre part des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, lequel impose une

procédure de révision lorsqu'il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une zone datant de plus de 6 années,

- indiquer les calendriers sommaires d'études du projet, d'aménagement et de commercialisation de ce même secteur des Acacias susceptible de recevoir 60 logements, et celui de l'étalement éventuel étalement des constructions.

- préciser les modalités et le calendrier des études afférentes à chacun des PAPAG projetés,

- rappeler les éventuelles modalités de communications antérieures avec les riverains, propriétaires ou occupants susceptibles d'être affectés par l'une des principales modifications localisées (OAP, PAPAG, bâtis avec changement de destination...).

4.1.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur

Bien que cet aspect afférent à la qualité du dossier n'ait pas soulevé de questions particulières émanant des avis et observations, le maître d'ouvrage pouvait apporter toute information qu'il jugeait opportune et /ou éclairante comme:

1. La date d'établissement de l'inventaire complémentaire des zones humides
2. Le calendrier des études projetées pour chacune des OAP et chacun des PAPAG...

Il est cependant un élément essentiel que j'ai demandé au le maître d'ouvrage de préciser : il est afférent à l'avis de la MRAE. Comment le maître d'ouvrage, et suivant quelles modalités, a-t-il répondu à la recommandation ainsi formulée par la MRAE : « ...que des éléments précis soient produits concernant la présence potentielle de zones humides et que, le cas échéant, ces éléments soient pris en compte dans le règlement graphique et l'OAP numéro 7 ».

4.1.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

Sur ces différents aspects, le maître d'ouvrage fournit peu d'informations hormis celle afférente à la recommandation de la MRAE pour la quelle il mentionne que les inventaires complémentaires « datent de février 2024 et ... relèvent l'absence totale de zones humides sur le site des Acacias » .

4.1.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Sur le point essentiel à ce titre du questionnement du procès verbal de synthèses, le dossier d'enquête comprenait un document intitulé « zones humides – inventaires complémentaires ». Etabli par François Boulland géographe urbaniste, après analyses des données historiques, des caractéristiques apparentes du milieu, de terre prélevées sur la surface concernée de l'OAP n°7 (en 2 endroits), et phytosociologique, celui-ci relève en synthèse que «sur le secteur OAP 7 ... 0% de la zone couverte par des zones humides » .

Le dossier étant complet au regard des codes de l'environnement et de l'urbanisme, ce document, bien que non daté, m'a semblé répondre directement à la recommandation de la MRAE.

4.2. La participation et l'information du public

4.2.1. La présentation du thème

La participation est faible malgré les mesures de publicité accomplies. Cela peut résulter tout autant de la situation très localisée du projet que des échanges ou concertations qui se sont déroulés antérieurement. Elle est peut-être considérée comme « normale » au regard de participations enregistrées lors d'enquêtes publiques antérieures.

4.2.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur :

Sur ce point également, Le maître d'ouvrage pouvait apporter toute information qu'il considérait opportune et /ou éclairante en particulier concernant :

- la participation du public constatée lors d'enquêtes publiques antérieures,
- d'éventuelles modalités d'information (lettre, bulletin municipal ...) ou de consultation du public (occupants, riverains ...) par les modifications localisées (emplacement réservé, OPA n°7 et 8, les 3 PAPAG) et s'il y a lieu le compte rendu qui pu en être fait éventuellement (interne, presse...),
- l'objet d'une réunion publique qu'a évoquée une personne et qui s'est déroulée le 10/09/25.

Par ailleurs , concernant 2 observations du public qui ont été formulées par oral seulement et qui paraissent sans lien direct avec le projet de modification du PLU, par respect de leurs auteurs qui se sont déplacés, j'ai invité le maître d'ouvrage à bien vouloir préciser s'il y a lieu, les suites qu'il lui semble possible de réserver à ces demandes concernant :

- 1- d'une part la constructibilité de la parcelle de terre située au hameau de la Guéraudière (ZE169)
- 2- d'autre part les perspectives éventuelles de renforcement superficiel au profit de l'exploitant cultivant provisoirement les terrains d'assiette de l'OAP n°7 .

4.2.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage rappelle que sur le territoire communal « la participation aux enquêtes publiques pour modification de PLU n'a jamais mobilisé qu'une dizaine de personnes ».

Rappelant l'absence d'obligation d'une concertation préalable prévue par le code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage fait état de la réunion publique « annoncée sur le bulletin municipal », qui s'est déroulée le 10 septembre 2025 et qui lui a permis de présenter l'ensemble des principaux points du projet de modification comme en atteste le compte rendu fourni.

4.2.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

La commune accepte d'apporter des réponses aux questions qui ne concernent pas directement le projet de modification du PLU, elles confortent la situation juridique actuelle.

Par ailleurs, il ne m'apparaît pas que la faible fréquentation du public soit imputable à un défaut de publicité collective en particulier. L'information diffusée préalablement lors de la réunion publique a contribué à la bonne information du public et constitue probablement l'une des causes de la faible fréquentation enregistrée pendant l'enquête publique.

4.3. Concernant les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global

4.3.1. La présentation du thème

Le projet de modification du PLU propose de créer 3 « Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global » -PAPAG- dont les modalités sont fixées par l'article L151-41, 5° du code de l'urbanisme, lequel permet de créer une servitude limitée d'inconstructibilité en « interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Le projet de modification propose de créer ces 3 PAPAG :

- l'un rue des Tisserands, jouxtant le projet d'« Orientation d'Aménagement et de Programmation » afférent à l'école privée et préconisant sa création dans le cadre du même projet de modification du PLU,

- un autre rue des Marronniers au cœur d'un ilot constitué , sous réserve de divisions parcellaires, d'une huitaine d'unités foncières,

- et un autre rue des Violettes constituant un cœur d'ilot issu (après division) de 3 unités foncières.

Le projet propose de retenir de nouvelles règles pour favoriser l'extension des constructions existantes (malgré le statut de PAPAG).

L'un des 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global présente la particularité de jouxter le projet d'OAP n° 8 (dit de l'école privée), il est situé rue des Tisserands sur laquelle le périmètre projeté offre une façade conséquente.

Il ne précise pas les modalités des études et leur calendrier éventuel en vue de définir (même sommairement pour chacun de ces PAPAG), une faisabilité, une densité, une échéance de mise en œuvre...

4.3.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur :

L'article L424-1, 3° du code de l'urbanisme stipule qu'un sursis à statuer peut-être opposer : « ... lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ... » probablement plus immédiatement opérationnel.

1. Pourquoi le recours au PAPAG a-t-il été préféré au sursis à statuer ?
2. Dans les PPAG les extensions existantes peuvent être de 40m² y compris pour des annexes qui ne semblent pas être obligatoirement en extension du bâtiment principal ; une telle perspective n'est-elle pas de nature à rendre plus onéreuse une opération immobilière neuve, voire la compromettre, dans le périmètre d'attente (= PAPAG) ?
3. Le projet de création des PAPAG a-t-il été précédé d'une repérage de l'ensemble des espaces fonciers mutables situés en zone urbaine de la commune ? Dans l'affirmative quelles sont les éventuels autres espaces identifiés et quelles sont les raisons éventuelles de leur absence au projet de modification du PLU ?
4. S'agissant de cœur d'ilots dont les changements de destination sont parfois difficiles à piloter, quelles informations particulières ont été communiquées aux propriétaires ou occupants concernés : sous quelle forme, en quelles circonstances ... ?
5. Quel est le calendrier de leurs études de faisabilité urbaine et, sous réserve des conclusions de ces dernières, quelles suites éventuelles (juridique, opérationnelle ...) sont susceptibles de leur être réservées?
6. En cas de faisabilité avérée permettant d'offrir (à terme) de nouveaux logements, et au regard des tendances à la densification foncière, quelles sont les conséquences susceptibles d'être envisagées en particulier sur tout ou partie des sites des extensions urbaines que le PLU prévoit, notamment les OAP n° 5 et 6 ?

4.3.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

Dans ces réponses au procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage précise que :

- L'instauration d'un PPAG lui « permet d'afficher clairement dans le document de PLU, sa volonté de voir se faire un projet d'ensemble... »,
- Un inventaire des fonciers mutables a été conduit et que seuls n'ont pas été retenus les parcelles très plantées ou disposant déjà d'ouvrage (piscine ou annexe) « hypothéquant le foncier »,

- La réunion publique, déjà mentionnée, a permis « ...de répondre aux propriétaires venus » à cette occasion,
- Dans la perspectives de rendre opérationnels ces PPAPAG, « ...il appartient aux propriétaires privés de procéder à des études par eux-mêmes ou par des tiers mandatés. », la commune attendant « ...de voir ce que les privés feront ou non ».

Quant au 40 m² de surface annexe autorisée pendant la durée de vie du PAPAG, la commune ne propose pas de les conditionnaliser (localisation, usage ...).

4.3.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'ensemble des précisions fourni par le maître d'ouvrage mais je l'invite à :

- localiser les annexes (de 40m2) susceptibles d'être autorisées aux abords de la construction principale afin de ne pas compromettre la densification envisagée ou surenchérir son foncier,
- à envisager d'ores et déjà un scénario d'OAP et des modalités de libération du foncier en cas d'absence d'initiative émanant des propriétaires ou de leurs éventuels mandataires.

A défaut les intentions de sobriété foncière que ces perspectives autorisent pourraient s'avérer vaines.

4.4. Concernant le projet d'OAP n° 8 et le projet de PAPAG qui le jouxte

4.4.1. La présentation du thème

Le projet de modification du PLU préconise d'établir une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » - OAP - sur le site de l'école privée dénommée Sainte Catherine, celle-ci devant le quitter prochainement contribuant ainsi à libérer un espace foncier de près de 3000m².

Ce projet permet de situer les accès automobiles, les dessertes douces, d'identifier des bâtiments devant être démolis et d'instituer une obligation de création d'espaces verts et une densité, autant d'éléments différents de ceux prévus ou autorisés par le règlement actuellement en vigueur .

Le périmètre de ce projet d'OAP n°8 couvre plusieurs parcelles (cadastrées section AB notamment les n° 506, 514, 545, 546, 830, 832, 833p) situées sur deux zones différentes (UA et UB) du PLU, lesquelles fixent de règles différentes notamment en matière d'emprise de prospect.

4.4.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur

Le questionnement suivant a été présenté au maître d'ouvrage dans la cadre du procès verbal de synthèse :

1. Pour quelles raisons l'OAP n° 8 proposée sur le site actuelle de l'école privée n'est elle pas étendue . ou crée concomitamment sur les parcelles qui la jouxte au nord et qui font l'objet d'un projet de Périmètre d'Attente d'Aménagement du Projet d'aménagement Global ?
2. Est-il envisagé d'uniformiser les règles d'urbanisme sur le périmètre de l'OAP (emprise, prospect...) que deux zones (UA et UB) du PLU couvrent ?
3. Dans la perspective de réduire les éventuelles atteintes à l'environnement, la reconversion des locaux a t'elle fait ou fera t'elle l'objet d'une (pré) étude de faisabilité ou d'un bilan carbone comparatif avec une hypothèse de constructions nouvelles ?
Sur ce point deux termes figurent en légende du plan de l'OAP (page 32) d'abord « ...encourager la démolition... » puis « ...bâtiments dont la démolition préalable ...est demandée) : quelle règle est instituée en particulier la démolition constituent elle une obligation réglementaire ?

4. Pourquoi la parcelle cadastrée section AB n° 326 constituant l'un des accès apparents à l'école n'est elle pas, au moins pour sa partie libre de toute construction, intégrée au périmètre de l'OAP projetée sous le n° 8 ?
5. N'y a-t-il pas des risques d'enclavement relatif, mais durable, de quelques unités foncières de taille modeste compte tenu en particulier du parcellaire qui paraît très divisé et qui est situé de part et d'autre de la limite commune à l'OAP n°8 et au PAPAG , ?
6. De quels moyens la commune envisage t'elle de se doter pour limiter le risque d'un étalement trop long dans le temps des projets immobiliers et/ou des réseaux viaires , compte tenu du morcellement foncier apparent ?

4.4.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage précise, pour ce qui le concerne, que :

- les modifications du règlement écrit lui paraissent suffisantes sans qu'il soit besoin d'harmoniser les zonages,
- que l'étude urbaine disponible ne porte que sur l'OAP n°8 et ne permet pas d'en déduire les orientations urbaines susceptibles de couvrir le périmètre du PAPAG
- la reconversion des bâtiments scolaires ne permet pas une « utilisation optimum du foncier » et « présente un cout trop élevé par rapport à l'opération »,
- l'accès actuel à l'école ne présente pas d'intérêt particulier au regard de sa situation juridique (sorte de cour commune) alors qu' une « ...une autre solution existe ...», le terrain d'assiette de l'OAP disposant (apres démolition des locaux scolaires) d'une façade conséquente sur la rue des tisserands.

4.4.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

Il ressort des échanges et des réponses que le PAPAG qui jouxte l'OAP n°8, possède une forte probabilité de réalisation à quelque échéance que ce soit, au regard du foncier homogène qui la constitue : une propriété représentant près des 2/3 de sa surface.

Par ailleurs la réalisation conjuguées d'une part de l'OAP n°8 (+ 12 logements environ) et de l'OAP n° 7 (+ 24 logements environ) représente une offre supplémentaire d'environ 35 à 40 logements que le PLU n'a pas intégrée lors de sa révision intervenue en 2019.

Si on y ajoute le PAPAG ci-dessus mentionné ce supplément passe à près de 50 logements.

Ainsi, sur la base des indicateurs et zonages retenus lors de la révision intervenue en 2019 cette offre nouvelle permettrait de réduire d'environ 2 à 3ha, la consommation foncière envisagée lors de la dernière révision de 2019.

Pour cette raison et dans un objectif législatif de « zéro artificialisation nette », j'invite la commune à confirmer dans les meilleurs délais ces impacts et à en tirer les conséquences juridiques concernant le PLU notamment en supprimant une ou des OAP constituant une extension urbaine et disposant de valeurs agronomiques supérieures (maraichage... comme l'OAP n° 5 d'une surface de 2 ha pour un objectif affiché de 30 logements) .

4.5. Concernant l'OAP « les Acacias » et le projet de modification du zonage

4.5.1. La présentation du thème

D'une part, le Plan Local de l'Habitat -PLH- communautaire qui a été adopté fin 2021 et qui expire avec l'année 2027, fixe un objectif moyen annuel de créer 16 logements sur la commune de la Planche ; d'autre part mes entretiens locaux ont souligné l'insuffisante desserte en transports collectifs -TC- du territoire communal vers les bassins d'emplois proches (au nord, la zone nantaise et au sud, les zones de Montaigu, la Rocheservière ...) : aucune ligne de TC ne conduit à Montaigu et hors vacances scolaires la ligne (n° 362 - terminus Pirmil) reliant Nantes offre 4 voyages dans

chaque sens.. une telle situation ne sert pas pour une éventuelle croissance démographique importante (0,3% / an en France depuis 2016 et estimée à +1% de 2021 à 2024 pour le département de Loire Atlantique soit + 0,8% au titre du solde migratoire).

Par ailleurs, l'essentiel des projets de modification du PLU sur ce site des Acacias visent :

- à supprimer, sur la limite « est - nord-est », les réserves viaires susceptibles de relier, à terme le périmètre de l'OAP avec des espaces plantés situés en zone A,
- à densifier les projets de constructions (24 logements/ha au lieu de 14) soit une capacité de 60 logements,
- à modifier le zonage , et le passer de secteur 2AU (= vocation habitat et temporairement « fermés à l'urbanisation ») en secteur 1AUbz (= constructible dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble) , afin de rendre l'espace immédiatement constructible .*3

Dans le cadre de sa réponse au procès-verbal de synthèse, outre ses réponses au questionnaire (voir § qui suit) , le maître d'ouvrage était invité à fournir tout complément qu'il jugeait opportun pour parfaire l'information des planchots, concernant en particulier :

- le calendrier sommaire des phases du projet : études , réalisation des VRD provisoires, commercialisation des espaces à bâtir, travaux d'achèvement ...
- l'éventuel pré-bilan financier de l'opération et les prix de cession (ou leurs fourchettes) envisagés,
- les modalités opérationnelles qu'il envisage de mettre en œuvre , compte tenu de la densité envisagée qui favorise la vente de lots groupés (par opposition aux lots dits libres) et s'avère susceptible de conduire une opérationnalité probablement différents de ceux envisagés antérieurement (maîtrise d'ouvrage, , maîtrise d'œuvre, architecte conseil choix d e promoteurs ...) afin notamment d'assurer la densité proposée et l'harmonie des architectures.

4.5.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur

De mes observations et analyses , il en est résulté le questionnaire qui suit et qui a été présenté au maître d'ouvrage dans le cadre du procès- verbal de synthèse :

1. Au regard de l'article L153-31,4° du code de l'urbanisme et pour l'OAP des Acacias qui fixe les conditions du recours à la procédure de modification d'un PLU:
 - Quelle est la date de création et donc d'établissement du zonage 2AU qui constitue selon le PLU de La Planche des secteurs « ...fermés à l'urbanisation... »?
 - Qui possède chacune des parcelles situées à l'intérieur du périmètre? S'il s'agit de la commune ou d'un délégataire (concessionnaire...) quels sont les dates des délibérations municipalisées éventuellement prises à cet effet et des actes notariés ?
2. Pour chacune de ces périodes (années 2017 à 2019 années 2020 à 2022 incluses, années 2023 à 2025 incluses) quel a été le nombre de logements neufs ayant fait l'objet d'une part d'une autorisation de construire et d'autre part d'une déclaration d'achèvement ?
3. Pour quelle(s) raison(s) :
 - une évaluation des besoins de création de logement (estimés à 21 unités/an) a été produite, le PLH fixant un objectif, pour la commune de la Planche, de création de 96 logements sur 6 ans, soit en moyenne 16/an ?
 - la croissance démographique retenue (page 3 de la note de présentation) est de 1,1%/an (soit presque 30 habitants/an ce qui représenterait un besoin de 15 logements/an) ?
4. Quelles sont les perspectives de développement de l'offre de transports collectifs (co-voiturage compris) au profit de la commune et de ses habitants, à moyen terme (5/10ans) ?
5. Dans le cadre du fichier départemental de la demande de logements locatifs sociaux, combien de demandeurs font figurer la commune de La Planche en 1^{ère} et 2^{de} priorités de leur demande et principalement pour quelle(s) taille(s) ou typologie(s) de logements ?

6. Pour quelle(s) raison aucune obligation d'offrir des logements sociaux locatifs ou en accession ne figure au règlement de l'OAP ?
7. Outre les voiries et réseaux , d'autres espaces ou équipements collectifs sont ils envisagés à l'intérieur de l'OAP les Acacias ?
8. Au regard de l'objectif de création assigné par le PLH et tenant compte en particulier des autres disponibilités foncières sur les 5 années à venir dont l'OAP n°8, quelle est la durée envisagée pour la commercialisation de l'ensemble ? Un phasage opérationnel est il par exemple envisagé?

4.5.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage apporte quelques éléments et/ou précisions concernant :

- les transports collectifs pour lesquels « l'amélioration de dessertes... n'est pas à l'ordre du jour de la Région et de l'Agglomération,
- « la composition à venir dans le cadre du permis d'aménager organisera des espaces communs... »,
- la commercialisation s du site des Acacias qui commencera en 2027.

Sur d'autres points tout aussi factuels elle n'apporte que peu voire pas d'informations avançant par exemples,

- le seul statut du foncier sur l'OAP n° 7 pour attester de la justesse de la procédure de modification qu'elle a engagée,
- les avis de personnes publiques associées qui n'ont pas remis en cause les justifications (principalement démographie et logements) du rapport de présentation,
- Le règlement général sur la protection des données – RGPD - concernant le nombre de demandes de logement social pour son territoire.

4.5.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

A ce stade pour ma part outre les précisions fournies par le maître d'ouvrage je retiens que :

- Concernant la procédure de modification retenue, elle n'apparaît adaptée que s'il est confirmé que la date de création de l'OAP correspond à la date d'approbation de la dernière révision du PLU (07/11/2019),
- Concernant la croissance démographique annuelle, la commune de La Planche retient un taux de 1,1% quand celui de la France ne dépasse pas 0,5% depuis 2019 (date de l'approbation de la révision du PLU),
- Concernant les orientations du PLH,
 - celui-ci fixe à 16 la moyenne annuelle du nombre de logements nouveaux créés sur la commune de la Planche
 - 13 des 16 communes qu'il couvre ont un objectifs de logements sociaux arrêtés au moins à 10% et que pour les trois autres communes (dont celle de la Planche) l'objectif est ainsi libellé : « selon opportunités » ,
- Concernant le besoin de logements, que :
 - la commune souhaite que les jeunes planchots puissent rester sur leur commune : les 15/29 ans y représentent 16% de la population),
 - le revenu médian par unité de consommation (plus signifiant que le revenu moyen) s'élève à 22990 € et s'avère inférieur à celui de 24120 € observé sur le département de Loire Atlantique (source INSEE 2021),
 - la commune dispose actuellement de 61 logements locatifs sociaux dont 38 résultant d'une même et ancienne opération (« Le Colombier ») ,
 - selon les chiffres obtenus auprès des services de la communauté d'agglomération d'une part la demande en logement locatif social s'élève à 18 pour les demandes situant la commune de la Planche comme 1^{ère} priorité et 61 pour celles la situant en 2^{de} ou 3^{ème} priorité déclarée ; en 2024 et 2025, 3 et 4 logements ont été attribués respectivement.

4.6. Concernant le projet d'emplacement réservé

4.6.1. La présentation du thème

La notice de présentation explicite ainsi le projet d'emplacement réservé (sur la parcelle cadastrée section ZI n°265) pour la création de places de stationnement aux abords du 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... ». Cette parcelle est classée en zone Ub.

4.6.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur

Le questionnement du procès verbal de synthèse portait principalement sur la propriété des parcelles impactées, l'opportunité d'intégrer une parcelle voisine (ZI 203), la nécessité d'indiquer explicitement le bénéficiaire de l'emplacement réservé .

Par ailleurs, au regard de la configuration de la (ou des) parcelles concernée(s), le maître d'ouvrage était invité à apporter toute précision qu'il jugeait utile concernant les conclusions d'une éventuelle étude préalable, le nombre d'emplacement optimum, le cout sommaire de l'aménagement ...

4.6.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage indique que la parcelle qui jouxte celle susceptible d'être affectée d'un servitude d'emplacement réservé (ER) est déjà sa propriété et confirme que l'emplacement réservée est à son bénéfice.

4.6.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'ensemble de ces informations et note que « le tableau des ER sera mis à jour » par la commune .

4.7. Concernant la suppression du linéaire commercial

4.7.1. La présentation du thème

Suivant la notice de présentation, la protection que « le linéaire commercial » institue au niveau du n° 45 de la rue de Nantes ne serait pas pertinente, la centralité commerciale étant située plus à l'Est, vers le cœur de bourg .

4.7.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur :

S'il est vrai que cette protection juridique ne correspond pas (pour partie) à la réalité, une partie des bâtiments m'est apparue affectée à divers services (alimentation, poste ...) . aussi j'ai souhaité connaître la ou les raison (s) de cette proposition de suppression et dans cette hypothèse la perspective de destination envisagée pour les bâtiments concernés ?

4.7.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

Les réponses apportées sur ces aspects font état :

- d'un départ organisé des surfaces existantes pour regrouper les surfaces commerciales plus dans le centre à proximité des autres ... pour renforcer la dynamique commerciale.
- d'une reconversion du foncier libéré qui appartient à la commune en petit ilot d'habitations productions antérieures et de l'impasse de l'offre dans le périmètre duquel les terrains ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état ».

4.7.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Comme le souligne le maître d'ouvrage, au regard des situations géographiques, de telles perspectives sont de nature à conforter voire renforcer la dynamique commerciale du « centre bourg » et d'autre part à requalifier l'entrée nord de la commune.

4.8. Concernant les compléments à la liste de l'annexe 3 du PLU

4.8.1. La présentation du thème

Ce questionnement concerne l'annexe 3 au règlement du PLU qui porte sur l'inventaire des « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ». Cette annexe a pour objet d'inventorier les immeubles existant qui peuvent bénéficier d'une dérogation pour changement de destination.

En effet, dans le secteur agricole du PLU (= zone A) seules sont autorisées les constructions «...affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ... ». et le dernier alinéa de l'article 2.2 admet des dérogations en particulier dans les cas de ... construction existante ... et de qualité architecturale satisfaisante ...

Le projet soumis à enquête publique propose d'y ajouter 5 bâtiments , précisément identifiés et sommairement décrits sous les numéros 44 à 48 (voir pages 123 à 127) du projet de règlement soumis à enquête. Ceux-ci présentent des caractéristiques de constructions traditionnelles (pierres maçonnées...)

4.8.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur.

Le projet de modification du PLU propose que l'un de ces bâtiments (utilisé voilà très longtemps comme logement selon les actuels propriétaires) puisse recevoir une destination non agricole ; il est identifié sous le n° 48 de la liste des bâtiments de l'annexe 3 du PLU.

Aussi les propriétaires de cette unité foncière interrogent les raisons qui

- d'une part oblige à la démolition d'un ancien séchoir à tabac, lequel présente selon eux une charpente bois de qualité
- d'autre part omet un bâtiment annexe présentant des caractéristiques comparables (par les matériaux maçonnés...) au bâtiment qu'il jouxte sur la même unité foncière et inventorié sous le n° 48 de l'annexe 3 du projet de règlement.

J'ai sollicité le maître d'ouvrage pour qu'il explicite les raisons de la proposition présentée à l'enquête publique.

Par ailleurs l'observation (n°3) concerne d'anciens bâtiments situés au hameau de l'Egrenier, classés en zone agricole par le PLU et pour partie restaurés à des fins d'habitation.

Elle mentionne que les propriétaires actuels « auraient obtenu un accord » pour que leur biens « soient pastillés » (sic) afin d'en réhabiliter une autre partie à des fins d'habitation sans lien avec une activité agricole. J'ai sollicité le maître d'ouvrage pour qu'il apporte les éclaircissements, précisions ou informations opportunes sur ce point .

4.8.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage souligne que le séchoir à tabac ne présente «... aucun intérêt architectural . De plus il est amianté... » ; il ajoute compléter la fiche 48 pour répertorier les 3 bâtiments qualitatifs ... » ce qui correspond aux deux observations (n° 1 et 2 au registre) déposées par le même auteur.

Enfin il précise que la demande figurant sous l'observation portant le n° 3 au registre d'enquête résulte d'une erreur de compréhension et le règlement de la zone A lui permet de diviser son habitation actuelle en 2 logements.

4.8.4. les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

Je lui sais gré d'avoir communiqué directement une information explicitée à l'autrice de l'observation concernant le hameau de l'Egrenière et je prends acte des précisions et engagements du maître d'ouvrage qui :

- d'une part maintient pour le hameau de la Getière l'obligation de démolir un ancien séchoir à tabac eu égard à ses caractéristiques
- et d'autre part propose de réserver une suite favorable au changement de destination d'une annexe qui présente des qualités comparables au bâtiment principal, prenant ainsi en considération une partie de l'observation formulée sous le n° 2 au registre d'enquête .

4.9. Concernant les autres adaptations règlementaires ou graphiques

4.9.1. La présentation du thème

Le projet de modification du PLU et son document soumis à enquête et intitulé « annexe 3 : auto-évaluation ... » précisent, en sus des modifications questionnées ci avant, diverses propositions d'adaptation du règlement graphique (voir ses pages 25 et 26) ou écrit (voir ses pages 19 et 20, 34 à 36) . Quelques unes accompagnent des modifications plus substantielles en particulier les OAP n°7 et 8 et la création des PAPAG.

D'autres disposent de portées très différentes et paraissent parfois ne constituer que des adaptations mineures, comme la correction à la marge de limites de zonage, la hauteurs de clôtures, la diversification d'activités d'une exploitation agricole, le rapport au construction existante ... et la qualité architecturale satisfaisante, les quelques rectifications marginales de limites de zonage dans le secteur de la rue de la Paix...

4.9.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur.

Pour chacune des modifications envisagées à ce titre , et outre ses éventuelles réponses aux questions figurées explicitement au procès verbal de synthèse, le maître d'ouvrage pouvait apporter toute précision qu'il jugeait opportune.

le procès verbal de synthèse comportait le questionnement suivant :

1. Concernant la diversification des activités agricoles (page 60 du projet de règlement modifié) les activités de camping et de gîte à la ferme ont été explicitement mentionnées alors qu'il existe d'autres formes de locations saisonnières ; n'est-il pas opportun ou possible :
 - De préciser les conditions du caractère accessoire de ces activités (nombre, volume ...) ?
 - D'élargir à tout type d'hébergement saisonnier ?
 - D'indiquer les caractéristiques des stationnement accompagnant ces activités (volume , nature des aménagements ...) ?

Enfin sur ce même registre je souhaitais connaître les dispositions opposables en cas de cession des seuls biens immobiliers accueillant ces activités accessoires.

2. Concernant les conditions posées par le projet de modification du PLU affectant les zones A, Ai et An (article 2.3 page 61 du projet de règlement modifié) à savoir :
 - « ...que la desserte par les réseaux et réseaux est satisfaisante (tout type d'équipements, en limite de parcelle, en capacité...) »
 - ...que l'assainissement autonome soit réalisable... ».

Je sollicitais d'éventuelles précisions concernant ces conditions notamment en ce qui concerne la nature des équipements considérés (infrastructures et/ou superstructures), et éventuellement leur localisation principalement pour les éléments de viabilité?

3. Par ailleurs, la proposition d'implantation des annexes (page 47 du projet de règlement modifié) étant ainsi formulée : « ... dans la bande entre l'alignement de la voie publique et/avec la façade principale... », afin d'en faciliter la compréhension, j'ai souhaité qu'elle soit explicitée, au besoin à l'aide d'un croquis ?

4.9.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

Concernant ces autres évolutions réglementaires, le maître d'ouvrage propose :

- de modifier ainsi la rédaction relative à l'implantation d'annexes : « L'abri de jardin doit se situer dans l'alignement ou en recul de la façade avant de la construction principale »
- de ne pas modifier, les rédactions afférentes à la diversification des activités agricoles et les dispositions envisagées pour l'article 2.3 du règlement relatif aux équipements, et cela compte tenu des validations obtenues des services tant de la Chambre d'Agriculture que de ceux en charge de l'instruction des Autorisations du Droit des Sols – ADS .

4.9.4. les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

En ma qualité de commissaire enquêteur je prends acte des intentions du maître d'ouvrage tout en regrettant qu'une importance plus grande soit accordée aux avis émis le plus souvent par des personnes publiques consultées (et non associées) au détriment en quelque sorte des résultats issus de l'enquête publique ?

J'en comprends bien les raisons mais ne peux que le regretter.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 octobre au 21 novembre 2025 inclus. Aucun incident, n'a perturbé son déroulement durant ses 32 jours consécutifs. Le maître d'ouvrage a apporté, dans les délais requis, des réponses et des compléments aux questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Le présent rapport a été établi et remis ce jour au(x) représentant.es de la commune de La Planche, accompagné de mes avis et conclusions et de leurs annexes, une copie de l'ensemble étant adressé ce même jour au tribunal administratif.

A La Planche le 10 décembre 2025

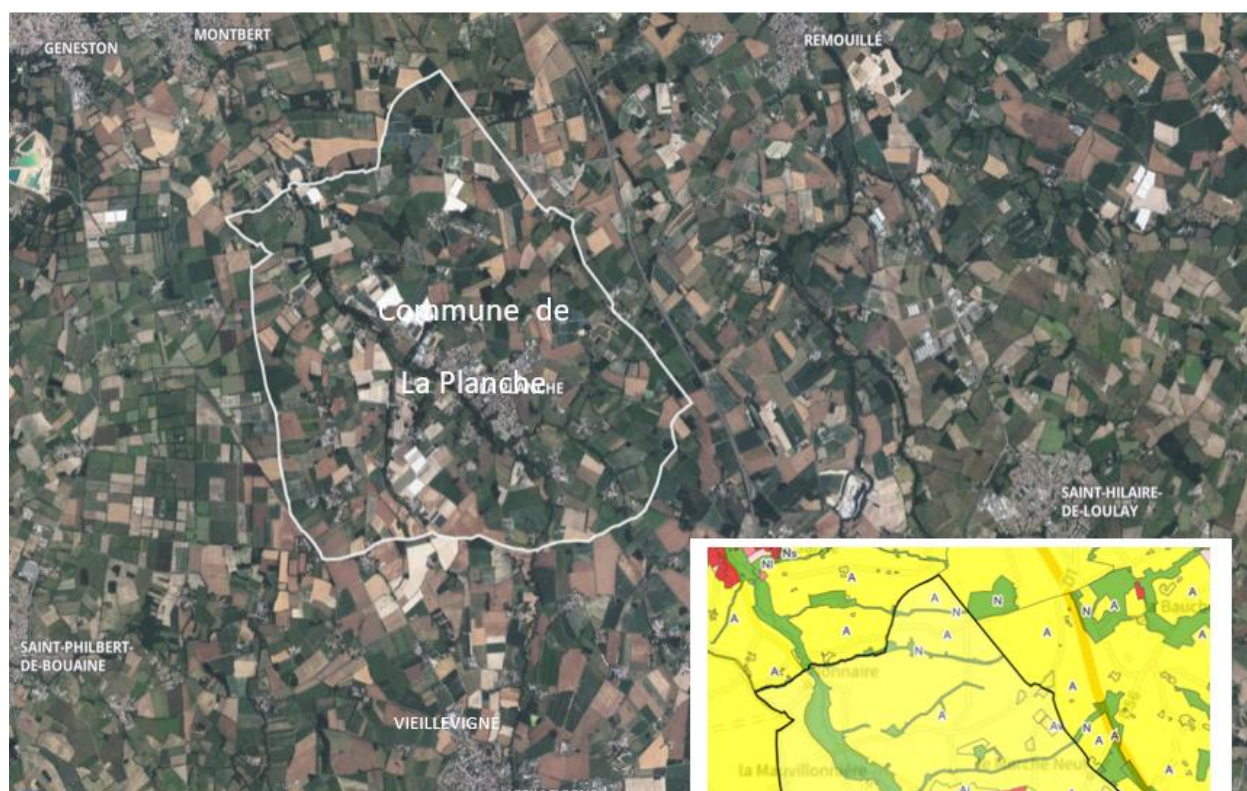


Michel Monier
Commissaire enquêteur

Département de Loire Atlantique – commune de La Planche (44140)
Modification du Plan Local d'Urbanisme

Portant sur divers points notamment des modifications du règlement, la création d'une OAP, de PAPAG, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ...

Enquête publique
ouverte du lundi 20 octobre au vendredi 21 novembre 2025 inclus
par arrêté municipal n° ° AR-DI-T-12-2025 du 30 septembre 2025



*Photographies extraites des sites
de la commune de La Planche
et de Géoportail*

Conclusions du commissaire enquêteur
Remises le 10 décembre 2025 aux représentants
de la commune de La Planche , maître d'ouvrage

2eme partie : avis motivé et conclusions

sommaire

1. Généralités et cadre de l'enquête publique.....	3
1.1. Le porteur du projet.....	3
1.2. La synthèse du projet, les objectifs et enjeux.....	3
1.3. Les textes de références	5
1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur	5
2. Le dossier d'enquête publique.....	6
3. L'enquête publique.....	7
Sa préparation.....	7
4. La synthèse des observations et questionnements	8
5. Les conclusions concernant la demande de modification du PLU	8
5.1. Concernant la qualité du dossier	8
5.2. Concernant la participation et l'information du public	9
5.3. Concernant les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global	9
5.4. Concernant le projet d'OAP n° 8 et le projet de PAPAG qui le jouxte	10
5.5. Concernant l'OAP « les Acacias » et la modification du zonage.....	11
5.7. Concernant la suppression du linéaire commercial.....	12
5.8. Concernant les compléments à la liste de l'annexe 3 du PLU	12
6. la conclusion formalisée.....	13

1. Généralités et cadre de l'enquête publique

1.1. Le porteur du projet

Située au sud de l'agglomération nantaise, la commune de La Planche en est distante d'environ 30 km et fait partie de son aire d'attraction.

Elle est tangente à l'est par l'autoroute A83 reliant les villes de Nantes, La Roche-sur-Yon et de Niort. Elle n'est desservie par aucune voie ferrée mais est irriguée par de nombreuses routes départementales au croisement desquelles est situé son « centre bourg ».

D'une surface approchant 25 km², la commune de la Planche n'appartient à aucune unité urbaine et l'occupation de ses sols (base CLC), est dominée par les territoires agricoles (94,2 % en 2018).

Sa population s'élève à 2730 habitants et disposent de 1274 logements dont 63 logements vacants (source Insee 2022) et désormais 61 logements locatifs sociaux.

La population dite active s'élève à 1451 personnes et 20% des actifs résidant sur la commune y travaillent.

Elle appartient à la communauté d'agglomération « Clisson Sèvre et Maine Agglo », créée au 1^{er} janvier 2017 qui représente 57167 habitants (en 2022) et se compose de 16 communes s'étendant sur 310 km². Cette communauté qui ne possède pas la compétence PLU s'est dotée d'un plan local de l'habitat – PLH - qui couvre les années 2021 à 2027 (approuvé le 05/10/21) et qui fixe les objectifs sur le territoire de chacune de ses communes membres.

Le Plan Local d'Urbanisme ne constituant pas une compétence communautaire, la commune de la Planche est donc maître d'ouvrage du projet puisqu'il s'agit d'une modification du PLU et que celui-ci est de sa compétence.

Son PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 7 novembre 2019 et le projet de modification, objet de l'enquête ainsi que des présents avis et conclusions, porte sur plusieurs aspects présentant des enjeux variables : modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et son ouverture à l'urbanisation, création d'une nouvelle OAP (N°8) en milieu urbain et de 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG, inventaire complémentaire de bâtiments en zone agricole à des fins de changement de destination, ainsi que diverses modifications modifiant ou le règlement du PLU ou le document graphique.

Par ailleurs, en application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, lequel stipule que « la procédure de modification est engagée à l'initiative ... du maire qui établit le projet de modification », la maire de La Planche constitue l'autorité organisatrice.

A l'issue de l'enquête, il incombera au conseil municipal d'approuver, s'il le décide, le projet de modification au besoin en y apportant les évolutions qu'il jugera opportunes au vu notamment des observations déposées et/ou de ses conclusions, conformément à l'article L153-43 du même code.

1.2. La synthèse du projet, les objectifs et enjeux

Le contenu du projet :

Le projet vise principalement à :

- Créer une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » située au centre bourg (rues du Calvaire et des Tisserands) dénommée n°8 et dite de « l'école privée »,
- Modifier les éléments programmatiques de l'OAP dite des acacias, constituant une extension urbaine et portant le n° 7 et l'ouvrir à l'urbanisation,

- Instituer 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) lesquels, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, permettent de constituer « des servitudes interdisant... pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente ... d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ... » ; ceux-ci sont proposés rue des marronniers, rue des violettes mais aussi aux abords immédiats du périmètre de la nouvelle OAP dite de l'école privée (OAP n° 8),
- Faire évoluer diverses dispositions du plan de zonage et du règlement du PLU, notamment celles afférentes aux OAP et PAPAG ci-dessus mentionnés mais également :
 - les articles 2.1 et 2.3 du secteur agricole (zone A du PLU) afin d'élargir les possibilités de constructions nouvelles en cas de diversification agricole et de rénovation de logements existants
 - modifier, marginalement eu égard aux impacts superficielles, des limites de zones en 2 endroits rue de la Paix afin qu'elles coïncident avec des limites parcellaires,
 - Créer un emplacement réservé (n° 12) au profit de la commune pour un parc de stationnement à proximité immédiate du cimetière (rue des vignes),
 - Supprimer un linéaire commercial d'à peine 100 mètres situés face au cimetière et le long de la rue de Nantes,
 - Identifier cinq bâtiments le plus souvent constitués d'anciennes granges ou dépendances construites en pierre , situées en secteur agricole mais dont la conservation présente un intérêt compte tenu de leurs caractéristiques patrimoniales et qui peuvent être rénovées ou réhabilitées à des fins d'habitat. Ces 5 bâtiments, de taille modeste, sont situés aux lieux dits : la Ttrilatière,(1), la Clarissière (1) et la Gétière (3).

Les principaux enjeux :

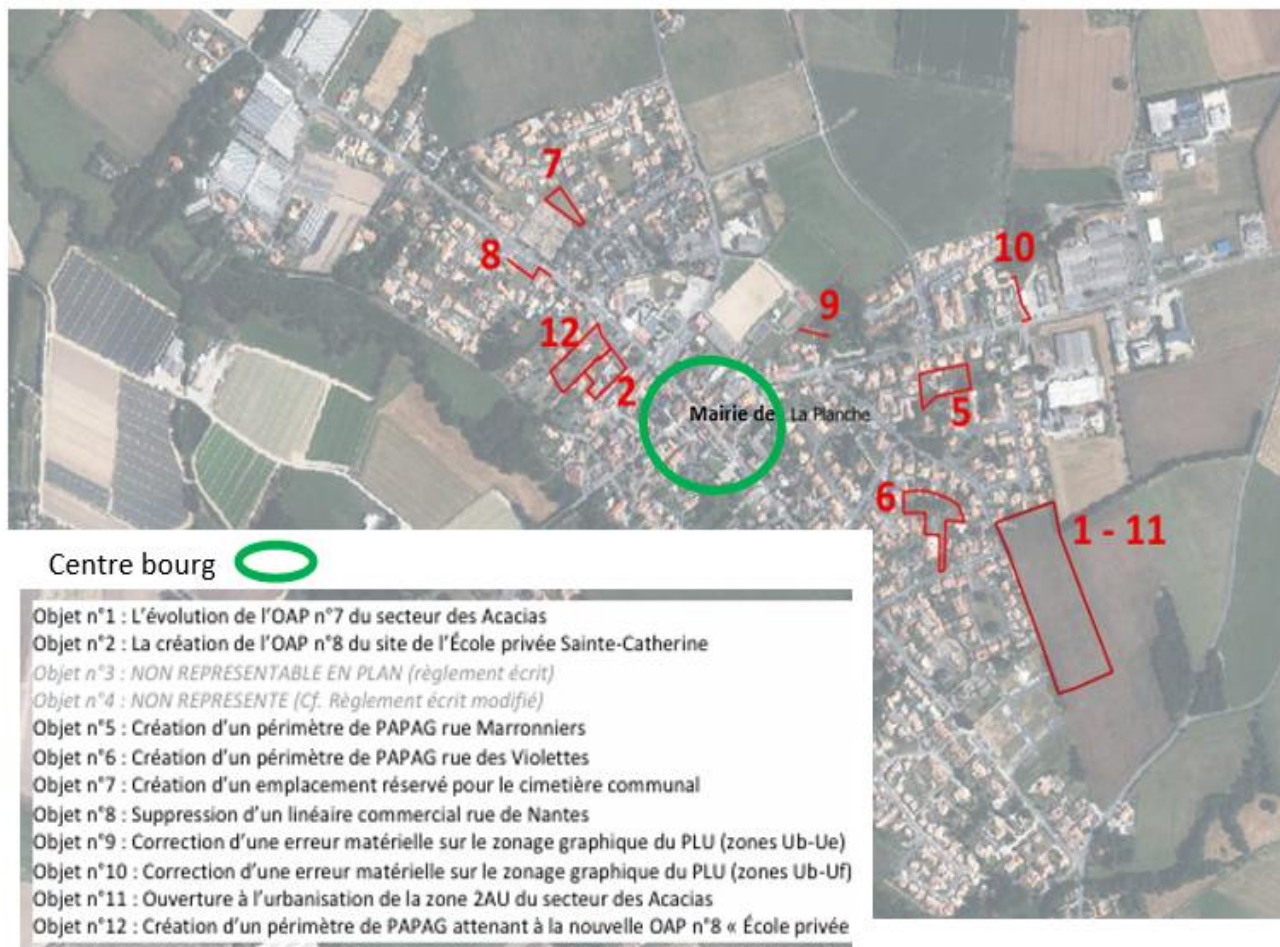
Les propositions susceptibles de modifier le PLU au terme du projet soumis à enquête publique apparaissent de 3 natures au moins :

- Celles qui constituent de simples mesures correctrices ; ainsi les modifications graphiques dont celles afférentes aux zones Ub-Ue, Ub-Uf du PLU. peuvent être classées dans cette catégorie,
- Celles, d'une portée limitée, qui constituent des adaptations ne paraissant pas de nature à rompre quelque équilibre du PLU et répondant soit à une nécessité juridique, soit à des circonstances factuelles, soit à des projets ; ainsi peut on identifier au titre des ces mesures adaptatives :
 - Celles ayant trait à un besoin juridique de clarification concernant par exemple la hauteur de clôtures, la construction d'annexes ...
 - Celles ayant trait à des circonstances comme la proposition de supprimer un linéaire commercial, la mise à jour de l'inventaire de « fiches patrimoine » permettant de conférer une destination d'habitation à des constructions anciennes situées en secteur agricole (zone A) ou encore sur ce type de secteur, la définition d'activités secondaires,
 - Celles ayant trait à de nouveaux projets telle la création d'un emplacement réservé pour la réalisation de stationnements aux abords du cimetière,
- Et celles qui concernent l'urbanisation et/ou des perspectives de densification pour mieux répondre aux objectifs de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 de laquelle résulte un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050.

Les modifications suivantes ressortent de cette catégorie :

- la création de 3 PAPAG en milieu urbain, d'une nouvelle OAP (n°8) ou l'ouverture à une urbanisation densifiée du secteur des acacias (OAP n°7),
- les propositions de modifications du règlement afférent à ces périmètres (densité, hauteur, stationnement , extension ...)

La situation des modifications localisables :



1.3. Les textes de références

Le projet de modification, soumis à enquête publique est conduit conformément aux articles L 153-36 et L153-41 du code déjà cité et est soumis à enquête publique dans les conditions fixées par le code de l'environnement. En effet les procédures de révision d'un PLU ou de modification simplifiée instituées par les articles L 153-31 et L153-45 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas au cas d'espèce au regard :

- d'une part de l'ouverture à l'urbanisation de l'« Orientation d'Aménagement et de Programmation » n° 7 dite des Acacias dont les premières acquisitions consécutives semblent intervenues moins de 6 ans après son établissement si celui-ci correspond à la date d'approbation de la révision générale du PLU, le 7 novembre 2019 (voir § 5.1 ci après),
- d'autre part de la nature ou la portée de quelques autres évolutions envisagées.

Par ailleurs au regard de ses caractéristiques et de ses impacts probables, le projet n'est pas apparu, pour l'autorité environnementale, de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal administratif prise le 28 août 2025 (n° E25000184/44), j'ai été désigné (soussigné Michel Monier) commissaire enquêteur.

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête (n°AR-DI-T-12-2025) daté du 30 septembre 2025, a fixé les modalités de l'enquête et précisé la mission du commissaire enquêteur qui résulte principalement des articles L123-6, R123-18 et R123-19 du code de l'environnement.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites ou orales, consignées dans un procès-verbal de synthèse en l'invitant à produire ses observations.

Ensuite, dans son rapport le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête, examine les observations recueillies et dans une présentation séparée, consigne ses conclusions en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, l'ensemble de ces documents est transmis au Maire de La Planche, autorité organisatrice et représentant du maître d'ouvrage ; une copie du rapport et des conclusions est transmise simultanément au Président du tribunal administratif de Nantes.

En l'espèce, ces délais sont respectés

2. Le dossier d'enquête publique

Il résulte de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le dossier comprenait dès l'ouverture de l'enquête dans sa version papier comme dans sa version dématérialisée :

- L'arrêté d'ouverture de l'enquête en date du 30 novembre 2025
- Un rapport de présentation explicitant les motivations de la demande d'ouverture à l'urbanisation mais aussi toutes les autres modifications proposées par le projet (projet OAP n°8, règlement, création de PAPAG ; ce document, daté du 27 septembre 2025, a été établi par l'agence Cité Claes,
- Concernant les aspects environnementaux :
- Une « autoévaluation établie dans le cadre de la demande d'avis conforme présentée à l'autorité environnementale
- L'avis dit conforme de la MRAE en date 11 septembre 2025
- Un inventaire complémentaire des zones humides réalisées par le « bureau de Géographie et d'Urbanisme F Roulland », non daté,
- La délibération du conseil municipal prise le 3 juillet 2025 sollicitant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP dite des acacias
- L'avis dit conforme de la MRAE en date 11 septembre 2025,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le zonage des emplacements réservés avant et après modification (sur 2 documents),
- Les 6 secteurs de zonage susceptibles d'évolutions avant et après modifications (sur 12 documents), y compris la création d'un nouvel emplacement réservé n°12,
- Le règlement écrit du PLU, avant et après modifications proposées,
- Les annexes 1 à 3 à ce règlement, avant et après modification, en particulier l'annexe 3 portant précisément sur l'inventaire des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- Le plan de situation des affichages faits « aux portes de la mairie » et « sur site » en 7 endroits.

Bien que n'y figure pas formellement un inventaire actualisé des emplacements réservés (après modification proposée), j'ai considéré le dossier complet à l'ouverture de l'enquête au vu notamment des éléments (graphiques et écrits) développés sur ce point dans « la notice de présentation », laquelle précise l'objet, la parcelle concernée, la destination, le bénéficiaire (page 22).

Pendant la durée de l'enquête, le dossier a été complété (dans ses 2 versions, papier et dématérialisée) des avis suivant au fur et à mesure de leur réception :

- avis de la Chambre de commerce et d'Industrie de Nantes Saint Nazaire en date du 9 octobre 2025,
- avis du Département de Loire Atlantique daté du 29 octobre 2025
- avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat daté du 7 novembre 2025,

L'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours n'a pas été pris en considération ni joint au dossier d'enquête, étant parvenu en mairie le 24 novembre 2025, après la clôture de l'enquête.

3. L'enquête publique

Dans le cadre du projet de modification présenté par la commune de La Planche qui a conservé sa compétence en matière de PLU, l'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs, du lundi 20 octobre au vendredi 21 novembre 2025 .

Sa préparation

Elle a fait l'objet de deux rencontres avec les représentants du maître d'ouvrage, porteur du projet. la première rencontre s'est déroulée, le 17 octobre ; la seconde rencontre s'est déroulée pendant l'enquête avec Mme La maire et la représentante du bureau d'études, « Agence Citte-Claes », qui accompagne la commune pour sa modification du PLU.

Ces rencontres ont été complétées par des visites de sites notamment : les périmètres des OAP n° 7 (rue des Acacias), du projet d'OAP n° 8 (rue des Tisserands), des PAPAG (rue des Tisserands et jouxtant l'OAP n°8, rue des Marronniers et rue des Violettes (ces 2 dernières constituées de cœur d'ilots), les abords du cimetière, les hameaux de « la Gétière », de « l'Egrenière »...

Ses publicités

L'enquête publique a fait l'objet d'un avis inséré dans chacune des éditions locales des journaux :

- Le quotidien Ouest France, éditions des 4 et 20 octobre 2025,
- Le quotidien Presse Océan, éditions des 4 et 20 octobre 2025,

Durant l'enquête, le même avis a été :

- publié sur le site internet de la commune de La Planche (sous l'onglet « mairie en ligne »)
- affiché aux portes de l'hôtel de ville, et aux abords du projet en sept endroits différents.

J'ai eu l'occasion de vérifier, avant et durant l'enquête, en particulier les 17 et 29 octobre ainsi que les 8 et 18 novembre, la réalité de l'affichage aux portes de la mairie et « sur site ».

Concernant l'affichage « sur site », ayant constatée le 29 octobre 2025 la disparition de l'avis et du panneau le supportant et apposé à l'entrée-ouest du centre bourg (route de Geneston – D56), un nouvel avis a été mis diligemment en place dans l'après midi du même jour et au même endroit.

Les permanences : Aucun incident n'a perturbé l'organisation des 4 permanences qui se sont déroulées aux heures et dans les lieux prévus, au sein de l'hôtel de ville, dans la salle du conseil municipal accessible aux personnes à mobilité réduite et disposant, à proximité immédiate d'un accueil du public.

Son déroulement : Durant l'enquête, trois observations ont été déposées : deux directement sur le registre et une autre lui a été annexée. A l'occasion des permanences, 6 personnes ont été rencontrées.

Selon les agents territoriaux en charge de l'accueil à hôtel de ville de La Planche, très peu de personnes ont consulté le dossier mis à la disposition du public.

La clôture de l'enquête : Celle-ci a été normalement clôturée, à la date et à l'heure fixées soit le 21 novembre 2025 à 16h30 et s'est déroulée sur 32 jours consécutifs. Les dossier et registre ayant été récupérés dès la clôture, ce dernier a pu être clos le même jour.

4. La synthèse des observations et questionnements

Durant l'enquête, aucune observation n'a été adressée par courrier. Le registre papier a recueilli trois observations.

Deux ont été déposées par les mêmes personnes ; elles concernent une même unité foncière située au hameau de « La Gétière » en secteur agricole et portent d'une part sur une dépendance que le PLU ne semble pas considérer et d'autre part sur un ancien séchoir à tabac que le projet de modification du PLU préconise de démolir.

La troisième observation a été déposée par un propriétaires possédant un ensemble bâti situé hameau de « l'Egrenière », classé en zone agricole et sollicitant au moins pour partie de celui-ci « son pastillage » afin de le destiner à l'habitat (non agricole).

Trois observations, faites oralement, ne concernent pas directement l'une des modifications proposées au terme du projet soumis à enquête, l'une relative à la distance imposée en zone agricole (A) pour la construction de logement(s) dit de fonction, une autre relative aux perspectives de constructibilité d'une parcelle située au hameau de la Guéraudière. La dernière de ces observations concerne l'exploitant des terres affectées par l'OAP n°7 : son exploitation dédiée à un élevage laitier ne disposerait pas d'une taille suffisante pour assurer sa pérennité économique.

5. Les conclusions concernant la demande de modification du PLU

5.1. Concernant la qualité du dossier

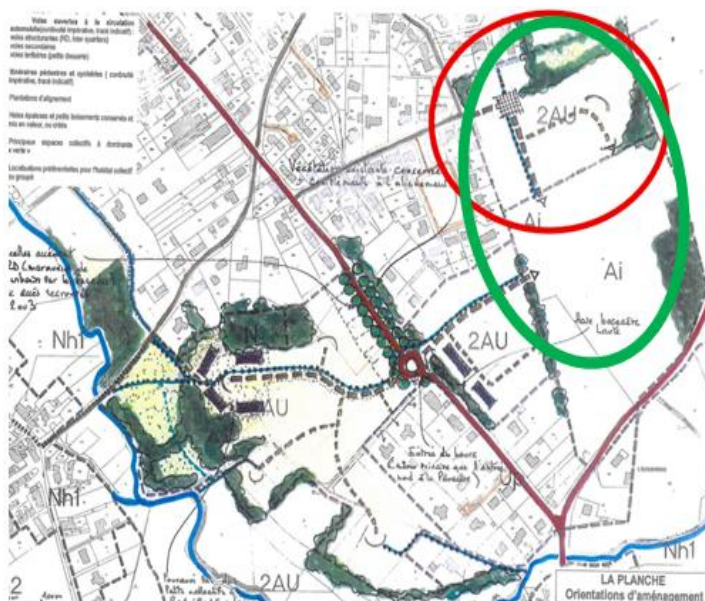
L'appréhension et la compréhension immédiates du projet et de son contexte aurait été probablement améliorées en joignant certains documents explicatifs (mais pas obligatoires comme les calendriers d'études des PAPAG ou d'opérationnalité de l'OAP n° 7) ou en complétant la plupart des plans de références géographiques ou encore en surlignant systématiquement les propositions de modifications apportées au règlement écrit. Ce constat ne m'a pas semblé de nature à compromettre la compréhension du projet en particulier parce que :

- le document dénommé « annexe 3 : auto-évaluation ... » présentait chacune des modifications envisagées et de ce fait complétait opportunément le projet de règlement modifié qui reprenait bien chacune des propositions,
- malgré l'absence de grand nombre de noms de rue, la localisation de projets de modifications territorialisées étaient possibles.

Toutefois il est un point que le dossier d'enquête et les réponses au procès verbal de synthèse n'ont pas directement précisé et cela concerne la procédure de modification du PLU (article L153-36 du code de l'urbanisme) auquel la commune a recouru et qui est justifiée si l'ouverture d'une zone à l'urbanisation intervient (sauf particularités – article L153-31, 4° du même code) moins de 6 ans après sa création.

En effet sur ce secteur , une opération d'aménagement a été envisagée et créée des 2007. Pour ma part il m'a semblé que l'Opération d'Aménagement instituée par le PLU approuvé antérieurement (04/01/2007) était notoirement différente de celle (objet de l'enquête publique) numérotée 7 et créée lors de la révision générale approuvée le 07/11/20219 en raison de leur périmètres, de leur

Sur le fond de plan qui suit et qui est extrait du PLU antérieur approuvé le 4 janvier 2007, le cercle rouge situe l'Opération d'Aménagement qu'il a créé et l'ovale vert, l'OAP n°7 créée lors de la révision de 2019.



5.2. Concernant la participation et l'information du public

Toutefois cette faible participation peut trouver une explication dans la réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse : une réunion avait été organisée sur les mêmes principaux sujets 10 septembre 2025 et près de 40 personnes y avait participé, l'Hebdomadaire « Hebdo Sèvres et Maine » s'en est fait l'écho le 26 du même mois.

5.3. Concernant les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global

Dossier E22000184/44 – commune de La Planche - modification PLU - conclusions - Page 9/13

Le projet de modification propose de créer 3 PAPAG : rue des Tisserands (joutant un projet d'« Orientation d'Aménagement et de Programmation » n° 8), un autre rue des Marronniers et un troisième rue des Violettes, ces deux deniers constituant ce qui est couramment dénommé un cœur d'îlot. Dans l'attente de chaque projet urbain susceptible de succéder au PAPAG, le projet préconise de limiter à 40 m² les projets de construction.

Dans sa réponse au procès verbal de synthèse le maître d'ouvrage considère que le PAPAG confère aux intentions municipales une publicité, et donc une opposabilité, que d'autres dispositifs ne permettraient pas. Il ajoute que sur ces périmètres l'initiative appartient aux propriétaires privés et que « la commune attend de voir ce qu'ils feront » pour ajuster les autres OAP, c'est à dire les perspectives de réduction de consommation foncière.

L'institution de ces PAPAG et les études de faisabilité doivent permettre d'élaborer des projets d'aménagement et des règles de nature à densifier le tissu urbain existant sous réserve que les extensions autorisées dans le PAPAG ne rendent pas plus onéreuses les éventuelles opérations à venir.

Compte tenu de ces éléments, je recommande au maître d'ouvrage :

- d'une part d'envisager des modalités de libération du foncier en cas d'absence d'initiative émanant des propriétaires ou de leurs éventuels mandataires (par exemple des projets modulables et échelonnables suivant les disponibilités foncières probables) ; A défaut les intentions de sobriété foncière pourraient s'avérer vaines.
- et d'autre part de limiter les constructions nouvelles susceptibles d'être autorisées sous le régime du PAPAG aux seules extensions de l'habitat principal existant au jour de l'approbation de la modification soumis à l'enquête publique, et cela afin de ne pas compromettre d'éventuelles constructions aux cœurs d'îlots actuellement non bâtis.

5.4. Concernant le projet d'OAP n° 8 et le projet de PAPAG qui le jouxte

Le départ annoncé et prochain de l'école dénommée Sainte Catherine doit libérer un foncier important au centre bourg et à proximité immédiate de l'église. Pour cette raison , sur ce site et quelques unités foncières voisines, le projet de modification du PLU préconise d'instituer une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » – OAP n°8 – couvrant une surface d'environ 3000m².

Ce projet permet de situer les accès automobiles, les dessertes douces, d'identifier des bâtiments devant être démolis et d'instituer une obligation de création d'espaces verts et une densité supérieure (base de 100 logements/ha) et à celle existante et à celle autorisée.

De la réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèses, il ressort que sur le périmètre de l'OAP n° 8 et du PAPAG qui la jouxte, les maîtrises foncières, l'avancement des études urbaines, n'en sont pas au même stade, ce qui justifie des propositions de modifications différenciées.

En apportant ces précisions et en fixant ces obligations, la commune prend en compte les effets de la loi Climat et Résilience de 2021 et contribue à la densification de son centre bourg en vue de maintenir sa vitalité.

Les perspectives résultant des propositions de modifications (nouvelle OAP n°8 + PAPAG la jouxtant et densification de l'OAP n° 7) autorisent plus de 40 logements supplémentaires que le PLU n'a pas intégrés lors de sa révision de 2019.

Aussi la conjugaison des nouvelles disponibilités foncières envisagées (objet des PAPAG) et des nouvelles densités sur les OAP n°7 et 8, me conduisent à préconiser, dans le cadre d'une sobriété foncière, que la commune de la Planche renonce explicitement à l'une au moins de ses extensions urbaines identifiées au PLU et classées en « zone fermée à l'urbanisation » .

5.5. Concernant l'OAP « les Acacias » et la modification du zonage

Le rapport de présentation incorporé au dossier soumis à enquête explicite le raisonnement conduisant la commune à envisager l'ouverture à l'urbanisation du secteur des acacias, et fonde la démonstration notamment sur une courbe de naissances atone voire décroissante, un objectif de croissance démographique au rythme de 1,1% /an et un déficit de production sur les dernières années.

Si la démonstration relative à la consommation foncière est juridiquement étayée, l'absence de construction de logements sociaux n'est pas explicitée faute notamment de se référer à la situation sociale de la commune et/ou à l'état de la demande enregistrée sachant qu'à ce titre le bilan des réalisations (61 logements) intègre pour plus de la moitié un habitat ancien (« le colombier »).

Le projet d'OAP du secteur des Acacias « ne réalisera pas de logements à caractère social ». alors que le PLH fixe un objectif moyen de 16 logements/an dont au moins 10% de logements sociaux sur chacune des communes du périmètre, sauf pour 3 d'entre elles, dont celle de La Planche, pour lesquelles il précise que les réalisations de logements sociaux seront fonction d'opportunités foncière.

L'essentiel des projets de modification du PLU sur ce site des Acacias vise :

- d'une part à supprimer des réserves viaires susceptibles de relier, à terme le périmètre de l'OAP avec des espaces plantés situés en zone A et à densifier les projets de constructions (24 logements/ha au lieu de 14) soit une capacité totale de 60 logements,
- d'autre part à modifier le zonage afin de rendre l'espace immédiatement constructible (secteur 1AUBz = constructible dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble),
- à doter d'espaces communs qui seront organisés « dans le cadre du permis d'aménager ».

Les évolutions que le projet de modification apporte au PLU me paraissent répondre opportunément aux objectifs de densification urbaine mais elles ne fournissent aucun élément sur les attentes et les besoins de logements sociaux, locatifs ou non.

A cet égard, les informations issues de l'INSEE :

- pyramide des âges : 16 % des habitants ont de 15 à 29 ans,
- décohabitation ou desserrement des familles : +70% de famille mono parentale en 10 ans,
- revenu médian inférieur de 10% à la médiane départementale,

et du fichier commun de la demande départementale en logements locatifs sociaux (79 demandes enregistrée pour résider sur « La Planche » dont ¼ comme 1^{er} choix),

semblent traduire des besoins auxquels les 61 logements existant apportent une réponse insuffisante en raison notamment de leur faible rotation (5%/an en 2023 et 2024) .

Le projet de modification contribue à une réelle sobriété foncière . En outre, il favorise l'optimisation d'équipements existant et conforte la centralité . Par ailleurs l'abandon des percées viaires situées à l'Est du site apparaît plus respectueux de la pérennité du classement agricole des terrains contigus.

Dans ce contexte, même si le PLH ne fixe pas, sur la commune de la Planche, un objectif quantifié de production de logements sociaux, l'obligation n'en demeure pas moins, adossée à des « opportunités foncières ».

L'OAP des Acacias représente une réelle opportunité foncière, parce que maîtrisée foncièrement et opérationnellement par la commune : il serait dommageable de ne pas la mettre à profit pour étoffer l'offre de logements sociaux (en location comme en accession) et contribuer à de meilleurs équilibres démographique et sociaux durables .

5.6. Concernant le projet d'emplacement réservé aux abords du cimetière

« ...Dans le virage de la rue des vignes, derrière le cimetière, existe une parcelle sans réelle vocation ». Cette parcelle est classée en zone Ub et le projet propose d' y créer un emplacement réservé « pour y réaliser un parking. Notamment en lien avec le cimetière... ». la commune indique qu'elle possède aussi une parcelle qui la joute et confirme qu'elle en est la bénéficiaire.

Aussi, j'invite la commune à adopter (lors de l'éventuel approbation du projet de modification) la liste actualisée des emplacements réservé qu'elle s'est engagé à actualiser.

5.7. Concernant la suppression du linéaire commercial

Suivant la notice de présentation, l'existence de la protection que « le linéaire commercial » institué au niveau du n° 45 de la rue de Nantes ne serait pas pertinente et cette protection juridique ne correspond pas (pour partie) à la réalité.

Au regard des précisions apportées dans le cadre de la réponse au procès verbal de synthèse, le linéaire commercial visant à protéger cette destination ne semble plus avoir lieu d'être en raison du déplacement de l'activité commerciale au centre bourg dont la centralité s'en trouvera confortée.

5.8. Concernant les compléments à la liste de l'annexe 3 du PLU

Ce questionnement concerne l'annexe 3 au règlement du PLU qui porte sur l'inventaire des « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ». Le projet soumis à enquête publique propose d'y ajouter 5 bâtiments , précisément identifiés et caractérisés.

Lors de sa réponse au procès verbal la commune apporte quelques précisions concernant le seule unité foncière qui a fait l'objet d'observations et qui est située au hameau de « la Gétière » pour laquelle elle maintient l'opportunité de démolir l'ancien séchoir à tabac et accepte de conférer la destination d'habitat à un bâtiment annexe sans pouvoir créer plus d'un logement sur l'actuelle unité foncière.

Ces changements de destination proposés dans le cadre du projet de modification du PLU , y compris les compléments fournis par la commune me paraissent de nature à préserver des constructions anciennes sans porter atteinte aux activités agricoles qui font par ailleurs l'objet de protections juridiques .

5.9. Concernant les autres adaptations réglementaires ou graphiques

Le projet de modification et son document intitulé « annexe 3 : auto-évaluation... » proposent diverses évolutions du règlement graphique (pages 25 et 26) ou écrit (pages 19 et 20, 34 à 36) lesquelles disposent de portées très différentes et paraissent parfois ne constituer que des adaptations mineures : correction à la marge de limites de zonage notamment secteur rue de la Paix), hauteurs de clôtures

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage à l'occasion de son mémoire en réponse au procès verbal de synthèses me semblent contribuer à une lecture partagée entre des « autorités publiques » de quelques dispositions dont la sensibilité est bien identifiée notamment en ce qui concerne :

- les abris de jardin pour lesquelles une nouvelle formulation plus compréhensible est proposée : « l'abri de jardin doit se situer dans l'alignement ou en recul de la façade avant de la construction principale » ,
- les activités secondaires aux activités agricoles et la nature des équipements pris en compte pour les constructions en secteur agricole.

De telles perspectives me paraissent de nature à préserver les équilibres économiques des activités agricoles comme à réduire les risques de contentieux.

Si certaines constituent des assouplissements (ex : abri de jardin), ces derniers ne me paraissent susceptibles de porter atteinte ni à l'économie générale du PLU, ni à l'harmonie des paysages planchots.

6. la conclusion formalisée

Je prends acte des propositions d'évolution que présente le maître d'ouvrage dans le cadre de sa réponse au procès verbal de synthèse en particulier concernant les abris de jardins pour lesquels la formule serait : « l'abri de jardin doit se situer dans l'alignement ou en recul de la façade avant de la construction principale » .

Par ailleurs , des analyses qui précèdent, il m'apparaît que les conditions d'information et d'accessibilité au dossier ont été réunies pour permettre au public de prendre connaissance du projet : réunion publique préalable, publicités collectives, nombre et horaires des permanences...

Le projet de modification soumis à enquête peut certes mieux prendre en compte d'une part une réalité sociale résultant de la lecture de chiffres disponibles dans le domaine de l'habitat et d'autre part les conséquences des choix qu'il porte en matière de sobriété foncière.

Cependant, en apportant dans le cadre de son mémoire en réponse, des précisions voire des engagements que le conseil municipal confirmera le moment venu concernant les compléments à la liste de l'annexe 3 du PLU, les abris de jardin et la liste actualisée des emplacements réservés,

Je considère que le projet de modification du PLU présente de nombreux avantages déterminants au service de l'intérêt général parce qu'il contribue à l'amélioration de grands équilibres sur le territoire communal concernant notamment :

- les fonctions urbaines (centralité des services, densification au centre bourg, entrée nord...),
- l'environnement, le projet présentant des évolutions au profit d'une plus grande sobriété foncière
- la préservation des activités agricoles (activités secondaires, pérennité économique agricole, accès OAP n°7...),
- la conservation de patrimoine ancien (changement de destination ...).

C'est donc pour l'ensemble de ces raisons que j'émetts un avis favorable à la demande de modification du PLU de la commune de La Planche, objet de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 octobre au 21 novembre 2025,

Sous réserve que la commune :

- **s'engage, compte tenu des capacités supplémentaires déjà certaines en matière de logements au terme du projet de modification du PLU, à renoncer à l'une des extensions urbaines actuellement classées en zone 2AU du PLU et portant sur au moins 2ha de terres,**
- **fixe, au regard des données sociales obtenues et des besoins qui en sont déduits , un objectif quantifié de production de logements sociaux, notamment locatif , sur l'OAP n° 7 dite des Acacias.**

Fait et remis aux représentants de la commune de La Planche,
le 10 décembre 2025



Michel Monier
Commissaire enquêteur

Département de Loire Atlantique – commune de La Planche (44140)

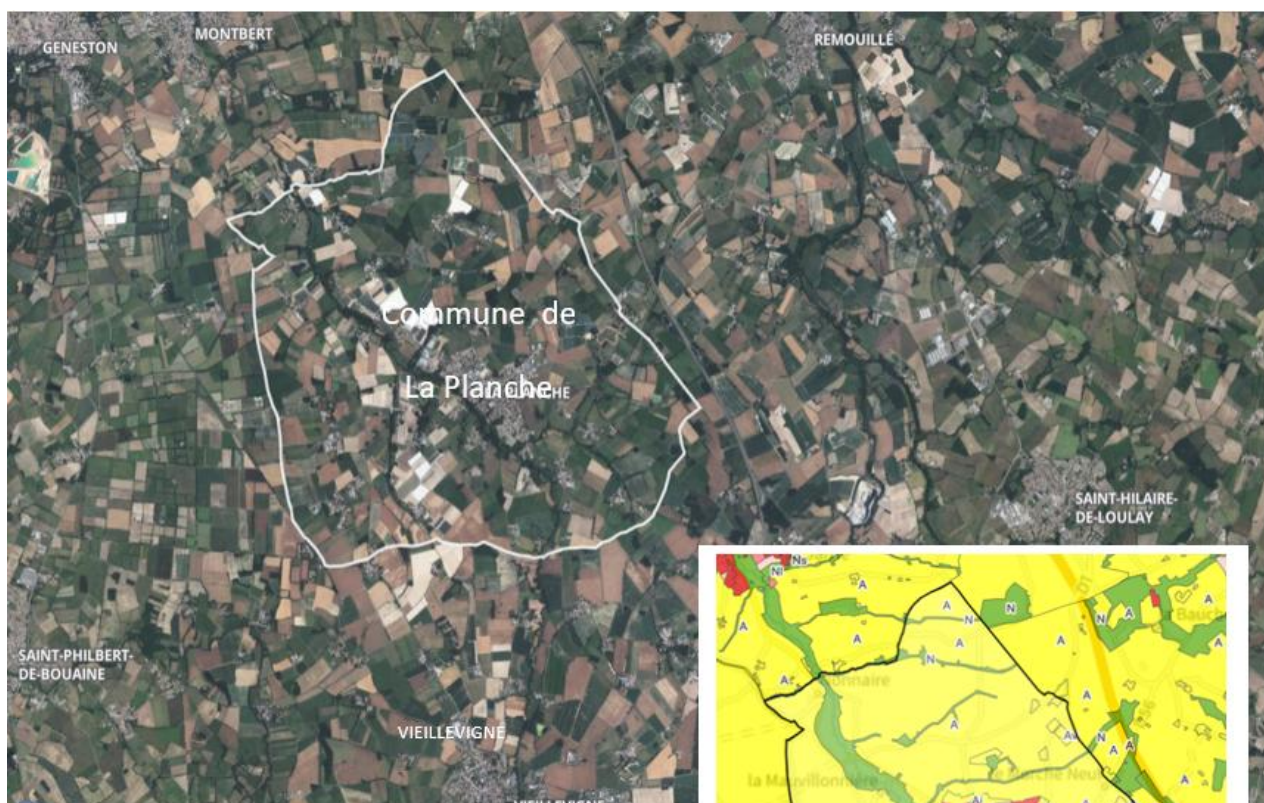
Modification du Plan Local d'Urbanisme

Portant sur divers points notamment des modifications du règlement,
la création d'une OAP, de PAPAG, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ...

Enquête publique

ouverte du lundi 20 octobre au vendredi 21 novembre 2025 inclus

par arrêté municipal n° AR-DI-T-12-2025 du 30 septembre 2025



*Photographies extraites des sites
de la commune de La Planche
et de Géoportail*

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Remis le 10 décembre 2025

Aux représentant.es de la commune de La Planche, maître d'ouvrage,

3eme partie : les annexes

Annexe 1

Procès-verbal de Synthèse

Sur 14 pages

et daté du 18 novembre 2025

Annexe 2

Mémoire en réponse

Au Procès-verbal de synthèse

Reçu dématérialisé le 5 décembre 2025

sur 7 pages non numérotées,

sous forme de tableaux



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de Loire-Atlantique

**MODIFICATION PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LA PLANCHE**

Enquête publique

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

Le Maire de la commune de La Planche, certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles et sur les sites 7 définis sur le territoire de la commune, 15 jours au moins avant le début de l'enquête,

soit à partir du : **3 octobre 2025**

et maintenu pendant toute la durée de celle-ci et ce **jusqu'au 21 novembre 2026 inclus**.

Fait à La Planche, Le 24 novembre 2025

Mme Le Maire,

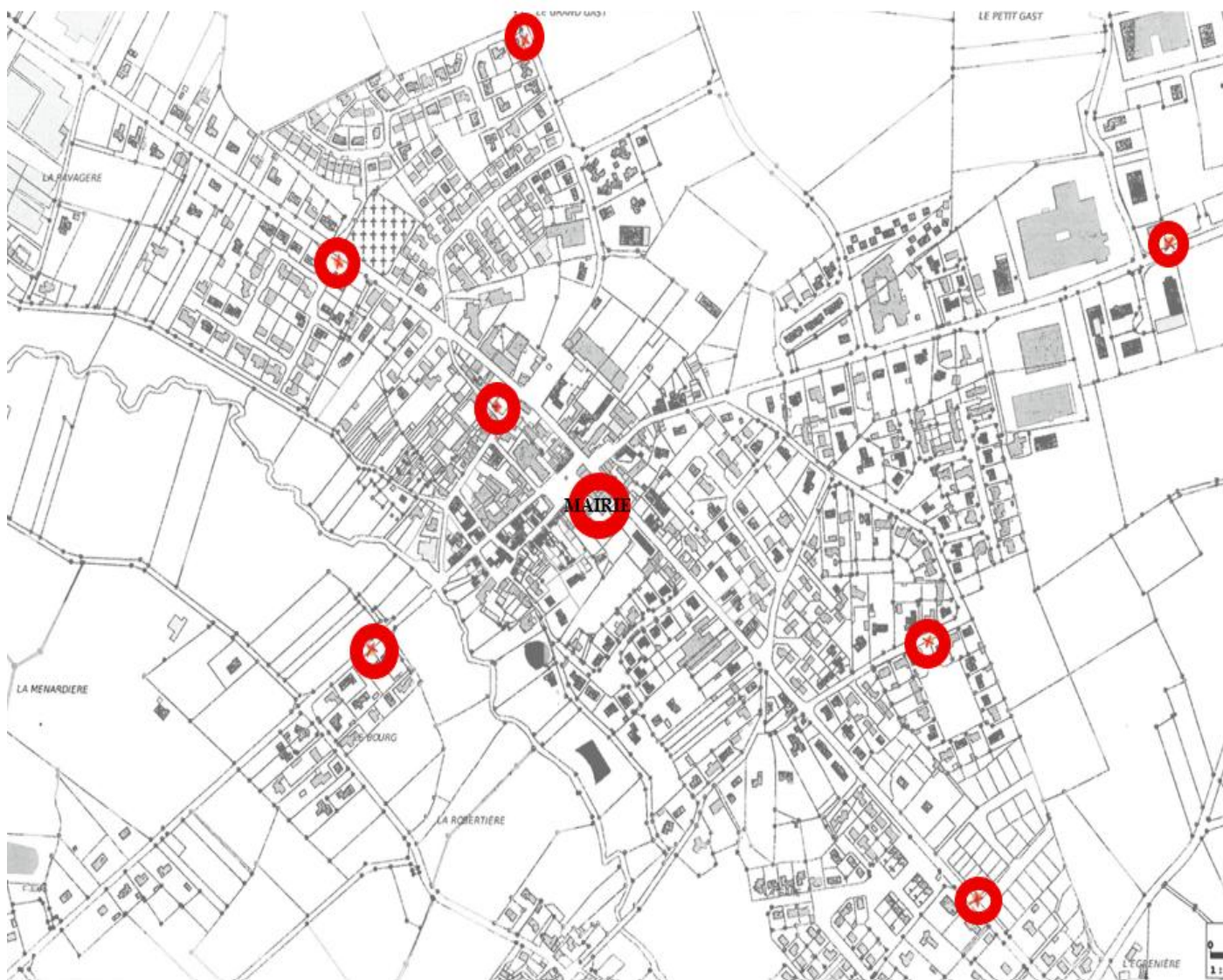
Séverine JOLY-PIVETEAU.



MAIRIE DE LA PLANCHE
Place de la Mairie - 44140 LA PLANCHE

☎ 02 40 31 92 76
📠 Télécopie 02 40 31 98 20
✉ mairie@laplanche.fr







Affichage route de Geneston (D56)



Affichage rue des Tisserands (OAP n°8)



Affichage rue de Nantes (face cimetière)



Affichage rue du stade (n°6,8) entrée ouest)



Affichage rue de la Paix (entrée nord)



Affichage (12) avenue des acacias (OAP n°7)



Plan de situation (voir page suivante)

