

# Modification du PLU

## Dossier d' Approbation

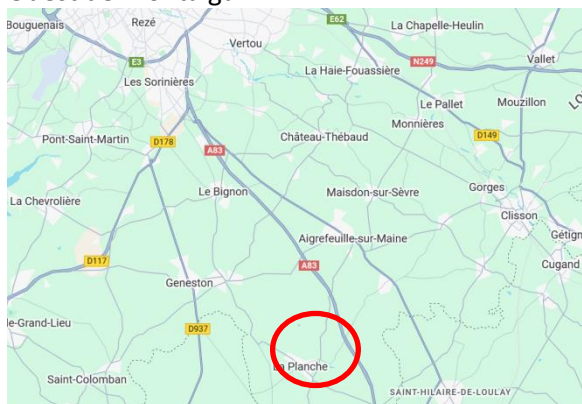
### 1 – Rapport de présentation

# SOMMAIRE

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

## I - PREAMBULE

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



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

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

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

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

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

*(Extrait du PLU- PADD)*

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

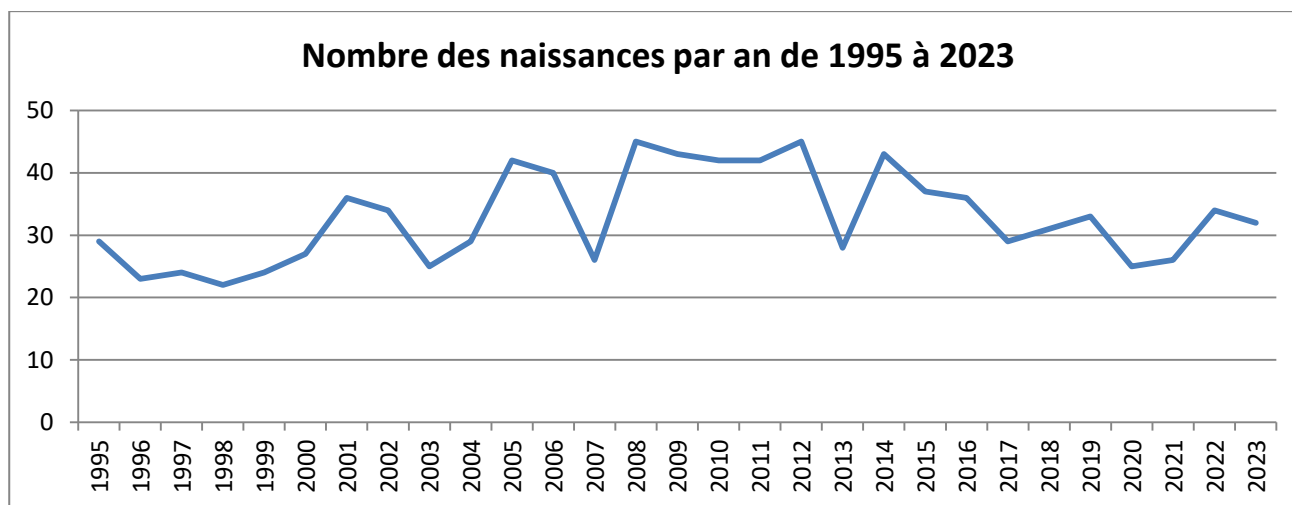
- ✓ *préserver la cohésion sociale de la commune*
- ✓ *atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement*

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

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

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

Par rapport aux données du PLU approuvé en 2019, il est important de noter que le territoire connaît une forte demande de logements de la part des enfants de la commune. En effet, La Planche a vu un nombre très important de naissances depuis 1995, rythme qui ne s'est pas essoufflé.



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

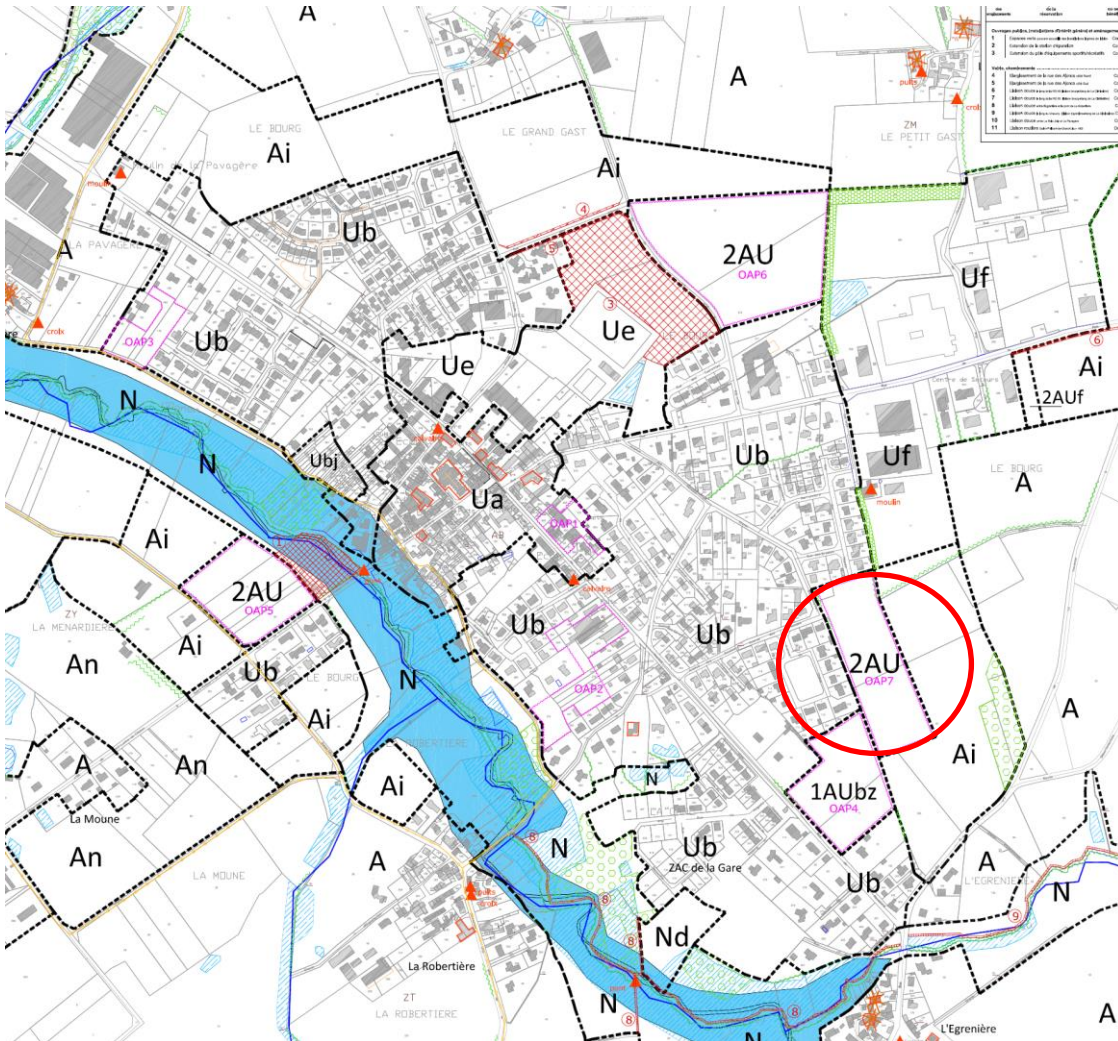
En ce début 2024, la commune se projette sur ces besoins en logements d'ici 3 à 4 ans pour lisser l'accueil de population : temps nécessaire pour modifier le PLU, procéder au montage d'un permis d'aménager et réaliser les travaux pour accueillir des habitants. Au vu des capacités d'accueil du territoire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

## II – EXPOSE GENERAL DE LA VOLONTE COMMUNALE

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

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

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



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

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

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

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

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

### III – JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

---

L'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

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

#### 3.1 Identification des capacités d'accueil

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

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

Plusieurs constats ont été dressés :

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

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

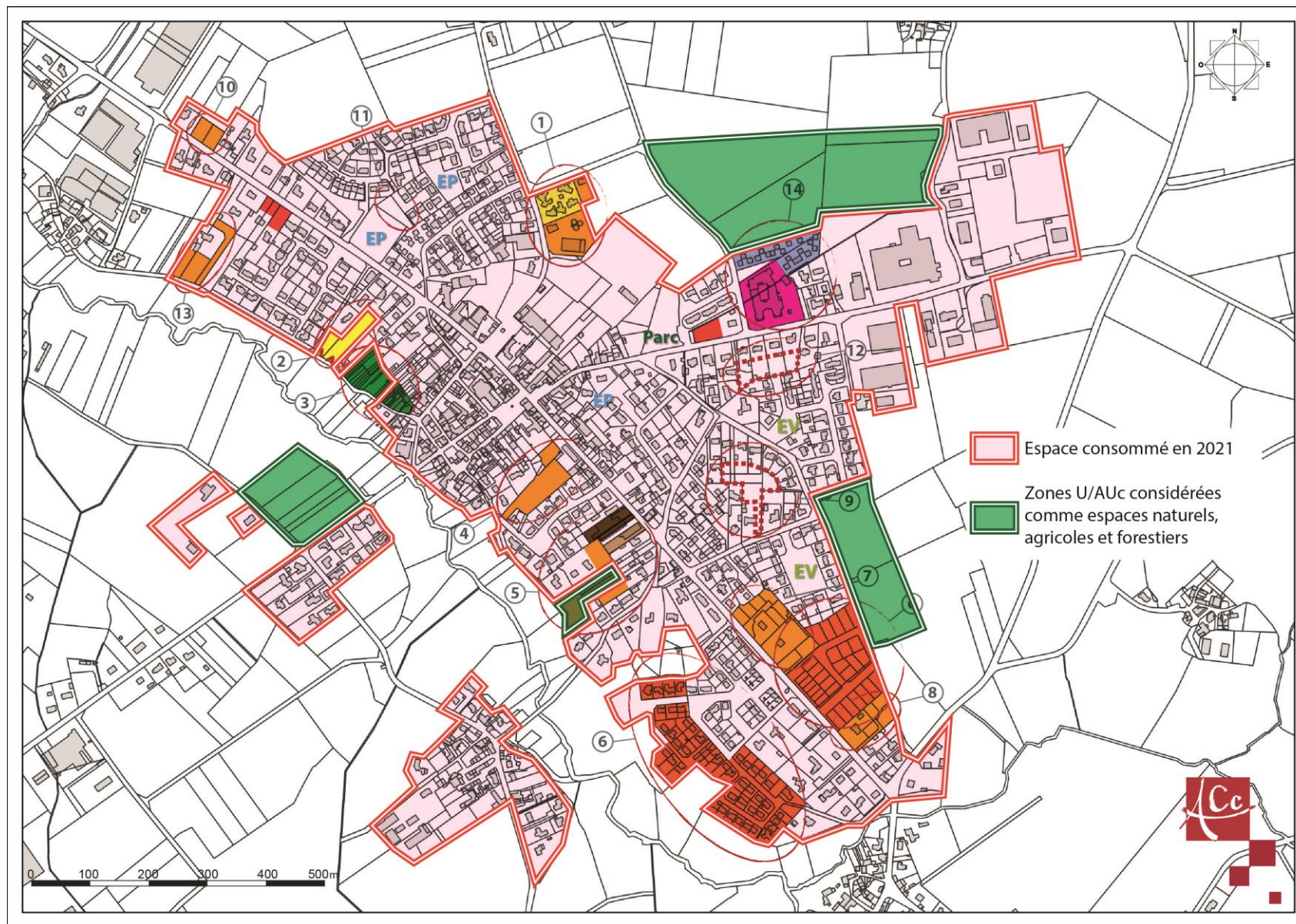
Depuis la révision du PLU, la commune a vu se réaliser plusieurs logements entre début 2020 et fin 2023 :

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

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

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

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





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

La capacité réelle estimée hors rétention est de 16 potentiels.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la commune offre un potentiel physique dans le centre-bourg de 16 logements hors secteurs de rétention foncière.**

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

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

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

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

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

### 3.2 Analyse des capacités d'urbanisation

#### ▪ Ce que prévoit le PLU :

Le PLU et le PLH prévoient :

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

#### ▪ Ce qui se passe réellement :

La commune a vu :

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

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

Bilan :

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

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

Les calculs sont faits à échéance 2030, date qui semble cohérente par rapport à la faisabilité opérationnelle de travaux d'un Permis d'Aménager et l'échelonnement inévitable de sa réalisation sur 2 à 3 ans. Le bilan entre la production de logements et les objectifs du PLU montre qu'en 2024 la commune connaît déjà un déficit de production avec une trentaine de logements de retard. A échéance 2030, **le déficit est de 134 à 154 logements.**

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

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

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

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

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

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

### 3.3 Consommation foncière

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

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

Elle comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En termes de production de logements :

- Nombre total de logements à pourvoir : 100 à 120 logements

- Nombre total de logements avenue des Acacias : 60 logements avec une densité de 24 à 25 log/ha
- Nombre total de logements sur le site de l'école : 26 logements avec une densité de 104 log/ha
- Soit un total de 86 logements et une densité moyenne pour ces 2 sites regroupés de 34.65 log/ha

En termes de production de consommation foncière :

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

## IV – PRESENTATION DU SITE DES ACACIAS

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

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



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

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

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

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

**OAP en cours**

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

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

**Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat**

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

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

**Soigner la perception du futur quartier depuis la RD 7, en interface avec des milieux agricoles ouverts (forte exposition visuelle)**

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

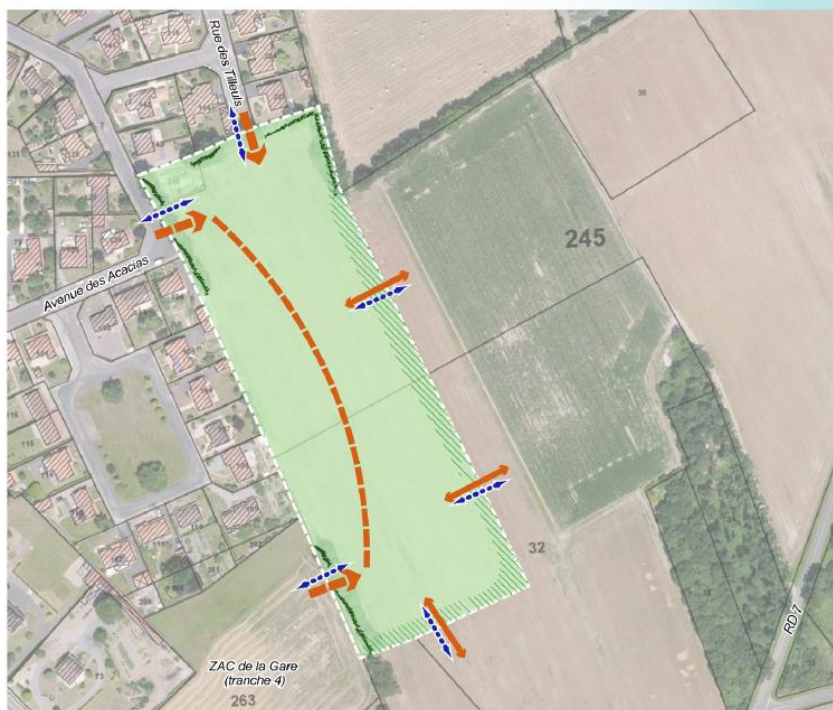
**Orientations relatives aux déplacements**

**Accès groupé à réaliser**

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

**Possibilité de prolongement du réseau viaire à ménager** (prévoir a minima deux ou trois possibilités de desserte ultérieure des terrains riverains localisés à l'Est et au Sud-Est du secteur)

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



A+B  
Urbanisme & Environnement

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

**OAP n°7 modifiée**

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

O.A.P. PLU – Commune de La Planche

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

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

**Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat**

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

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

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

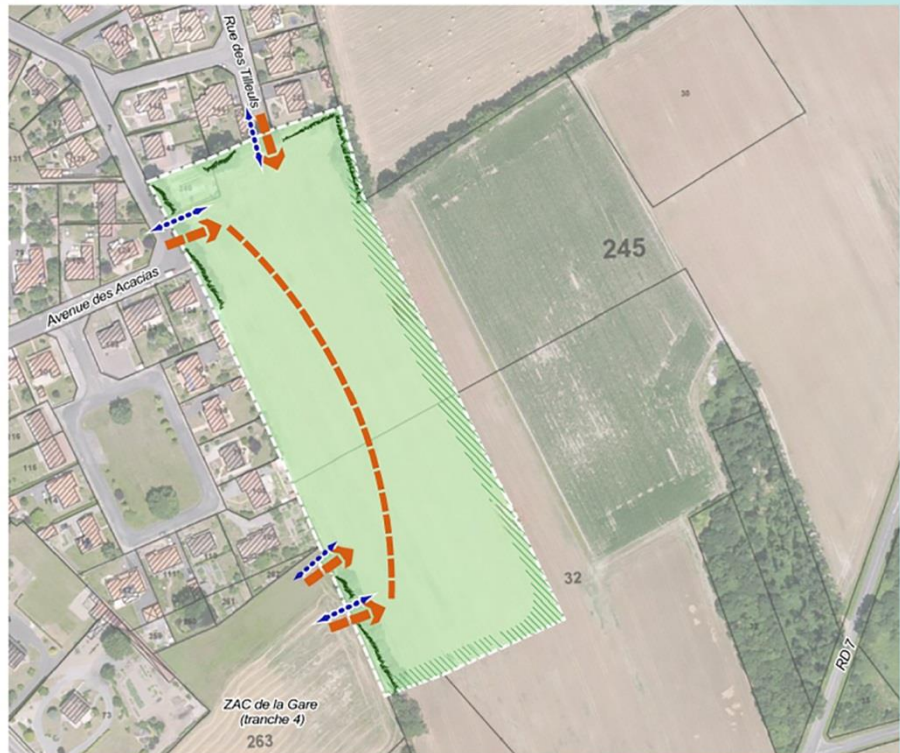
*Haie à préserver (enranger cependant des possibilités de réaliser des percées pour le passage des accès routiers)*

**Orientations relatives aux déplacements**

➡ Accès à réaliser, 2 à minima

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

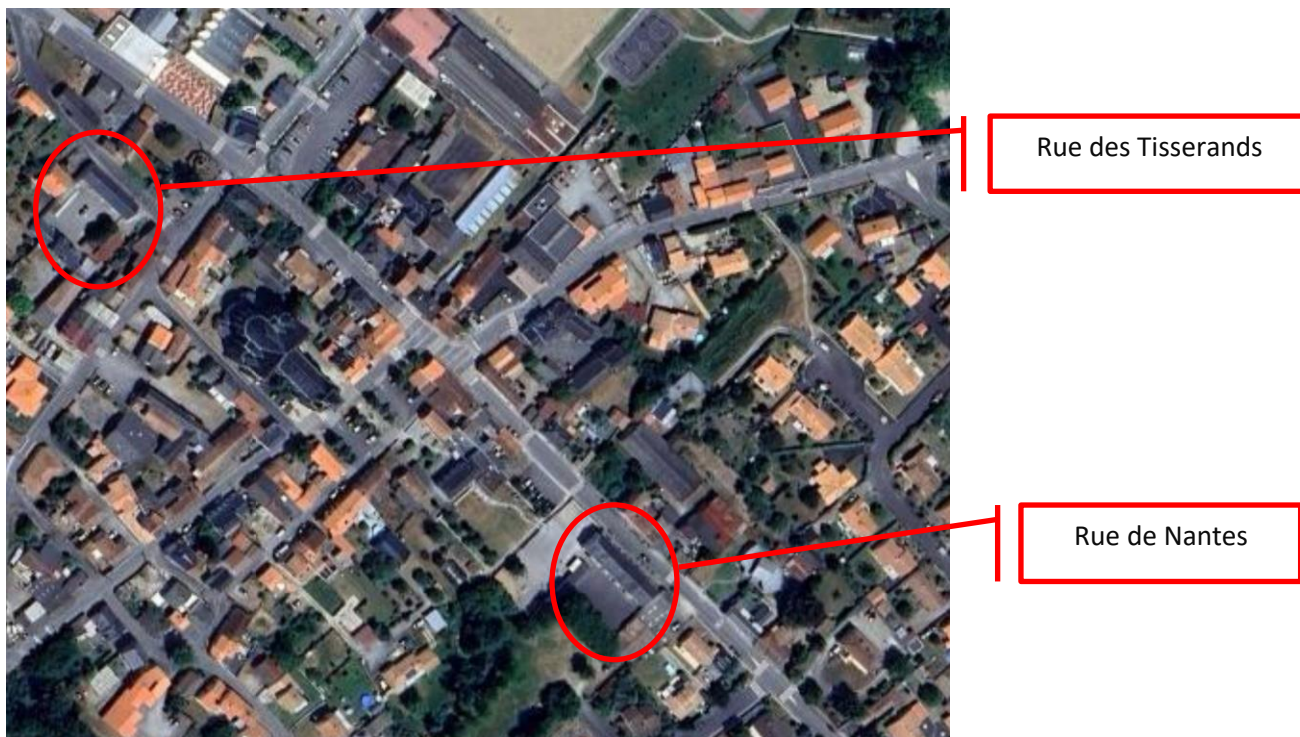
↔ Principe de liaisons douces à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment favoriser les liaisons vers le centre-bourg



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

## V – PRESENTATION DU SITE DE L'ECOLE PRIVEE

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



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

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





Vue 1



Vue 2



L'aménagement du site présente les enjeux suivants :

- **Les enjeux d'accès :**
  - organiser l'accès par la rue des Tisserands, seul accès possible à ce jour
  - prévoir une continuité piétonne vers le Nord-Ouest pour permettre à terme une liaison douce avec l'aménagement à venir sur le périmètre de PAPAG créé
- **Les enjeux architecturaux :**
  - prévoir la démolition de bâtiments existants pour permettre une densification des constructions
  - prévoir la réalisation de 26 logements minimum sous forme de un ou plusieurs collectifs en R+2+attique maximum ; ceci représente une densité de 104 log/ha sur 2 559 m<sup>2</sup> environ
  - limiter le nombre de places de stationnement à 1.5 places par logements afin d'éviter la surconsommation d'espaces pour stationnement, d'autant qu'un parking public existe à proximité immédiate
  - la composition ménagera la perspective sur l'église depuis la rue des Tisserands. Pour cela, le collectif devra être implanté en recul de 2.5m minimum de l'alignement de la voie
- **Les enjeux environnementaux et paysagers :** le site ne présente pas de zones humides. Il n'y a pas de haies. Seuls 3 arbres se développent dans la cour actuelle. Ils sont à préserver au maximum en lien avec la création d'espaces verts.
- **Les enjeux réseaux :** le site est desservi par les réseaux qui arrivent en périphérie : les réseaux souples et l'assainissement collectif ; la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération.
- **Le foncier :** celui-ci est sous maîtrise privée.

**OAP n°8 créée**

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

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

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

**Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat**

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

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

**Orientations relatives aux déplacements**

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

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

## VI – EVOLUTION DU PLU EN COURS

### 6.1 Évolution du règlement

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

Dispositions générales	Est intégré aux dispositions générales, le règlement attaché aux Périmètres d’Attente de Projet d’Aménagement Global (PAPAG)	<p><b>e) Périmètres d’Attente de Projet d’Aménagement Global (PAPAG) définis au titre de l’article L. 151-41 du code de l’urbanisme</b></p> <p>A l’intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone, les travaux ayant pour objet l’adaptation, la réfection des constructions et installations existantes, l’extension mesurée des constructions existantes, si l’ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l’emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup></li> <li>• l’emprise au sol d’annexes créées ou la Surface Plancher créée en extension ne doivent pas excéder 30 m<sup>2</sup></li> </ul>
------------------------	--	---

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

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

## 6.2 Évolution du zonage

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

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

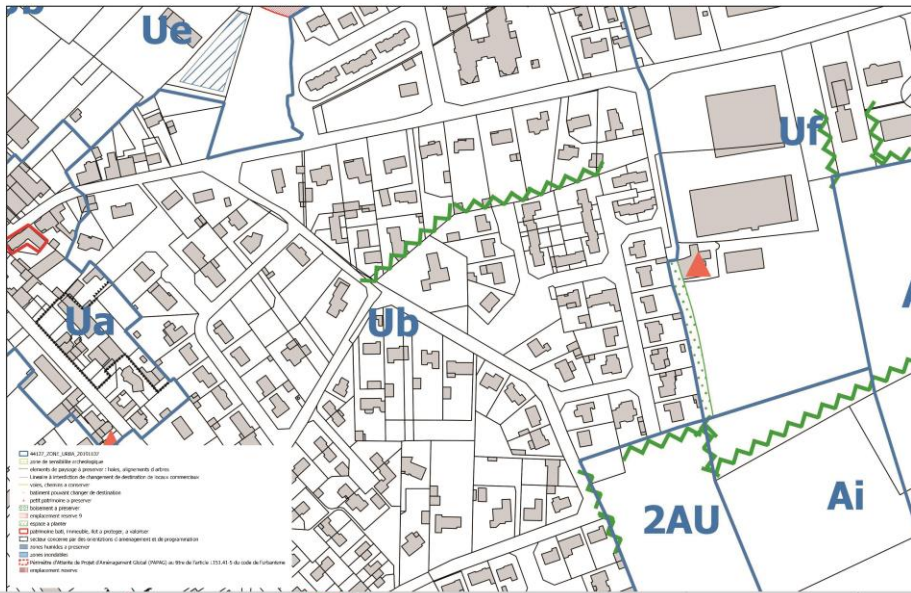
- 3 bâtiments à la Getière
- 1 à la Trilatière
- 1 à la Clérissière

D'autres modifications ponctuelles sont aussi réalisées.

<b>Modification 1 - Création d'un périmètre de PAPAG rue Marronniers et rue des Violettes</b>
<p>Dans le cadre du ZAN et de la recherche d'économie de foncier, la commune réfléchit à permettre la réalisation d'opération de taille petite à moyenne permettant une optimisation du foncier. Lors de l'inventaire des capacités d'accueil, ont été repérés deux secteurs permettant une optimisation de gestion de foncier par remembrement des parcelles et portions de parcelle. Cependant, la commune n'est pas prête à mettre en place une OAP sur ces secteurs, la réflexion n'étant pas suffisamment avancée. Elle désire éviter qu'une seule construction compromette la possible réalisation de plusieurs constructions sur ces fonciers. Elle souhaite aussi que les propriétaires puissent réfléchir ensemble à la mise en place d'un projet commun assurant une optimisation d'utilisation. Deux sites sont concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des fonds de parcelles entre la rue des Marronniers et la rue de la Paix</li><li>• Le cœur d'îlot formé par l'avenue des Acacias, la rue des Violettes et la rue des Camélias</li></ul>

**EXTRAIT 1**

**PLU en cours**



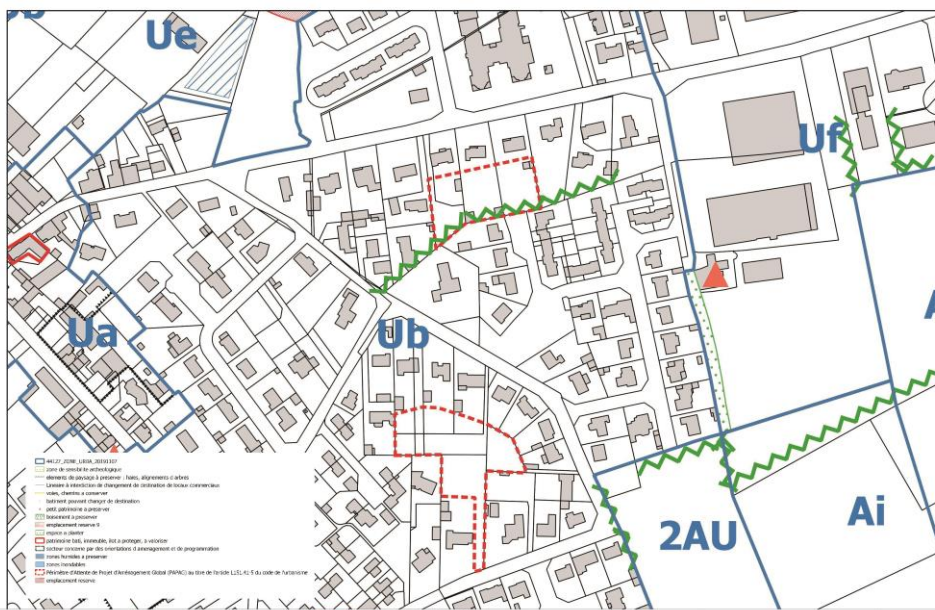
**AGENCE CITTÉ CLAES**  
ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE  
6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97  
agence.citte-claes@citte.biz

**LA PLANCHE**

0 50 100 150 200 250m

**PLU en cours**

**Projet de modification**



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

**LA PLANCHE**

0 50 100 150 200 250m

**Projet de PLU**

**Modification 2 - Création d'un emplacement réservé au cimetière**

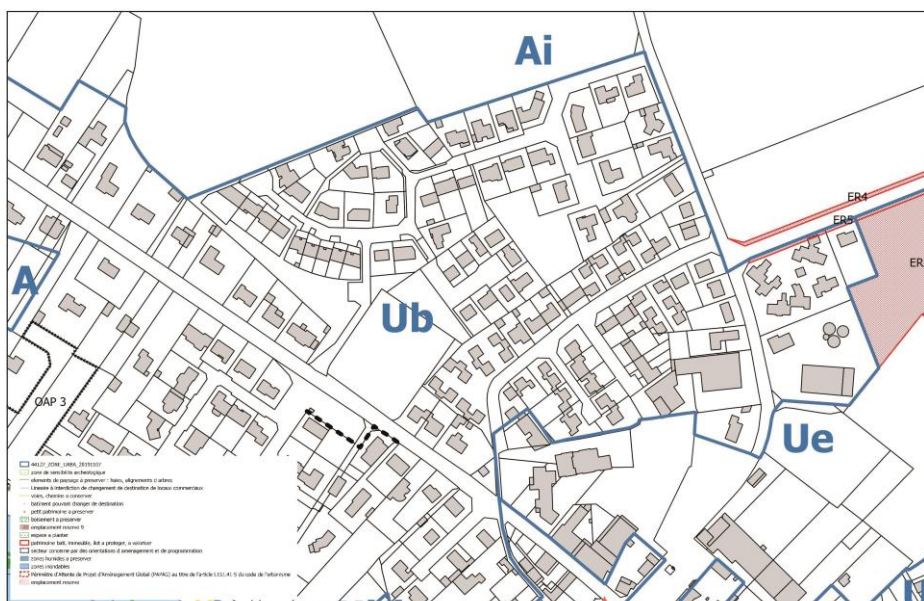
Dans le virage de la rue des Vignes, derrière le cimetière, existe une parcelle sans réelle vocation. La commune désire l'acquérir pour y réaliser un parking, notamment en lien avec le cimetière qui ne bénéficie pas d'espace dédié, notamment au moment des obsèques. La commune crée sur cette parcelle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

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

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

**EXTRAITS 2 et 3**

**PLU en cours**



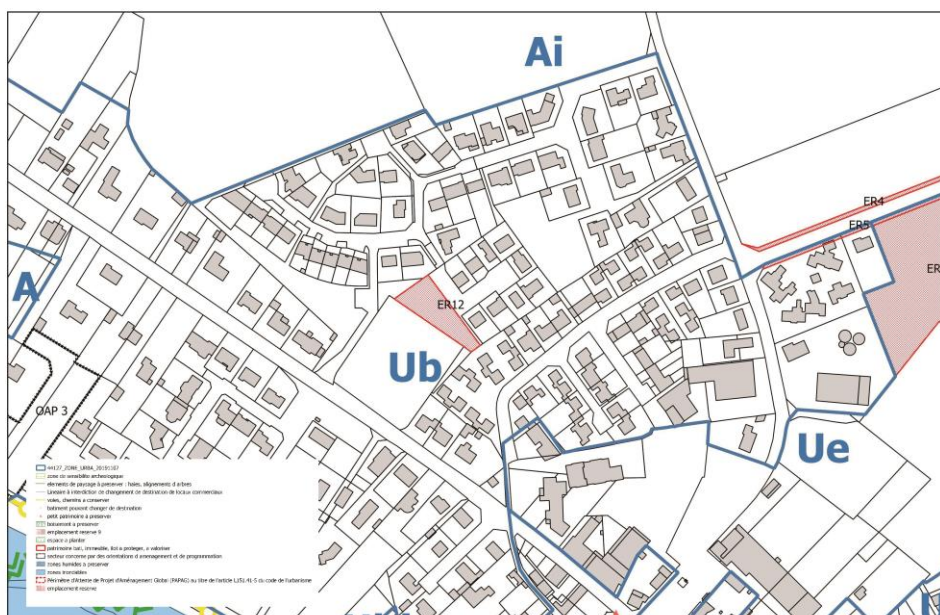
AGENCE CITTÉ CLAES ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE 6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97 agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

PLU en cours

**Projet de modification**



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

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

Projet de PLU

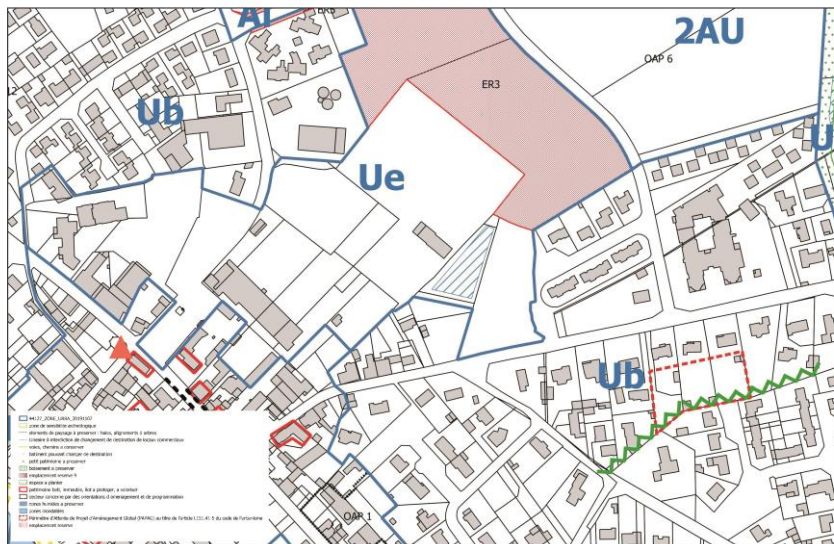
**Modification 4 -**

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



**EXTRAIT 4**

**PLU en cours**



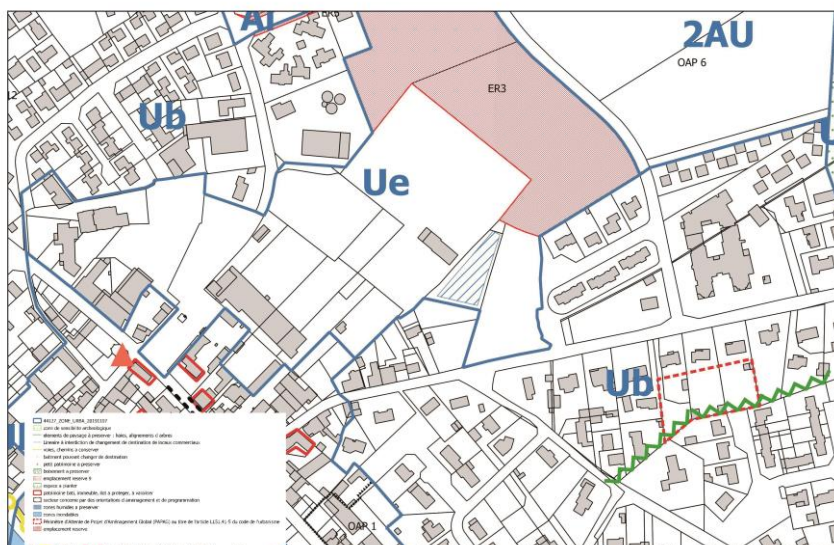
AGENCE CITTÉ CLAES  
 ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE  
 6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97  
 agence.citte-claes@citte.biz

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

PLU en cours

**Projet de modification**



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

LA PLANCHE

0 50 100 150 200 250m

Projet de PLU





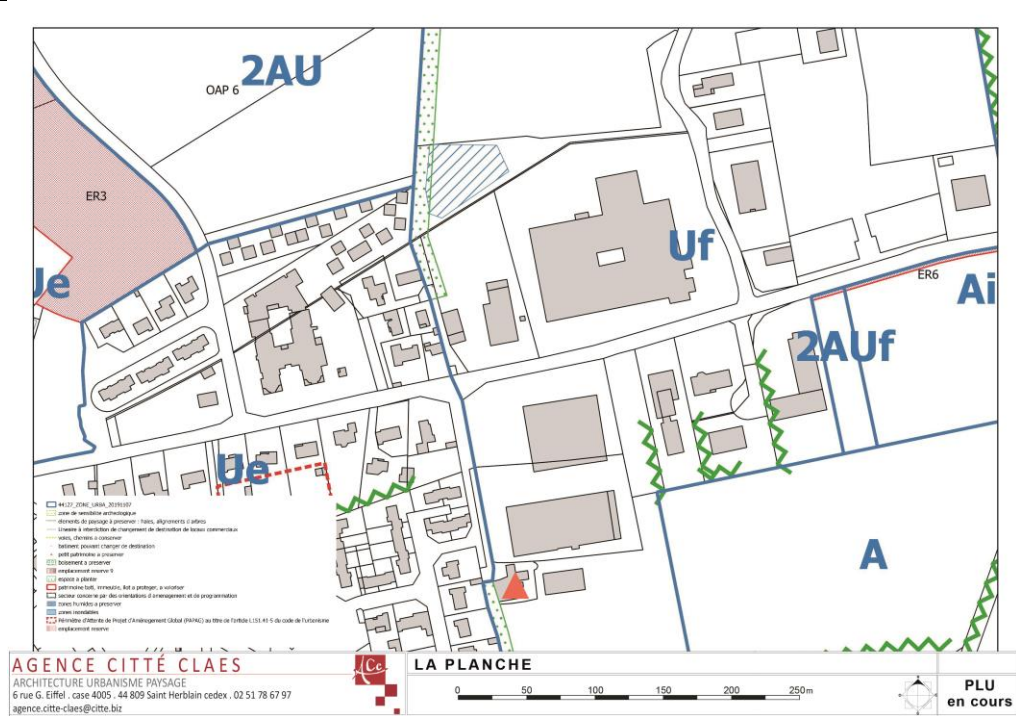
**Modification 5 -**

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

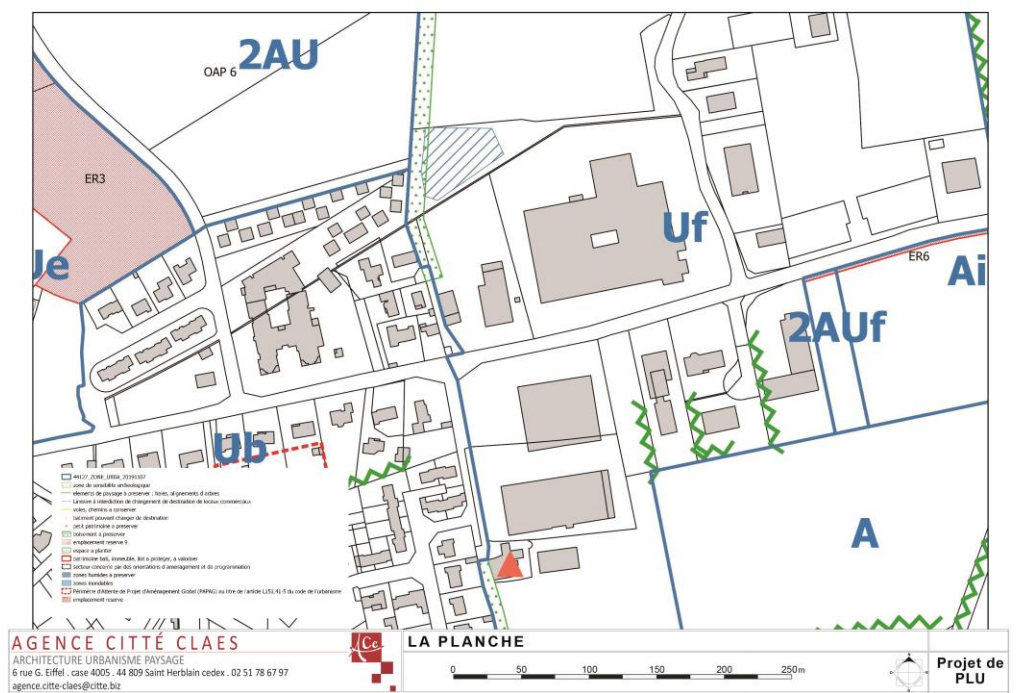


**EXTRAIT 5**

**PLU en cours**

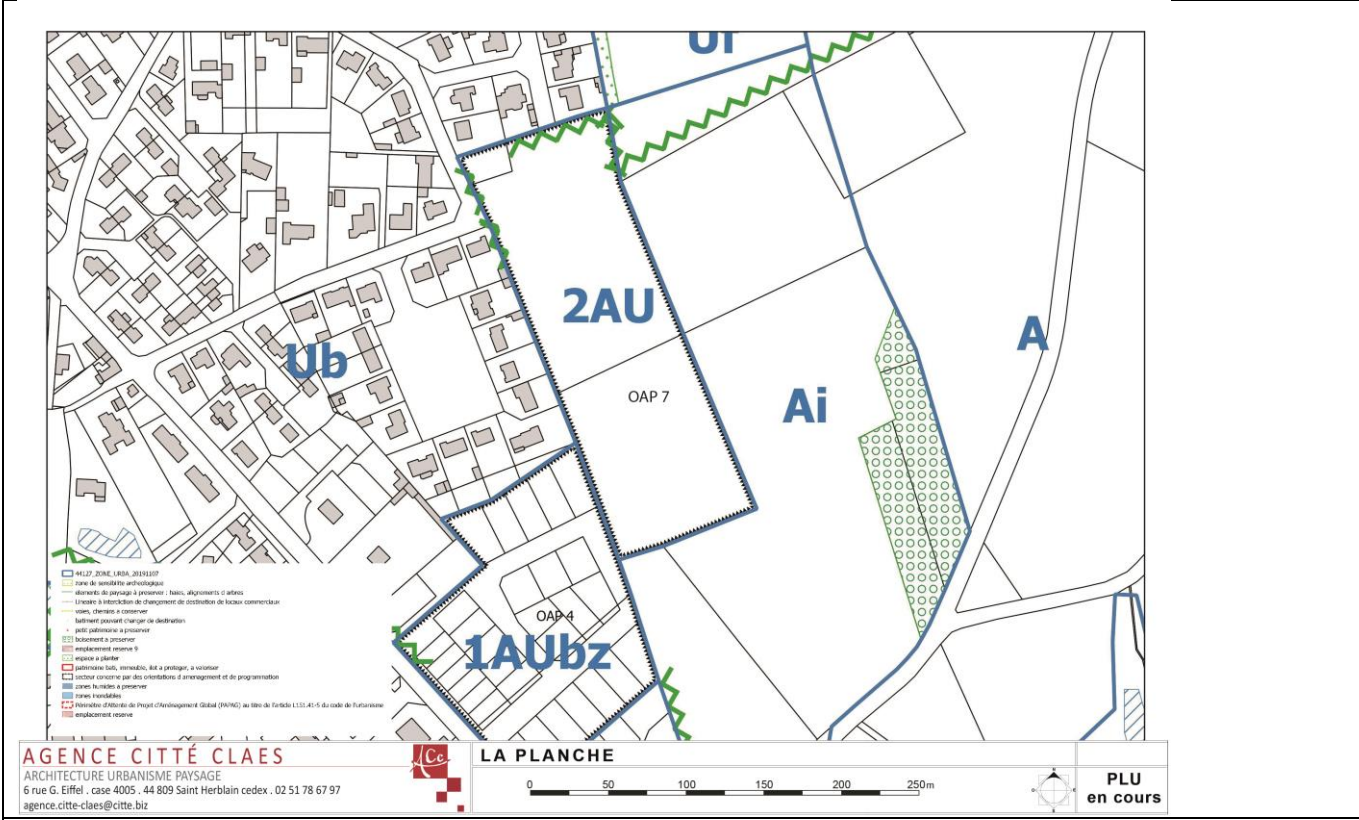


**Projet de modification**

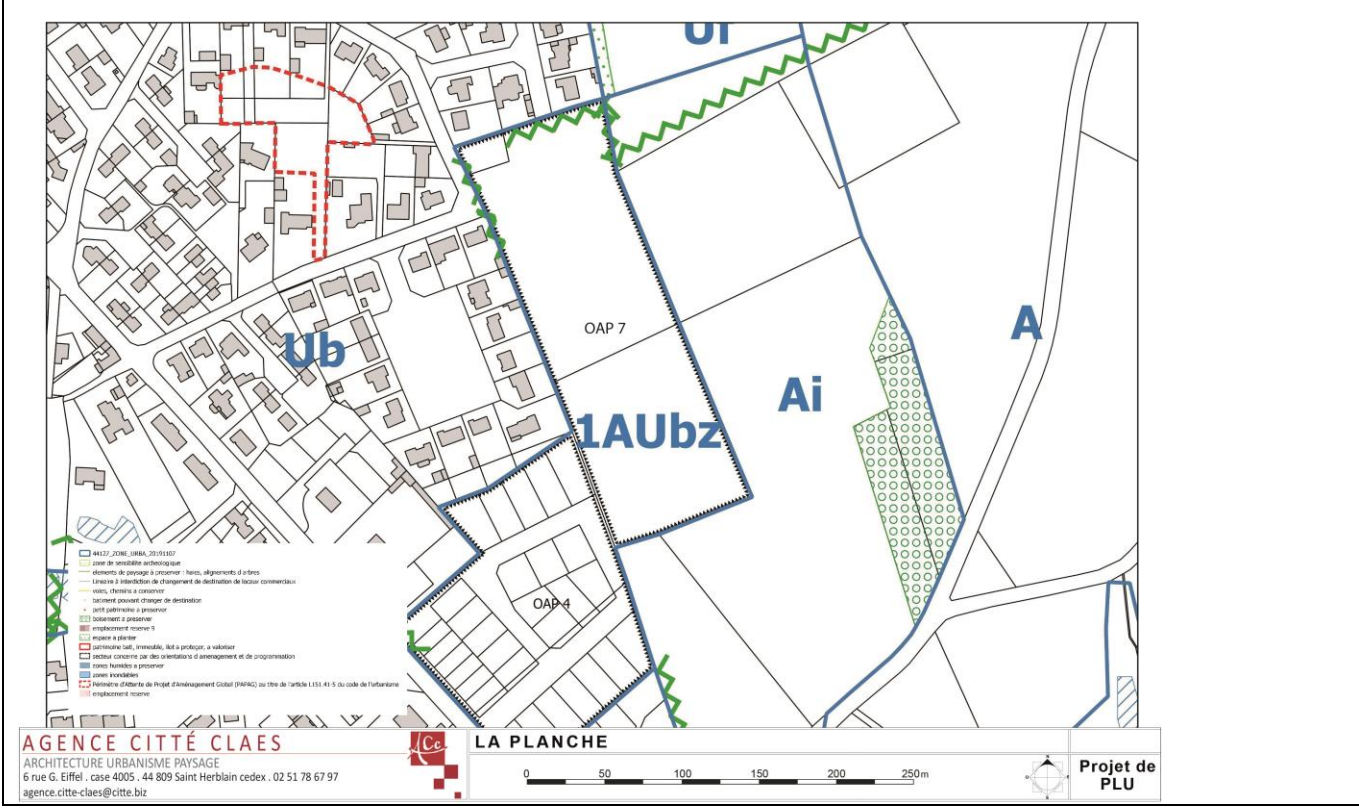


**Modification 6 -**  
L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Acacias passe l'intégralité de la zone 2AU en zone 1AUbz.

**EXTRAIT 6**  
**PLU en cours**



**Projet de modification**



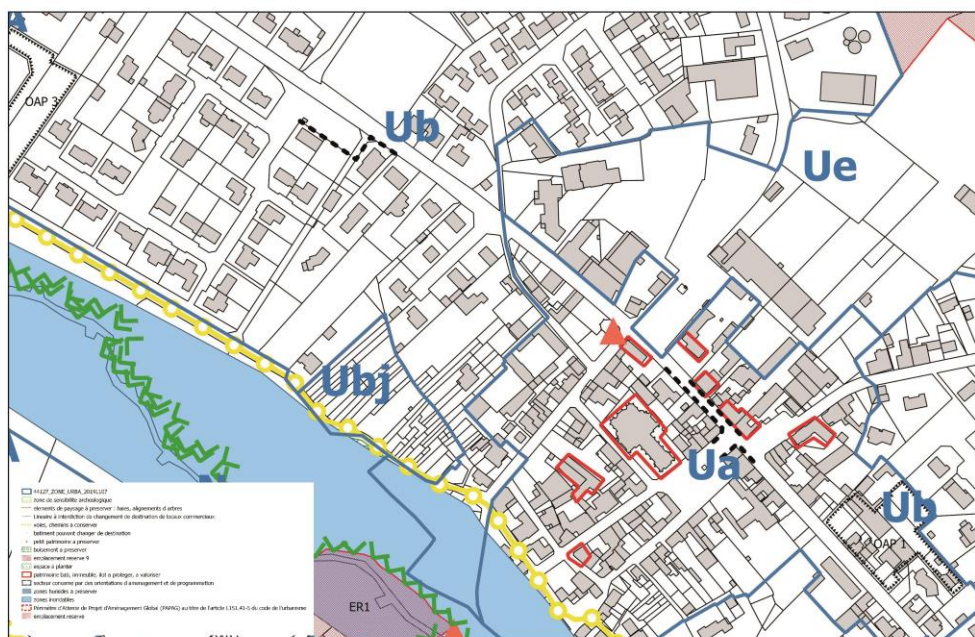
**Modification 7 -**

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

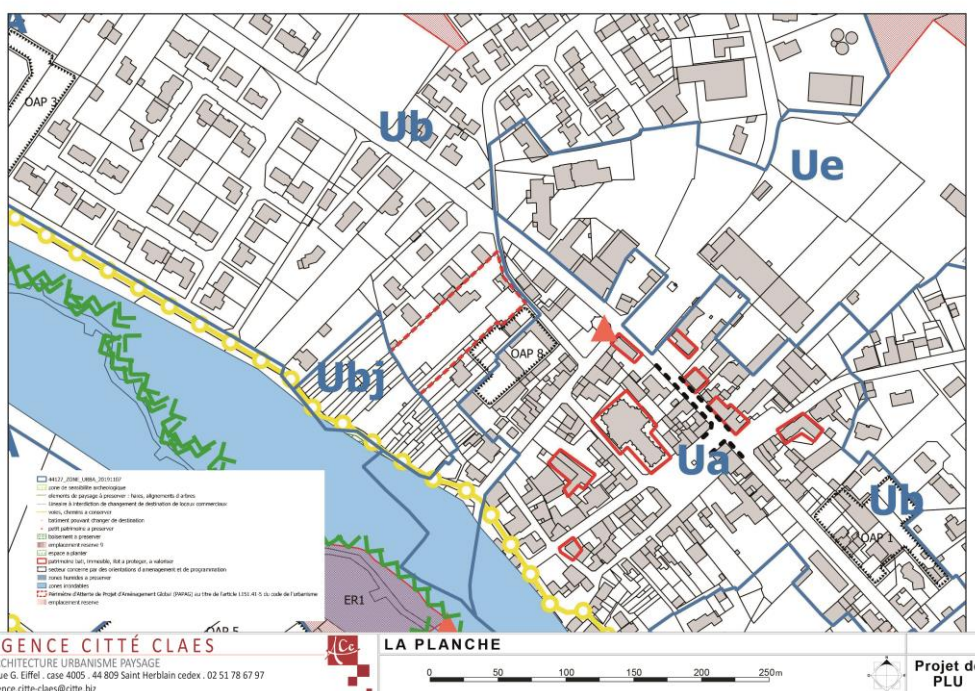
Dans le cadre du ZAN et de la recherche d’économie de foncier, la commune réfléchit à permettre la réalisation d’opération de taille petite à moyenne permettant une optimisation du foncier. C’est ce qui se passe sur la parcelle de l’école. Mais un foncier important se situe en continuité de ce secteur.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

**EXTRAIT 7**

**PLU en cours**



**Projet de modification**



## Tableau des surfaces

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

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

## VII - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIII – INCIDENCES PREVISIONNELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

---

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

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

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

Toutefois, il convient de préciser les points suivants :

- D'une manière générale, pour tous les objets pouvant aboutir au développement d'un projet d'aménagement urbain sur plus de 1000 m<sup>2</sup> de surfaces non artificialisées, un diagnostic de zones humides mené conformément aux principes édictés par l'arrêté du 1er octobre 2009 est nécessaire à travers la procédure Envergo mise en place par l'État, et conformément à la rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'eau
- Concernant l'objet n°1 et 11 « Secteur des Acacias », des mesures particulières s'imposeront : Conformément à la réglementation sur la protection des espèces naturelles protégées, et considérant le classement de linéaires de haies au PLU, une étude faune-flore devra être menée en amont des études opérationnelles pour conclure sur l'absence de sensibilités écologiques au droit du site, et le cas échéant définir les mesures ERC découlant des résultats de diagnostic.

- Cette étude sera attendue dans tous les cas par la Préfecture de Loire-Atlantique dans le cadre de l'évaluation environnementale éventuelle (si rétrocession des voiries du projet à la Commune), et dans le cadre du dossier Loi sur l'eau du projet futur.
- Concernant l'objet n°6 « Création d'un PAPAG rue des Violettes », des mesures particulières s'imposeront au moment de la concrétisation du projet de parking si ce dernier aboutit : Projet soumis à analyse de présence de zones humides conformément au protocole Envergo (projet de plus de 1000 m<sup>2</sup>)
- Diagnostic de la sensibilité écologique au niveau des arbres au centre de la zone à prévoir en amont de tout projet + mesures ERC le cas échéant
- Concernant l'objet n°7 « Cimetière communal », des mesures particulières s'imposeront au moment de la concrétisation du projet de parking si ce dernier aboutit : Projet soumis à analyse de présence de zones humides conformément au protocole Envergo (projet de plus de 1000 m<sup>2</sup>)
- Travail sur l'intégration paysagère du parking pour réduire les incidences paysagères sur les zones pavillonnaires attenantes
- Respect de la Loi APER (LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) si les seuils de surface sont atteints

## 7.2 Conclusion de l'auto-évaluation

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

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

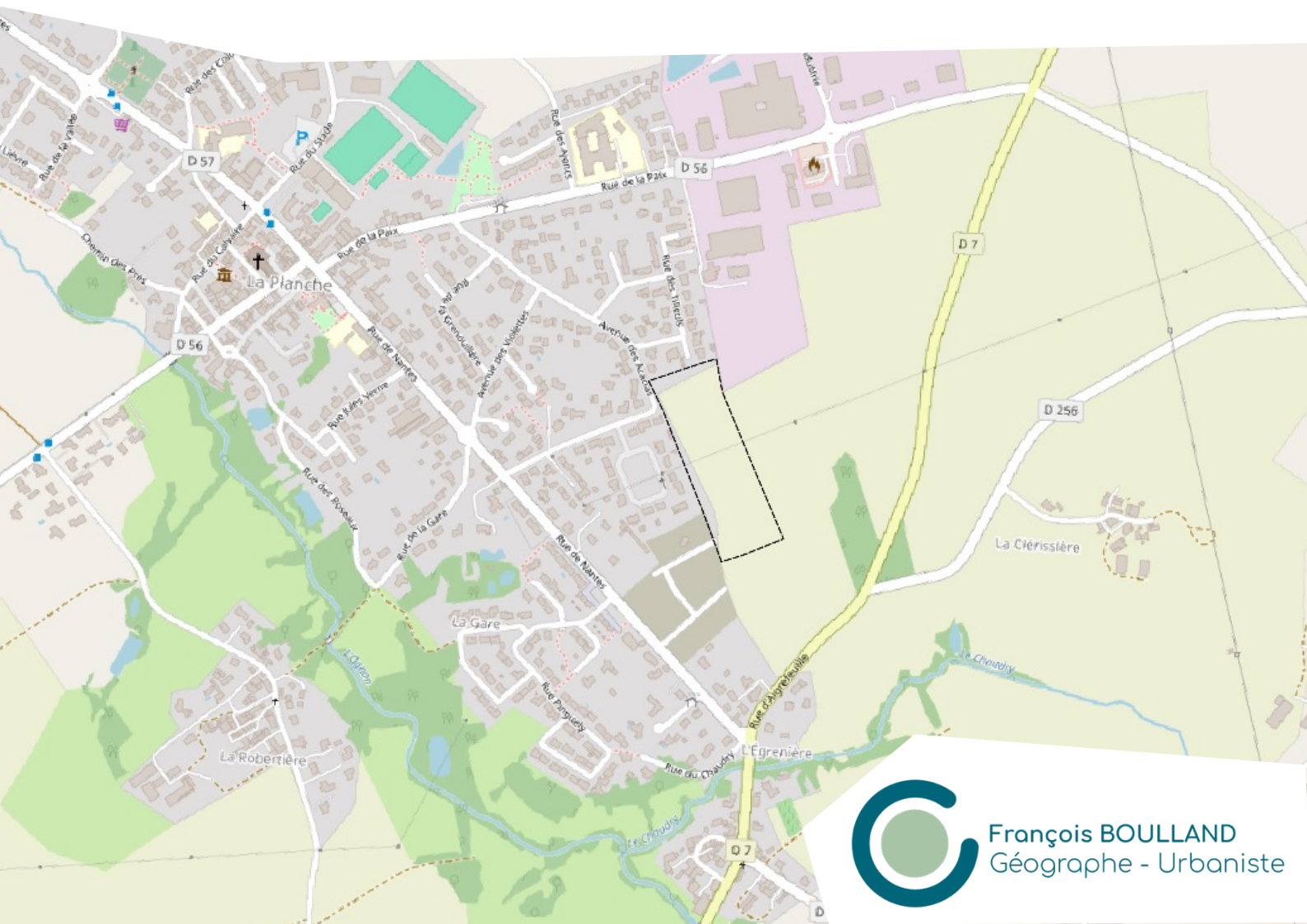
En particulier, aucun objet de la modification de porte atteinte sur des zones naturelles remarquables inventoriées ou protégées, à des zones soumises à des risques naturels ou technologiques avérés, ou au climat. Aucun des objets n'est incompatible avec la capacité des équipements publics de distribution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

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



# Zones Humides

- Inventaires complémentaires -



François BOULLAND  
Géographe - Urbaniste

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<i>Rappel des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne .....</i>	<i>3</i>
<i>Rappel des objectifs du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu .....</i>	<i>4</i>
<b>Méthodologie .....</b>	<b>5</b>
<i>Pré localisation.....</i>	<i>5</i>
<i>Cadre administratif.....</i>	<i>5</i>
<i>Critères pédologiques de caractérisation d'une zone humide .....</i>	<i>5</i>
<i>Critères flore / habitats de caractérisation d'une zone humide .....</i>	<i>6</i>
<b>Analyses préalables .....</b>	<b>7</b>
<i>Topographie générale du territoire .....</i>	<i>7</i>
<i>Localisation de la zone de projet .....</i>	<i>8</i>
<i>Des terrains à faible pente.....</i>	<i>8</i>
<i>Géologie et pédologie de la commune.....</i>	<i>9</i>
<i>Situation par rapport aux zones à dominante humide.....</i>	<i>10</i>
<i>Analyse des inventaires existants.....</i>	<i>10</i>
<i>Données historiques : la carte d'État-Major.....</i>	<i>11</i>
<i>Données écologiques : caractérisation des milieux .....</i>	<i>12</i>
<b>Analyses de terrain .....</b>	<b>13</b>
<i>Prélèvements de sol .....</i>	<i>13</i>
<i>Analyse phytosociologique .....</i>	<i>13</i>
<b>Synthèse .....</b>	<b>14</b>
<i>clichés des prélèvements sur le secteur .....</i>	<i>14</i>



## Préambule

Selon la réglementation en vigueur depuis le 27 juillet 2009 (loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 – art 23 modifiant l'article L211-1 du Code de l'environnement), on entend par zone humide « les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'arrêté du 24 juin 2008 précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides. Il présente également une méthodologie détaillée pour le travail de terrain.

Les zones humides sont donc caractérisées selon les critères de sols et de végétation avec **d'au moins un des paramètres suivants** :

- La présence d'un **sol hydromorphe (caractérisation pédologique GEPPA)**,
- La présence d'au moins **50% d'espèces végétales indicatrices de zones humides** dans la liste des espèces indicatrices de zones humides de l'Annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008
- La présence d'un **habitat indicateur de zone humide** selon le référentiel européen « CORINE Biotopes ».

## Rappel des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne

**L** **Disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021**

Le SDAGE indique que les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

**Loi sur l'eau**

La nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement définit que l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais :

- sont soumis à autorisation si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 1ha,
- sont soumis à déclaration si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

*extrait du SDAGE*

## Rappel des objectifs du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu

Le SAGE, dans son plan d'aménagement et de gestion durable, aborde les objectifs sur les zones humides à travers différents objectifs :

### **OBJECTIFS DE RESULTATS**

**Préserver et valoriser les fonctionnalités des zones humides pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau**

Ces objectifs de préservation et de valorisation des zones humides nécessitent de s'appuyer sur les orientations suivantes :

**3.1 Connaître et préserver les zones humides,**

**3.2 Valoriser les zones humides,**

**3.3 Orienter la mise en œuvre des mesures compensatoires,**

**3.4 Communiquer et sensibiliser sur la thématique zones humides.**

*extrait du PAGD du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu*

## Méthodologie

C'est le critère pédologique qui est regardé en premier lieu au vu de la nature dominante des terrains (terres arables et remaniées dominantes) et la période qui ne permet pas de rendre compte de l'ensemble de la flore (passage hivernal).

## Pré localisation

Une pré localisation des zones humides potentielle est extraite depuis les inventaires départementaux et l'inventaire du SAGE Logne Boulogne, Ognon et Grand Lieu au démarrage de l'étude.

Une analyse cartographique est ensuite réalisée pour chaque secteur : analyse topographique, étude des cartes d'état-major, identification de la flore et de l'environnement du secteur, identification des données pédologiques. Cette analyse préalable permet de faciliter la phase terrain et définir préalablement les secteurs potentiellement humides.

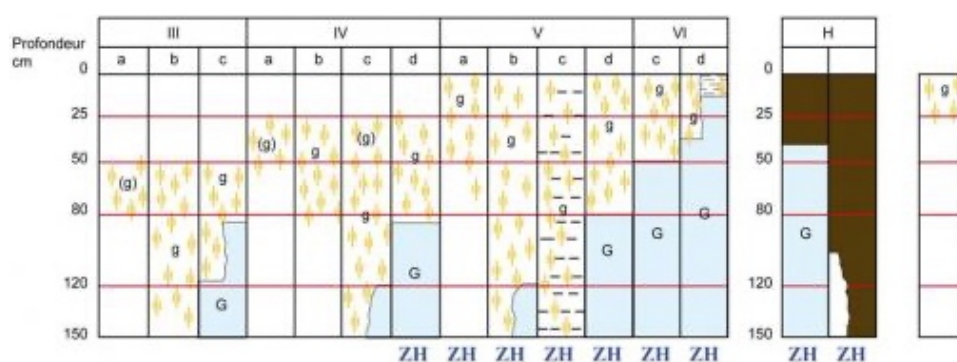
## Cadre administratif

La commune s'assurera de la possibilité pour le bureau d'études de passer sur le terrain soit par accord avec le propriétaire, soit à minima par une lettre de décharge.

## Critères pédologiques de caractérisation d'une zone humide

La détermination des zones humides est réalisée par prélèvement à l'aide d'une tarière, avec application des critères de l'arrêté de 2009, correspondant à la présence de :

- Traces d'oxydations par la présence de traces de couleur rouille dans les 50 premiers centimètres du sol avec la présence de trace de réduction (de couleur bleu grisâtre) entre 80 et 120 cm de profondeur.
- Traces d'oxydations caractérisées par la présence de traces de couleur rouille dans les 25 premiers centimètres du sol (Redoxisol)
- Traces de réduction (de couleur bleu grisâtre) retrouvées dans les 50 premiers centimètres du sol (réductisol)
- Les traces de végétaux non décomposés dans les 50 premiers centimètres du sol, caractéristiques des types de sol Histiques, tourbeux, n'a jamais été observés )



### Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- ☐ horizon rédoxique peu marqué (g)
- ☐ horizon rédoxique marqué g
- Nappe
- ☐ horizon réductique G
- ☐ horizon histique H

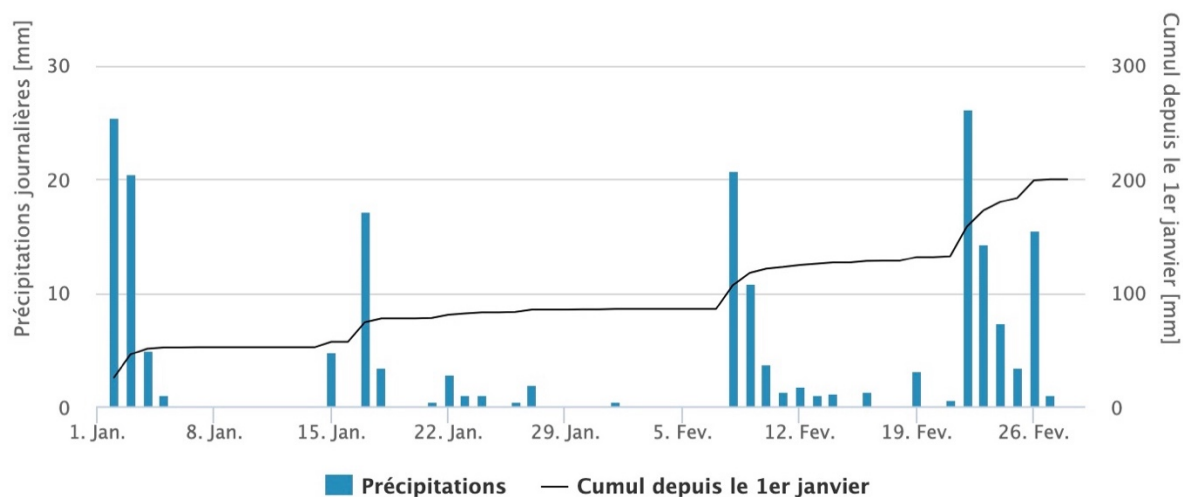
D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Table GEPPA identifiant les classes d'hydromorphie

Les sondages pédologiques sont retranscrits sur plan avec le logiciel QGIS. La table attributaire renseigne pour chaque point la profondeur des traces constatées et la nature de la classification du sol selon le tableau GEPPA (voir ci-contre). Une fois, la couche "points" réalisée, une enveloppe est alors dessinée sur le contour des points positifs ZH.

Des photographies de chaque sondage seront annexées.

**Un passage a été effectué** le 26/02/2024, précipitations cumulées du mois de février 2024, station de Bouguenais = 114 mm.



Précipitations cumulées - Nantes Atlantique, Janvier-Février 2024 – sources : infoclimat.fr

## Critères flore / habitats de caractérisation d'une zone humide

La végétation hygrophile est un indicateur assez facile à reconnaître qui permet de visualiser plus facilement les zones humides. Or celle-ci n'est pas visible en toute saison.

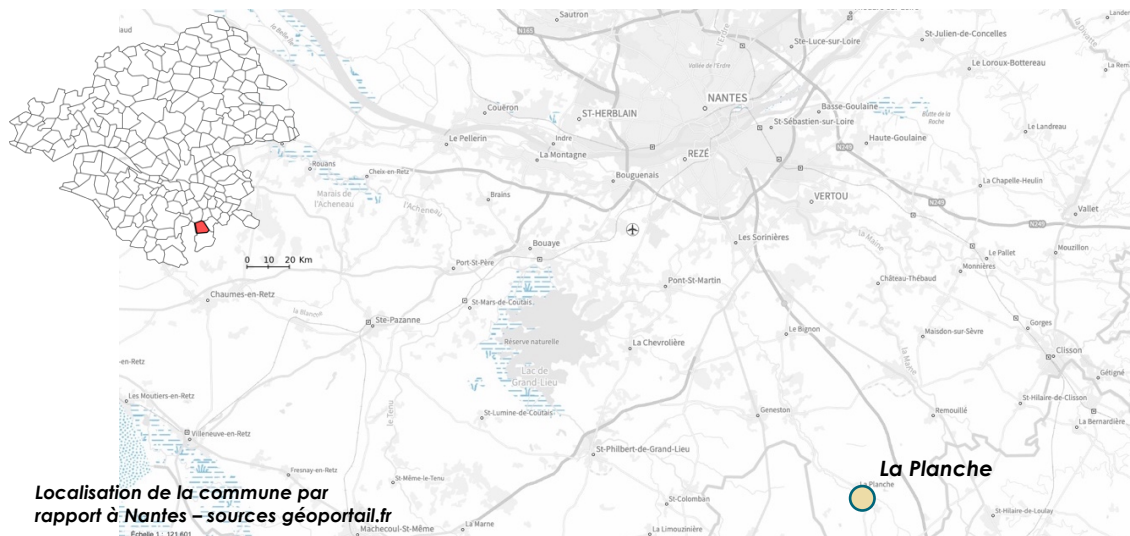
La liste d'espèces hygrophiles recensées par le Muséum d'histoire naturelle en annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 sert de référence et leur recouvrement doit être supérieur à 50%.

Enfin, si dans un même secteur homogène, la présence d'un cortège d'espèces indicatrices de zones humides permet d'identifier un habitat identifié comme indicateurs de milieux humides selon la typologie EUNIS.

Toutefois, les usages du sol dans les espaces agricoles et domestiqués ont une grande influence sur la composition de la flore, c'est donc la morphologie des sols qui est étudiée.

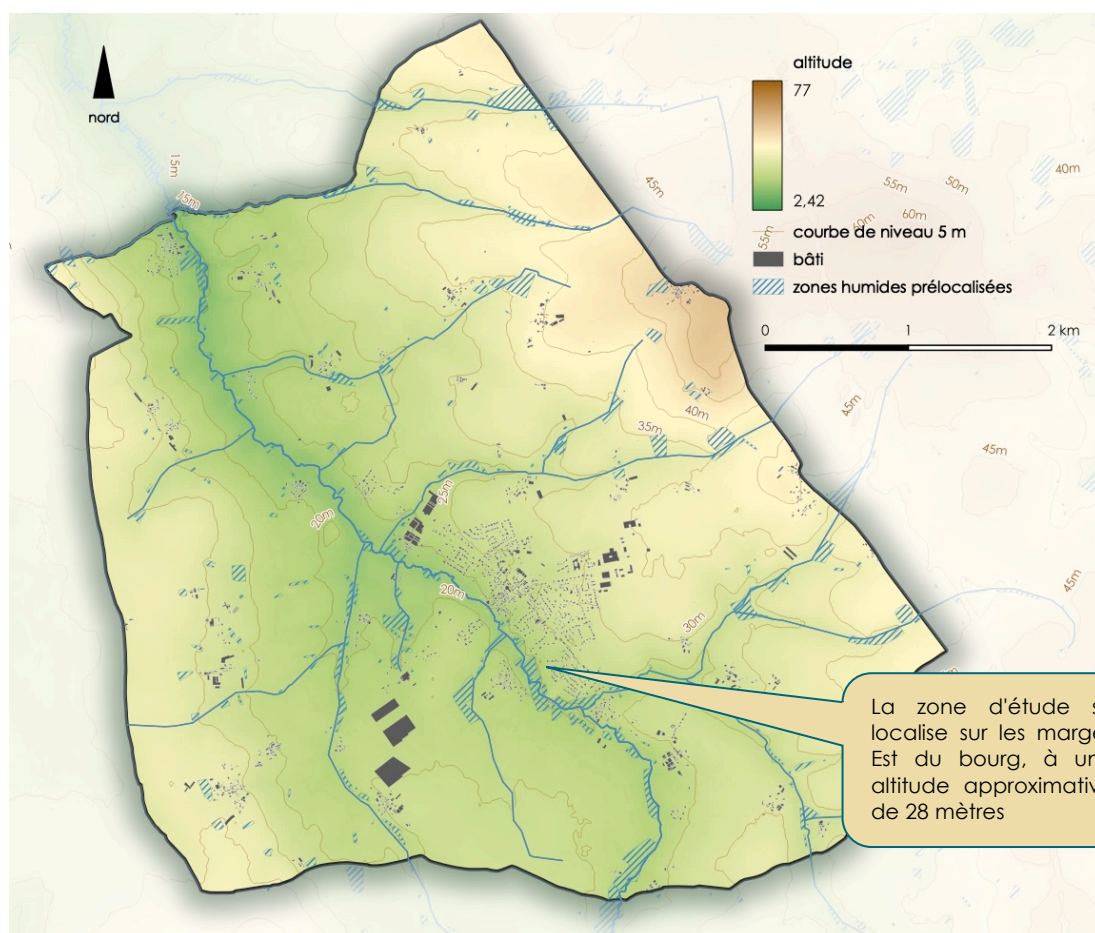
# Analyses préalables

Située dans le département de Loire-Atlantique, à 30 km au Sud de Nantes, La Planche est une commune d'environ 24,4 km<sup>2</sup>. Qualifié de territoire rural, la population est d'environ 2800 habitants (2021).



## Topographie générale du territoire

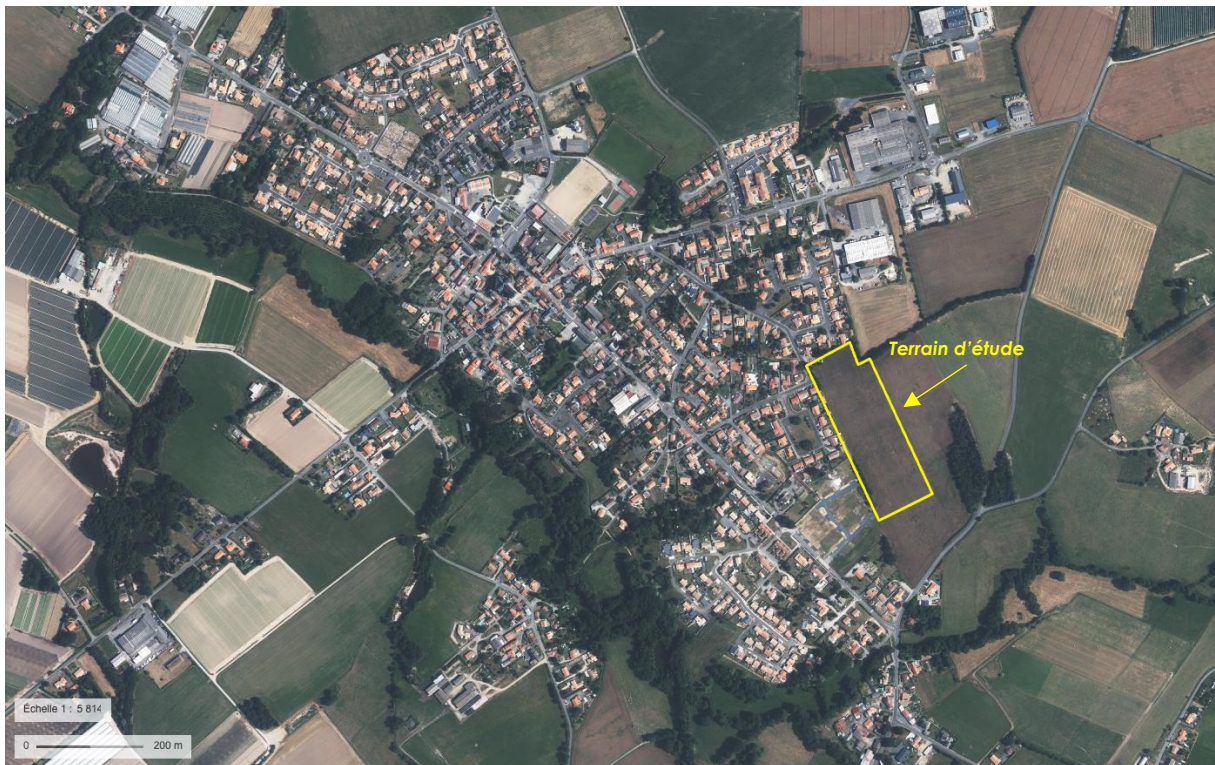
La commune de La Planche est située dans un secteur de plaine avec un relief peu chahuté. Les altitudes varient entre 52m et 13m. Le point le plus haut se situe près du hameau de l'Abbaye. Le territoire est marqué par le bassin versant de l'Ognon qui draine plusieurs cours d'eau affluents à l'instar du ruisseau du bois ou celui du Chaudry. Le bourg se déroule le long du cours d'eau principal sur un versant Sud-Ouest oscillant sur des altitudes de 20 et 30m.



Topographie du territoire – sources IGN (BDalti) et sigloire.fr

## Localisation de la zone de projet

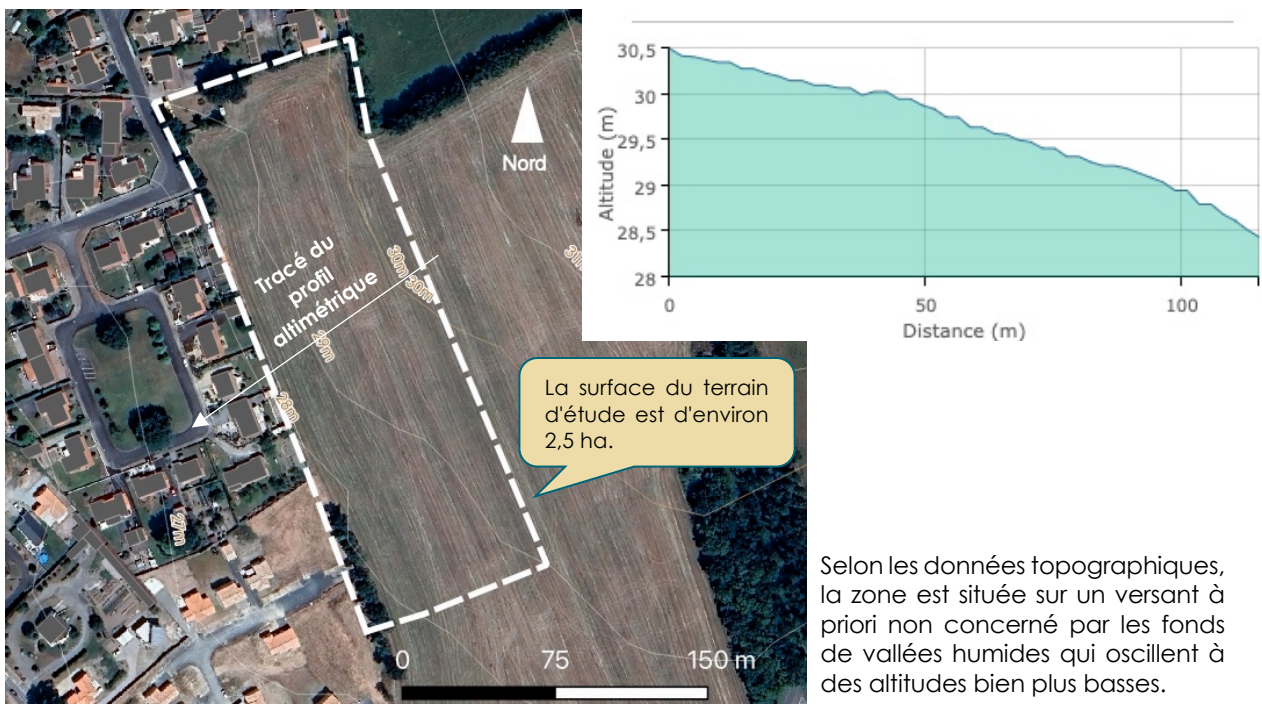
Situé à l'Est du bourg, ces terrains occupent une surface d'environ 2,5 hectares. Ils sont ceinturés au Nord et à l'Ouest par un tissu pavillonnaire avec notamment des lotissements récents dans la partie la plus au Sud. Sur le reste des franges, c'est un paysage agricole ouvert et peu bocager qui domine.



Localisation du terrain d'étude en frange Est du bourg de La Planche

## Des terrains à faible pente

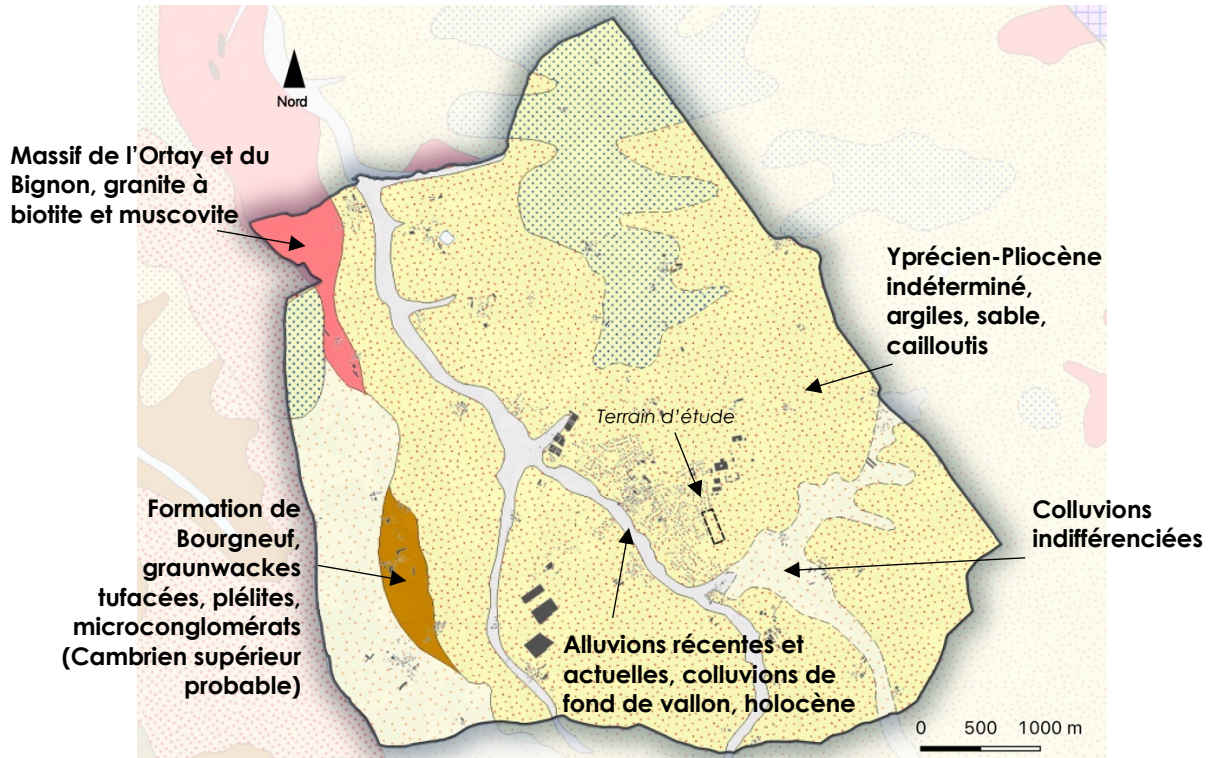
Le terrain d'étude, entre une altitude de 30 et 28 mètres environs. Le sens de la pente descendante suit grossièrement un axe Nord-Est - Sud-Ouest.



Focus sur l'altimétrie de la zone d'étude – sources BD alti et googlemap

## Géologie et pédologie de la commune

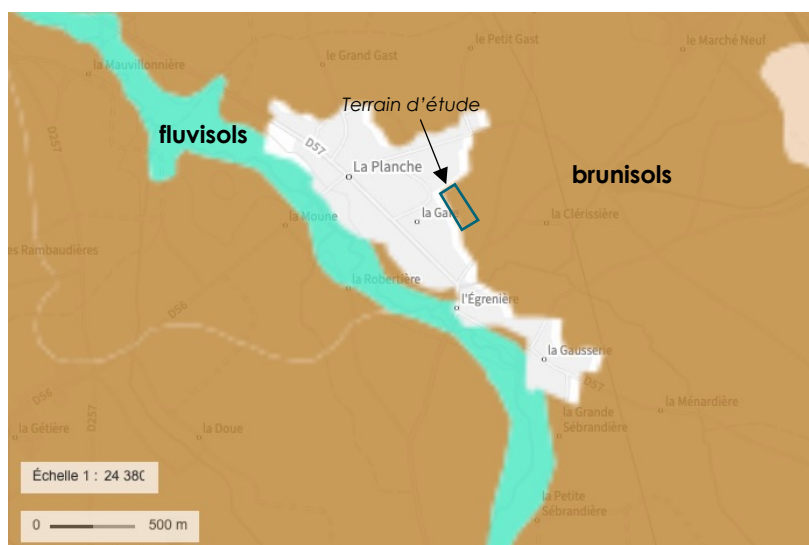
Les données issues du BRGM indiquent la nature du sous-sol en majorité composée de formations sablo-argileuses à graviers et galets. Ce type de socle offre des conditions de drainage plutôt bonnes.



Extrait de la carte géologique harmonisée au 1/50 000 du BRGM

Du point de vue pédologique, les données de l'IGN indiquent une prédominance de brunisols, ou sols bruns, qui sont particulièrement communs en zone tempérées. Ils offrent de bonnes potentialités agricoles.

Les fluvisols qui composent les fonds de vallées (donc en dehors de la zone d'étude) sont formés d'alluvions fluviales ou lacustre récents. Ces sols révèlent la présence d'une nappe phréatique non réductrice. Ils sont riches et représentent une grande importance éco-agricole.



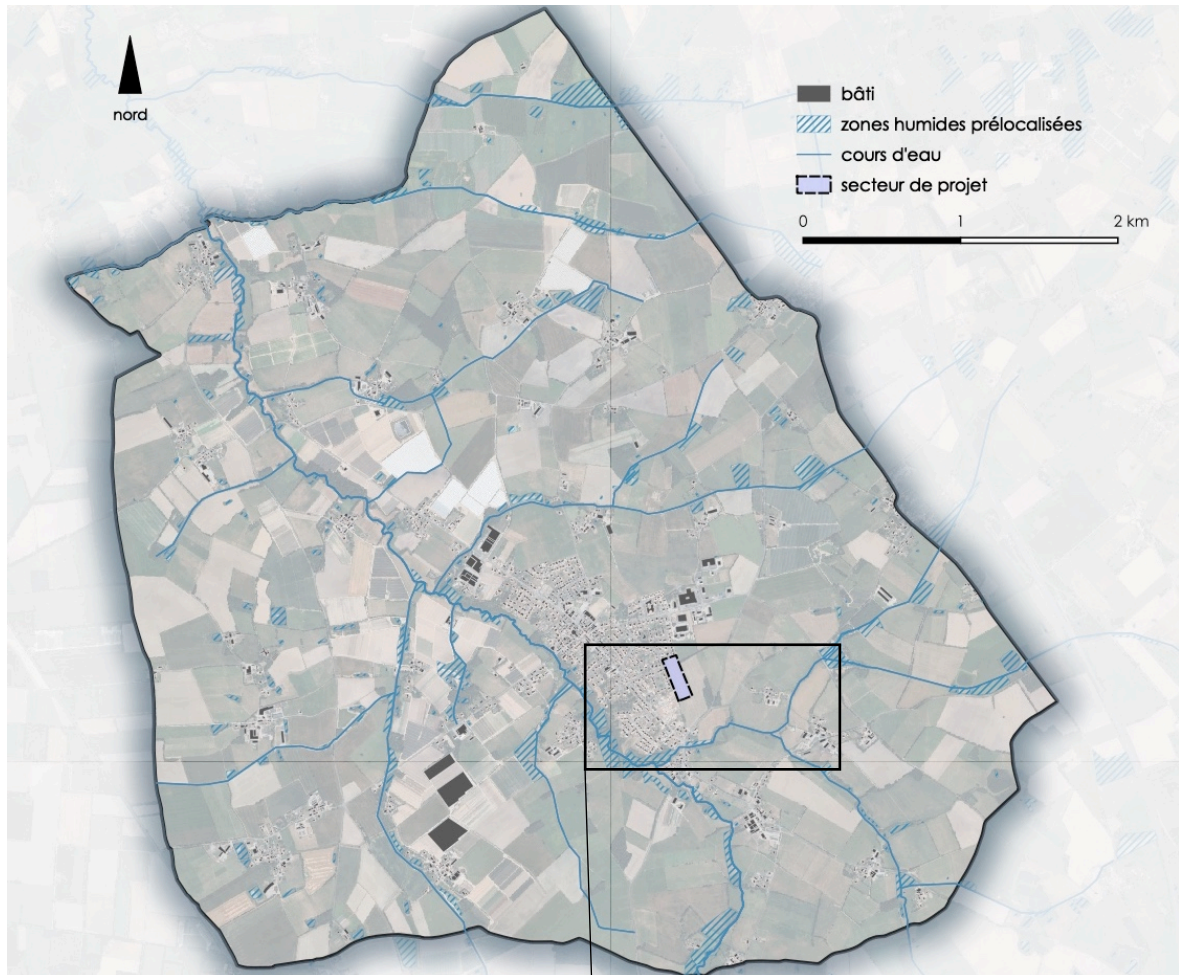
Extrait de la carte des sols – sources : géoportail.fr

## Situation par rapport aux zones à dominante humide

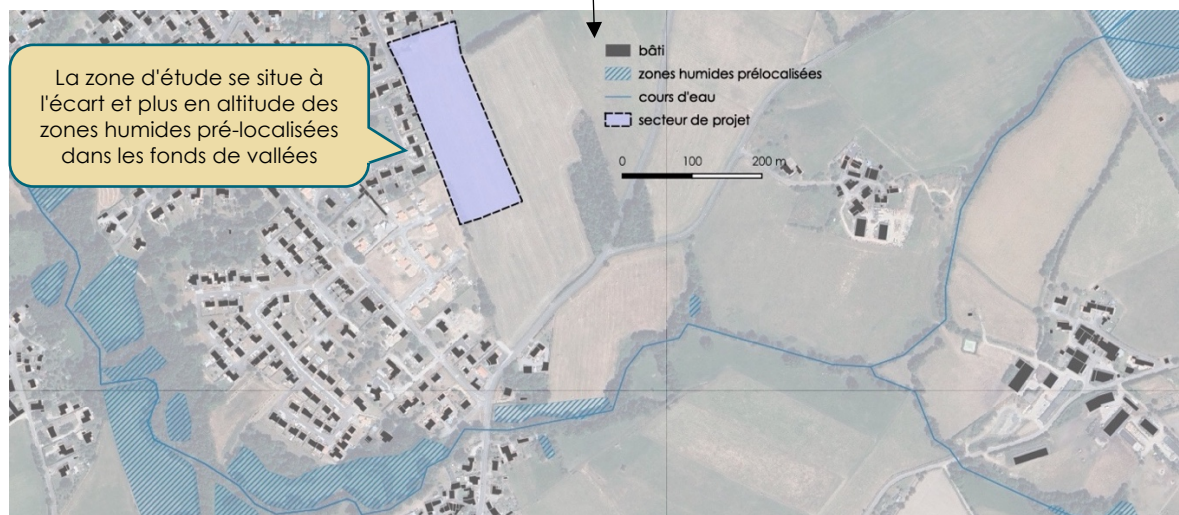
Comme évoqué précédemment, l'hydrographie du territoire est structurée par le ruisseau de l'Ognon. De nombreux affluents viennent s'y jeter au gré de son cheminement dans la plaine. Les abords de ce réseau se composent aussi de zones humides et de plans d'eau dont une partie est d'origine anthropique.

### Analyse des inventaires existants

L'inventaire départemental des zones humides pré-localisées indique une concentration de ces types de terrain dans les fonds de vallée, à proximité des cours d'eau. Pour sa part, la zone de projet se situe en dehors de ces parties basses.



carte des zones humides et cours d'eau sur la commune





## Données historiques : la carte d'État-Major

Les cartes d'État-Major représentent de manière simplifiée l'occupation du sol dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Ces cartes distinguent les zones bâties, forestières, les voies de communication, les cours d'eau, le relief, et « des zones bleues » assimilées à des zones difficilement franchissables par l'armée.

Leur recensement témoigne de la répartition éventuelle des zones humides anciennes ou historiques. Ainsi, la carte d'État-Major permet d'avoir une analyse critique de la répartition des zones humides ou potentiellement humides, et d'orienter également les prospections de terrain, en particulier dans les secteurs de zones humides dégradées (labours ou prairies mésophiles). La carte d'État-Major indique des vallées ou vallons humides mais aussi des entités plus petites à l'échelle parcellaire qui peuvent être le témoin de petites dépressions humides.



extrait de la carte d'État-Major - sources : Géoportail.fr

(Topographie)		TABLEAU DES TEINTES CONVENTIONNELLES, DES ROUTES ET DES DIVISIONS TERRITORIALES.																					
20,000 <sup>e</sup>	40,000 <sup>e</sup>	Bois	Bois terminés.	Prés.	Vergers.																		
Routes Impériales pavées, bordées d'arbres et sans arbres. <i>Suivant leurs largeurs réelles relatives à l'échelle.</i>	<i>Largeur conventionnelle.</i>																						
Routes Impériales empierrées, bordées d'arbres et sans arbres.																							
Routes Départementales empierrées, bordées d'arbres et sans arbres.																							
Routes en bois, bordées d'arbres et sans arbres.																							
Chemins de Fer.		<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Échelle de 20,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> <td rowspan="4">Échelle de 40,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Département.</td> <td></td> <td>de Département.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Canton.</td> <td></td> <td>de Canton.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Commune.</td> <td></td> <td>de Commune.</td> <td></td> </tr> </table>				Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		de Département.		de Département.		de Canton.		de Canton.		de Commune.		de Commune.	
Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.							Échelle de 40,000 <sup>e</sup>		d'Etat.													
	de Département.		de Département.																				
	de Canton.		de Canton.																				
	de Commune.		de Commune.																				
Chemins vicinaux de grande communication.		<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Échelle de 20,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> <td rowspan="4">Échelle de 40,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Département.</td> <td></td> <td>de Département.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Canton.</td> <td></td> <td>de Canton.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Commune.</td> <td></td> <td>de Commune.</td> <td></td> </tr> </table>				Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		de Département.		de Département.		de Canton.		de Canton.		de Commune.		de Commune.	
Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.																			
	de Département.			de Département.																			
	de Canton.			de Canton.																			
	de Commune.			de Commune.																			
Chemins vicinaux classés.		<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Échelle de 20,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> <td rowspan="4">Échelle de 40,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Département.</td> <td></td> <td>de Département.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Canton.</td> <td></td> <td>de Canton.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Commune.</td> <td></td> <td>de Commune.</td> <td></td> </tr> </table>				Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		de Département.		de Département.		de Canton.		de Canton.		de Commune.		de Commune.	
Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.																			
	de Département.			de Département.																			
	de Canton.			de Canton.																			
	de Commune.			de Commune.																			
Chemins d'Exploitations. <i>Dans le Plain</i> <i>Dans le Montagne</i>		<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Échelle de 20,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> <td rowspan="4">Échelle de 40,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Département.</td> <td></td> <td>de Département.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Canton.</td> <td></td> <td>de Canton.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Commune.</td> <td></td> <td>de Commune.</td> <td></td> </tr> </table>				Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		de Département.		de Département.		de Canton.		de Canton.		de Commune.		de Commune.	
Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.																			
	de Département.			de Département.																			
	de Canton.			de Canton.																			
	de Commune.			de Commune.																			
Sentiers importants.		<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Échelle de 20,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> <td rowspan="4">Échelle de 40,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Département.</td> <td></td> <td>de Département.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Canton.</td> <td></td> <td>de Canton.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Commune.</td> <td></td> <td>de Commune.</td> <td></td> </tr> </table>				Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		de Département.		de Département.		de Canton.		de Canton.		de Commune.		de Commune.	
Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.																			
	de Département.			de Département.																			
	de Canton.			de Canton.																			
	de Commune.			de Commune.																			
Vestiges d'anciennes voies Romaines.		<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">Échelle de 20,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> <td rowspan="4">Échelle de 40,000<sup>e</sup></td> <td>d'Etat.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Département.</td> <td></td> <td>de Département.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Canton.</td> <td></td> <td>de Canton.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>de Commune.</td> <td></td> <td>de Commune.</td> <td></td> </tr> </table>				Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		de Département.		de Département.		de Canton.		de Canton.		de Commune.		de Commune.	
Échelle de 20,000 <sup>e</sup>	d'Etat.		Échelle de 40,000 <sup>e</sup>	d'Etat.																			
	de Département.			de Département.																			
	de Canton.			de Canton.																			
	de Commune.			de Commune.																			
<b>DEPÔT GÉNÉRAL DE LA GUERRE.</b> <b>Eaux</b> <i>Blanc de Prusse pour les Bâtisses, Blancs mêlés avec une faible partie de Goume-gutte pour les Mers.</i> <b>Vignes.</b> <i>Carmis, Indigo et une très faible partie d'encre de la Chine.</i>		<b>Bois.</b> <i>Goume-gutte mêlée avec une faible partie d'Indigo.</i> <b>Prés.</b> <i>Indigo mêlé avec une faible partie de Goume-gutte.</i> <b>Vergers.</b> <i>Indigo et Goume-gutte en égale quantité.</i>		<b>Sables.</b> <i>Goume-gutte mêlée avec un peu de Carmis.</i> <b>Galets.</b> <i>Teinte de sable mêlée avec un peu d'encre de la Chine.</i> <b>Dunes.</b> <i>Teinte de Sable.</i>		<b>Bruyères.</b> <i>Teinte de Prés faible, et traits légers de Carmis (ces deux teintes doivent être mêlées ensemble avec deux pinces).</i> <b>Marais.</b> <i>Teinte de Prés avec des Pinces en Bleu de Prusse.</i>																	

## Données écologiques : caractérisation des milieux

La parcelle est essentiellement composée de sols de culture labourés. À noter la présence d'un bocage périphérique sur talus composés en majorité de chênes et de quelques frênes de taille moyenne sur la partie Nord et de spécimens plus hauts au Sud-Ouest.



Bocage composé de chênes en limite Sud-Ouest de la zone. Le reste de la parcelle est agricole et ne présente pas de trace de végétation spécifique aux zones humides.



Bocage périphérique à l'angle Nord-Ouest du site d'étude – essentiellement composé de chênes et frênes de taille moyenne



Carte des formations végétales sur et autour de la zone d'étude

# Analyses de terrain

## Prélèvements de sol

Les analyses de sols ont été effectuées le 26/02/2024. Au regard de la topographie homogène et des caractéristiques du terrain, l'analyse s'est limitée à deux points de prélèvements (LP01 et LP02). Sur ces deux points de prélèvement, les échantillons ont été classés IVc selon la nomenclature GEPPA. Les horizons rédoxiques apparaissent à des profondeurs plus importantes (35-40cm). En d'autres termes, les sols ne sont pas perçus comme hydromorphes au regard de cette méthode.



carte des prélèvements effectués sur la zone d'étude

## Analyse phytosociologique

Ces terrains ont fait l'objet de travaux agricoles plus de deux ans auparavant. Cela aurait potentiellement permis à certains végétaux de se développer, notamment en périphérie. Pour autant, la prospection d'espèces végétales permettant d'appréhender la présence de zone humide n'a pas rien révélé.

Espèces hygrophiles présentes > 50%	-
Espèces hygrophiles présentes < 50%	-
Classe GEPPA des sondages humides	-
Surface totale de zones humides estimée	0 ha

# Synthèse

Secteur "OAP 7"		<b>0%</b> de la zone couverte par des zones humides
Surface de la zone d'étude	1,9 ha	
Surface de zone humide	0 ha	

L'analyse pédologique menée sur la zone ne révèle aucune présence de sols peu profonds à horizon rédoxique (inférieurs à 25 cm). Les traces d'oxydation apparaissent à des profondeurs supérieures (35-40 cm). **Sur les critères du classement GEPPA ces sols ne peuvent pas être qualifiés d'humides.**

En parallèle, l'analyse botanique du secteur n'a révélé aucune présence d'espèce témoin. En dehors du fait que la parcelle ait fait l'objet de travaux mécanisés au moins deux ans auparavant, la végétation présente sur ses pourtours n'indique en rien la présence de zone humide

## clichés des prélèvements sur le secteur



## Modification du Plan Local d'Urbanisme de La Planche (44)

### Annexe 3 : Auto-évaluation au titre de la rubrique 6 du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale

<i>Demandeur :</i>	<i>Commune de La Planche</i>
<i>Rédigé par :</i>	<i>Pierre-Luc JELINEK, ACCETE</i>
<i>Version, Date :</i>	<i>Version 1 en date du 9 juillet 2025</i>
<i>Avancement :</i>	<i>Soumission de l'examen au cas par cas à la MRAe Pays de la Loire</i>

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RAPPELS DES DISPOSITIONS DU PLU ASSURANT UNE MAÎTRISE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE DANS LE CADRE DE LA PRÉSENTE AUTO-ÉVALUATION</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>OBJETS DE MODIFICATION DU PLU DE LA PLANCHE</b> .....	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>OBJETS DE MODIFICATION DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE</b> .....	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>JUSTIFICATION DU CHOIX DES OBJETS DE MODIFICATION</b> .....	<b>14</b>
4.2.1	<i>Objet n°1 : L'évolution de l'OAP n°7 du secteur des Acacias</i> .....	14
4.2.2	<i>Objet n°2 : La création de l'OAP n°8 du site de l'École privée Sainte-Catherine</i> .....	17
4.2.3	<i>Objet n°3 : Évolutions du règlement écrit du PLU</i> .....	19
4.2.4	<i>Objet n°4 : Évolution du zonage / Mise à jour de l'inventaire de fiches patrimoine</i> .....	20
4.2.5	<i>Objet n°5 : Création d'un périmètre de PAPAG rue Marronniers</i> .....	21
4.2.6	<i>Objet n°6 : Création d'un périmètre de PAPAG rue des Violettes</i> .....	22
4.2.7	<i>Objet n°7 : Création d'un emplacement réservé pour le cimetière communal</i> .....	23
4.2.8	<i>Objet n°8 : Suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes</i> .....	24
4.2.9	<i>Objet n°9 : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Ue)</i> .....	25
4.2.10	<i>Objet n°10 : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Uf)</i> .....	26
4.2.11	<i>Objet n°11 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des Acacias</i> .....	27
4.2.12	<i>Objet n°12 : Création d'un périmètre de PAPAG attenant à la nouvelle OAP n°8 « École privée »</i> .....	28
<b>5</b>	<b>ANALYSE DES EFFETS PRÉVISIONNELS SUR L'ENVIRONNEMENT DES OBJETS DE MODIFICATION</b> .....	<b>29</b>
<b>5.1</b>	<b>ÉVOLUTION DE L'OAP N°7 DU SECTEUR DES ACACIAS</b> .....	<b>29</b>
<b>5.2</b>	<b>CRÉATION DE L'OAP N°8 DU SITE DE L'ÉCOLE PRIVÉE SAINTE-CATHERINE</b> .....	<b>32</b>
<b>5.3</b>	<b>ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU</b> .....	<b>34</b>
<b>5.4</b>	<b>MISE À JOUR DE L'INVENTAIRE DE FICHES PATRIMOINE</b> .....	<b>37</b>
<b>5.5</b>	<b>CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE PAPAG RUE DES MARRONNIERS</b> .....	<b>37</b>
<b>5.6</b>	<b>CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE PAPAG RUE DES VIOLETTES</b> .....	<b>40</b>
<b>5.7</b>	<b>CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LE CIMETIÈRE COMMUNAL</b> .....	<b>43</b>
<b>5.8</b>	<b>SUPPRESSION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL RUE DE NANTES</b> .....	<b>46</b>
<b>5.9</b>	<b>CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE GRAPHIQUE DU PLU (ZONES UB-UE)</b> .....	<b>47</b>
<b>5.10</b>	<b>CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE GRAPHIQUE DU PLU (ZONES UB-UF)</b> .....	<b>48</b>
<b>5.11</b>	<b>OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU SECTEUR DES ACACIAS</b> .....	<b>49</b>
<b>5.12</b>	<b>CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE PAPAG ACCOLÉ À L'OAP N°8 « ÉCOLE PRIVÉE »</b> .....	<b>54</b>
<b>6</b>	<b>SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION DU PLU</b> .....	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSION DE L'AUTO-ÉVALUATION</b> .....	<b>58</b>

## 1 Champ d'application

Le Code de l'urbanisme tel que modifié par le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 distingue :

- les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale (cas par cas de droit commun)
- les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (cas par cas ad'hoc)
- les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de manière systématique.

Les articles R. 122-17 du Code de l'environnement et L. 104-1, L. 104-2, R. 104-7 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme listent les documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i) et cartes communales) soumis à un examen au cas par cas ou à évaluation environnementale systématique.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » Il a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme (ou de son élaboration s'agissant de la carte communale) et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

## 2 Rappels des dispositions du PLU assurant une maîtrise des enjeux environnementaux sur le territoire

Ce chapitre vise le rappel des dispositions générales du règlement du PLU en vigueur qui permettent d'assurer les grands principes de protection de l'Environnement au sens large (paysage, patrimoine, écologie/biodiversité, etc.) :

### ❖ Au titre des dispositions générales du PLU en vigueur

- **TRAVAUX PORTANT ATTEINTE À UN ÉLÉMENT DE PAYSAGE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 OU DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME** : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- **CHANGEMENT DE DESTINATION** : Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions des articles R 421-14 c) et R 421-17 b) du Code de l'urbanisme. Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole ou naturelle sur les documents graphiques du règlement, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES** : Sont soumis à la réglementation du défrichage les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichage ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).
- **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE** : Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine). La commune de La Planche n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. Des zones de sensibilité archéologiques, identifiées par les services de la DRAC, sont en revanche identifiées sur le plan de zonage et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives. D'autres entités archéologiques, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information au rapport de présentation.
- **RISQUE INONDATION** : Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation. Les secteurs, soumis à ces dispositions, sont exposés au risque d'inondation selon l'atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grandlieu, réalisé en janvier 2009. Les secteurs concernés par ces risques d'inondation, autour de l'Ognon, sont identifiés sur les documents graphiques du P.L.U par un tramage conformément à sa légende. En zones inondables, les possibilités de création et d'extension de constructions sont admises sous les conditions suivantes :
  - La création de logement nouveau est interdite
  - La réalisation d'un sous-sol est interdite,
  - Les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
  - Les activités admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion.

Ces secteurs sont en outre soumis aux dispositions du Plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne (2016-2021).

- **RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE LIÉ AU RISQUE SISMIQUE** : La commune de La Planche est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.
- **RISQUE LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES** : Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible. Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.



- **LES SOLS POLLUÉS** : La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site Internet : <http://basias.brgm.fr/>. A défaut d'inventaires et d'études précises, certains sites concernés par des présomptions de remblaiements de qualité incertaine voire de sols pollués, sont identifiés par la commune sur le règlement graphique conformément à sa légende (zone Nd).
- **LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE LIÉ AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)** : La sécurité autour des canalisations de TMD a fait l'objet d'une réforme générale en 2006. La commune est notamment concernée par plusieurs ouvrages de canalisation de transport de gaz. Les zones de danger définies font l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au présent PLU (cf. annexe n°6).
- **CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DÉPARTEMENTALES** : En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul minimal de :
  - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des voies départementales 7, 12, 56, 57, 256 et 257,
  - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit en vue de la réalisation de la liaison routière entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'A83, pour les constructions à vocation d'habitat,
  - 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé inscrit en vue de la réalisation de la liaison routière entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et l'A83, pour les constructions à vocation d'activités.
- **RÈGLES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- **ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET URBAIN ET DE "PETIT PATRIMOINE" IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME** : Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques réglementaires ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles\* et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres et notamment en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...). Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, lorsqu'elles sont admises par le règlement des zones, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.
- **MODALITÉS D'APPLICATION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D'ESPACES NON IMPERMEABILISÉS / ASSAINISSEMENT PLUVIAL** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et/ou en favoriser l'infiltration dans le sol. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau ou les dispositifs d'assainissement d'eaux usées. Les eaux pluviales de toitures récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique. Le zonage pluvial du PLU indique les éléments suivants :
  - Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
  - Coefficient d'imperméabilisation maximal à respecter
- **ESPACES BOISÉS CLASSÉS** : Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne dispose pas d'espace boisé classé.

- **ELÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME** : Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour les raisons suivantes :
  - Raisons sanitaires ou de sécurité
  - Création et entretien d'accès (notamment agricoles)
  - Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable
  - Passage de réseaux
  - Mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général
  - Extension d'une construction principale
  - Création ou extension d'annexes
  - Regroupement de parcelles agricoles (uniquement lorsqu'il s'agit de haies ou d'alignements d'arbres).

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Le choix de localisation pour la réimplantation des plantations doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue identifiée sur le territoire communal.

Les bâtiments doivent être éloignés de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres, espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul, ne pouvant être inférieur à 5 mètres, devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales.

- **AUTRES PLANTATIONS DE QUALITÉ EN ZONES U ET AU** : Les plantations de qualité existantes en zones U et AU (secteurs indicés inclus) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (choix à opérer en prenant en compte l'annexe n°1 du règlement).
- **ZONES HUMIDES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES** : Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :
  - Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
  - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grandlieu).

Les zones humides figurant sur le règlement graphique (plan de zonage) ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

- **CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS ET CYCLABLES** :
  1. Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.
  2. Les liaisons 'douces' (circuits piétonniers et/ou cyclables) existantes identifiées au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement conformément à la légende, doivent être conservées.

#### ❖ Au titre des annexes du règlement du PLU en vigueur

- **ANNEXE 1 : LISTE DES ESPÈCES AUTOCHTONES PRÉCONISÉES POUR LES PLANTATIONS À RÉALISER**
- **ANNEXE 2 : LISTE DES ESPÈCES INVASIVES**

## ❖ Au titre du PADD

- **SOUTENIR LA VITALITÉ COMMUNALE PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE DU BOURG :**
  - **Soutenir la vitalité démographique par un développement urbain harmonieux et maîtrisé :**
    - Orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg
    - Privilégier la production de logements par renouvellement urbain
    - Programmer des extensions urbaines limitées sur les franges de l'agglomération
- **MAINTENIR LA VITALITÉ DES HAMEAUX EN CAMPAGNE ET LA COEXISTENCE ENTRE LEURS ACTIVITÉS ET LES HABITANTS :**
  - **Préserver la vitalité des hameaux :**
    - Favoriser les travaux d'amélioration du confort de vie des habitants dans le respect du patrimoine, du caractère des hameaux et de l'environnement
    - Veiller à faciliter l'accès aisé des habitants de hameaux aux circuits de promenade ou de randonnée et aux liaisons "douces" permettant de regagner le bourg
  - **Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles :**
    - Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles
    - Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain
- **PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE :**
  - **Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel et paysager de la commune garant de l'identité de La Planche :**
    - Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural de La Planche
    - Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages champêtres et naturels
    - Réfléchir les opérations d'aménagement en favorisant leur 'greffe' aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent
    - Encadrer les implantations maraichères et leurs extensions, au regard de la protection des milieux naturels, des paysages et du cadre de vie des habitants
  - **Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques :**
    - Préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue"
    - Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation (vallée de l'Ognon)
    - Améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales
    - Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées
    - Prendre en compte la présence d'anciens sites de décharge brute
    - Inciter à une limitation des flux de véhicules par un recours aux déplacements "doux" notamment au sein du bourg en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air
    - Favoriser la valorisation des énergies renouvelable
  - **Assurer la convivialité des espaces urbains**
    - Sécuriser les déplacements à des points névralgiques de circulation
    - Favoriser l'usage du covoiturage
    - Améliorer les conditions de desserte du secteur de la Moune et sa relation avec l'agglomération
    - Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables
    - Préserver et valoriser le parc des Tourettes et les espaces verts intégrés dans la 'coulée verte' de la vallée de l'Ognon, en tant qu'espaces verts structurants et espaces d'aération au sein du tissu urbain du bourg

## ❖ Au titre des dispositions générales des OAP

- **QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET TRAITEMENT PAYSAGER** : Intégrer autant que faire se peut les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement. Le secteur concerné par l'OAP n°5 devra tenir compte de la proximité de terrains d'exploitation maraîchère et garantir un espace tampon entre les nouvelles habitations et les terres agricoles. Il devra aussi tenir compte du passage des engins agricoles sur le chemin existant à l'Ouest du site.
- **FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE OU LA VALORISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES** : A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :
  - Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
  - Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
  - Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
  - Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
  - Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- Par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- Par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvre aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

- **GESTION DES EAUX PLUVIALES** : La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers sera encouragée. L'imperméabilisation sera maîtrisée, en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

### 3 Méthodologie appliquée dans le cadre de la présente auto-évaluation

La présente auto-évaluation est basée sur une méthodologie qui croise enjeux environnementaux connus concernés par les objets de modification avec la nature des incidences directes ou indirectes prévisibles du fait des objets de modification.

Le référentiel d'analyse est double :

- **Concernant les enjeux environnementaux** : listes des items relatifs au renseignement de la sensibilité environnementale et renseignés dans le formulaire officiel de demande d'examen au cas par cas :
  - Création ou suppression d'EBC (Espaces Boisés Classés)
  - Classement ou déclassement d'ENAF (Espaces naturels, agricoles ou forestiers)
  - Création ou suppression de nouvelles protections environnementales
  - Situation par rapport à la Loi Montagne
  - Situation par rapport à la Loi Littoral
  - Situation par rapport à un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)
  - Situation par rapport à un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)
  - Situation par rapport à une servitude ICPE
  - Situation par rapport à une servitude SIS (Secteur d'Information sur les Sols), par rapport à un site BASOL ou BASIAS
  - Situation par rapport à un PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers)
  - Situation vis-à-vis d'un périmètre de captage AEP
  - Situation vis-à-vis d'une zone de risque de feux de forêt
  - Situation par rapport à une zone Natura 2000
  - Situation par rapport à un Parc naturel
  - Situation par rapport à une réserve naturelle
  - Situation par rapport à un site inscrit ou classé
  - Situation par rapport à un site patrimonial remarquable
  - Situation par rapport à un monument historique et sa zone tampon
  - Situation par rapport aux zones humides
  - Situation par rapport aux éléments de trame verte et bleue définis dans le SRADDET Pays de la Loire (SRCE)
  - Situation par rapport à une ZNIEFF
  - Situation par rapport à un ENS (Espace Naturel Sensible)
  - Situation par rapport à un arrêté de protection de biotope, site d'intérêt géologique ou zone prioritaire pour la biodiversité
  - Situation par rapport à un EBC (Espace Boisé Classé)
  - Situation par rapport à un élément de paysage (patrimoine, cadre de vie) classé au titre de l'article L.151-19 du C. Urb.
  - Situation par rapport à un élément naturel classé au titre de l'article L.151-23 du C. Urb.
  - Situation par rapport à une zone de nuisances connues (acoustique, pollution, odeurs, etc.)
  - Situation par rapport à d'autres protections non listées ci-dessus
- **Concernant les incidences potentielles prévisibles des objets de modification** : évaluation en fonction de la nature des objets de modification et au regard des grandes thématiques environnementales concernées sur le territoire. Ces catégories incluent les différentes incidences notables susceptibles d'être engendrées par les objets de modification au regard de la méthodologie d'analyse de l'auto-évaluation telle que décrite dans la notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à 104-37 du code de l'urbanisme :
  - **Climat et énergies** :
    - La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat et son changement ?
  - **Milieux naturels et biodiversité** :
    - Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 ?
    - La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

- La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?
- La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?
- **Paysage et cadre de vie :**
  - La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?
  - La procédure génère-t-elle des déchets notables ?
- **Gestion de l'eau et Assainissement :**
  - La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?
  - La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?
  - La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?
- **Risques et santé publique**
  - La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?
  - La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Pour chaque objet de modification, le positionnement vis-à-vis des deux référentiels d'analyse permet de définir un effet négatif notable, nul ou très faible, sinon positif sur l'environnement :

- Effet négatif notable : -
- Effet nul ou très faible : 0
- Effet positif notable : +

En fonction du résultat, des mesures de contrôle ou d'atténuation, voire des mesures d'évitement-réduction-compensation si celles-ci peuvent d'ores et déjà être appliquées sont définies de manière à être intégrées dans le suivi des objets de modification d'ici à leur mise en œuvre opérationnelle.

## 4 Objets de modification du PLU de La Planche

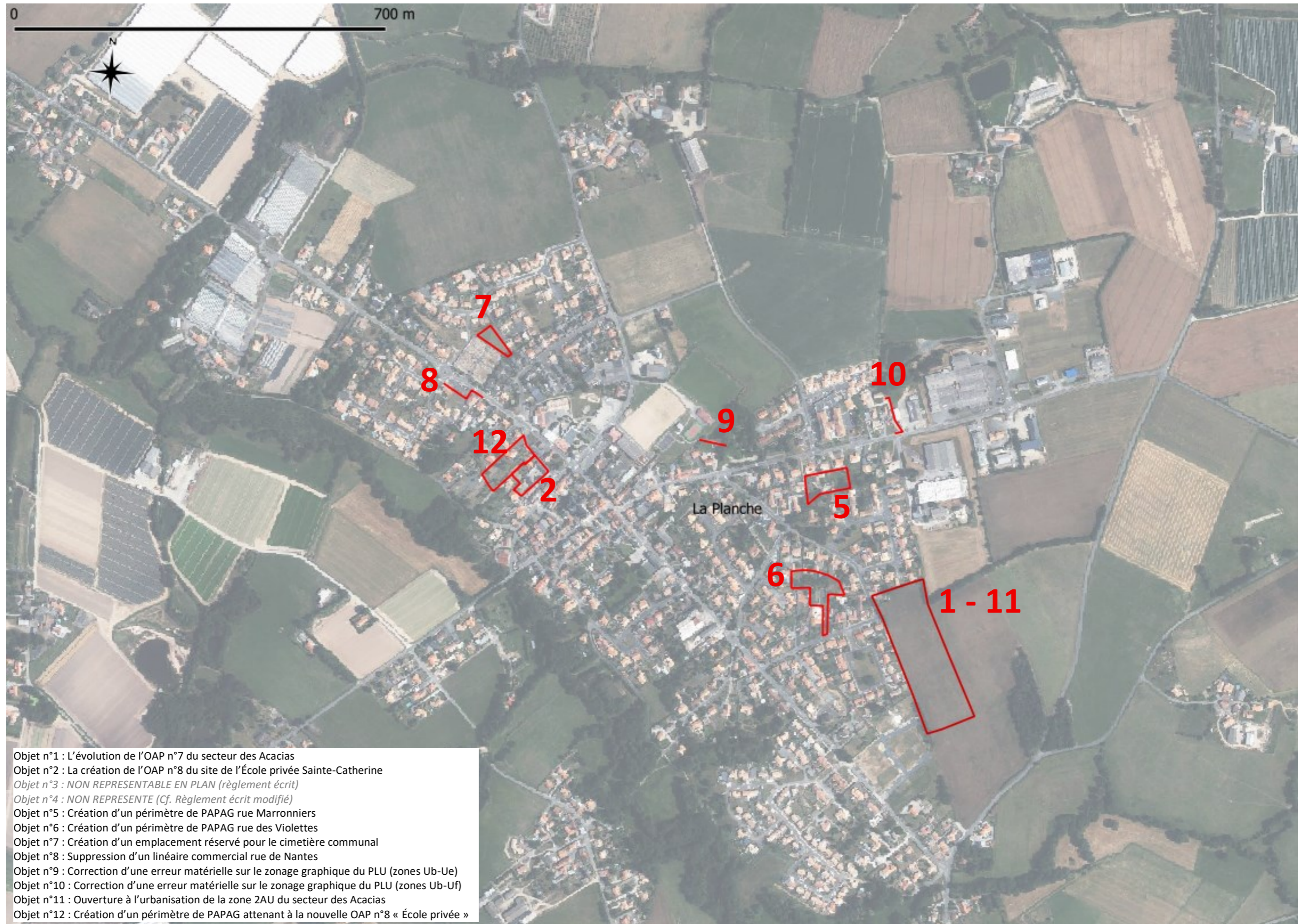
### 4.1 Objets de modification de la présente procédure

La modification présente du PLU de La Planche concerne :

- Objet n°1 : L'évolution de l'OAP n°7 du secteur des Acacias
- Objet n°2 : La création de l'OAP n°8 du site de l'École privée Sainte-Catherine
- Objet n°3 : L'évolution du règlement écrit du PLU intégrant :
  - Dans les dispositions générales :
    - Le règlement attaché aux PAPAG (Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global)
    - 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 vélos
  - 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 annexes
  - Dans le règlement des zones A :
    - Des précisions sur les conditions et principes de rénovation/réhabilitation des bâtiments d'habitation
- Objet n°4 : Évolution du zonage / Mise à jour de l'inventaire de fiches patrimoine
- Objet n°5 : Création d'un périmètre de PAPAG rue Marronniers
- Objet n°6 : Création d'un périmètre de PAPAG rue des Violettes
- Objet n°7 : Création d'un emplacement réservé pour le cimetière communal
- Objet n°8 : Suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes
- Objet n°9 : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Ue)
- Objet n°10 : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Uf)
- Objet n°11 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des Acacias
- Objet n°12 : Création d'un périmètre de PAPAG attenant à la nouvelle OAP n°8 « École privée ».







## 4.2 Justification du choix des objets de modification

### 4.2.1 Objet n°1 : L'évolution de l'OAP n°7 du secteur des Acacias

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

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

- Les enjeux de déplacement :
  - organiser les accès depuis la rue des Tilleuls, l'avenue des Acacias et par les voies en attente de la ZAC
  - assurer une connexion entre ces accès pour éviter une composition en impasse
  - prévoir des connexions douces dans le secteur et vers les quartiers existants
- Les enjeux urbains : l'aménagement du site accueillera 60 logements environ avec une densité minimum de 24 log/ha. L'urbanisation se fera par la réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les enjeux environnementaux : le site ne présente pas de zones humides (cf. Annexe volontaire 1). Les haies périphériques sont à préserver, éventuellement interrompues pour le passage de voie.
- Les enjeux paysagers : au-delà de la préservation des éléments arborés ci-avant, la composition ménagera une frange passagère Est par la réalisation d'un espace paysager qui assurera aussi le retrait des constructions de 5m vis-à-vis de la zone agricole voisine.
- Les enjeux réseaux : le site est desservi par les réseaux qui arrivent en périphérie : les réseaux souples et l'assainissement collectif ; la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération.
- Les enjeux agricoles : le périmètre est une prairie entretenue depuis plusieurs années.
- Le foncier : celui-ci est la propriété de la commune.

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

**AVANT MODIFICATION**

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

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



**APRES MODIFICATION**

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

N° OAP	Type d'opération	Échéance estimative	Surface aménageable (estimation approximative)	Destination principale	Densité minimale de logements / ha	Nb de logements min escomptés à terme	logements locatifs sociaux
1 : rue de Nantes	renouvellement urbain	moyen/long terme	0,4 ha	logements	22	6*	/
2 : rue des Roseaux / site de l'ancienne blanchisserie	renouvellement urbain	îlot Nord : moyen/long terme îlot Sud : court/moyen terme	1,1 ha	logements	16 (îlot Nord) 12 (îlot Sud)	15	/
3 : rue du Lièvre	renouvellement urbain	court/moyen terme	0,6 ha	logements	10	6	/
4 : ZAC de la Gare - tranche 4	extension urbaine	court terme	2,1 ha	logements	14	29	6 minimum
5 : La Moune	extension urbaine	court/moyen terme	2 ha	logements	15	30	/
6 : Rue des Ajoncs	extension urbaine	moyen/long terme	4,6 ha	logements	14	64	6 minimum
7 : Avenue des Acacias	extension urbaine	moyen/long terme	2,5 ha	logements	24	60	/
8 : école privée	renouvellement urbain	court terme	0,25 ha	logements	104	26	/
<b>TOTAL</b>			<b>13,55</b>		<b>17,41</b>	<b>236</b>	<b>12</b>

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

**Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat**

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

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

**Soigner la perception du futur quartier depuis la RD 7, en interface avec des milieux agricoles ouverts (forte exposition visuelle)**

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

**Orientations relatives aux déplacements**

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

**AVANT MODIFICATION**

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

O.A.P. 7 P.L.U. - Commune de La Planche

Avenue des Acacias

**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 test 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 5 m 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 groupé à réaliser**
- Liaison routière entre la ZAC et l'avenue des Acacias à réaliser (ventilation des flux)**
- Possibilité de prolongement du réseau viaire à ménager**  
(prévoir a minima deux ou trois possibilités de desserte ultérieure des terrains riverains localisée 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

**APRES MODIFICATION**

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

#### 4.2.2 Objet n°2 : La création de l'OAP n°8 du site de l'École privée Sainte-Catherine

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

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

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



Vue 1



Vue 2



L'aménagement du site présente les enjeux suivants :


- **Les enjeux d'accès :**
  - organiser l'accès par la rue des Tisserands, seul accès possible à ce jour
  - prévoir une continuité piétonne vers le Nord-Ouest pour permettre à terme une liaison douce avec l'aménagement à venir sur le périmètre de PAPAG créé
- **Les enjeux architecturaux :**
  - prévoir la démolition de bâtiments existants pour permettre une densification des constructions
  - prévoir la réalisation de 26 logements minimum sous forme d'un ou plusieurs collectifs en R+2+attique maximum ; ceci représente une densité de 104 log/ha sur 2 559 m<sup>2</sup> environ
  - limiter le nombre de places de stationnement à 1.5 places par logements afin d'éviter la surconsommation d'espaces pour stationnement, d'autant qu'un parking public existe à proximité immédiate
  - la composition ménagera la perspective sur l'église depuis la rue des Tisserands. Pour cela, le collectif devra être implanté en recul de 2.5m minimum de l'alignement de la voie
- **Les enjeux environnementaux et paysagers :** le site ne présente pas de zones humides. Il n'y a pas de haies. Seuls 3 arbres se développent dans la cour actuelle. Ils sont à préserver au maximum en lien avec la création d'espaces verts.
- **Les enjeux réseaux :** le site est desservi par les réseaux qui arrivent en périphérie : les réseaux souples et l'assainissement collectif ; la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération.
- **Le foncier :** celui-ci est sous maîtrise privée.

O.A.P. 8 P.L.U. - Commune de La Planche


École privée


**Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat**


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

 **Préserver voire conforter la continuité visuelle bâtie de la rue des Tisserands** par une implantation

*bâtie par un seul des pans pour ne pas décaler la voie*


 **Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains** (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains...)


 **Aménager un espace vert non bâti,** de manière à préserver le plus possible les arbres existants


 **Bâtiments dont la démolition préalable à tout aménagement est demandée**

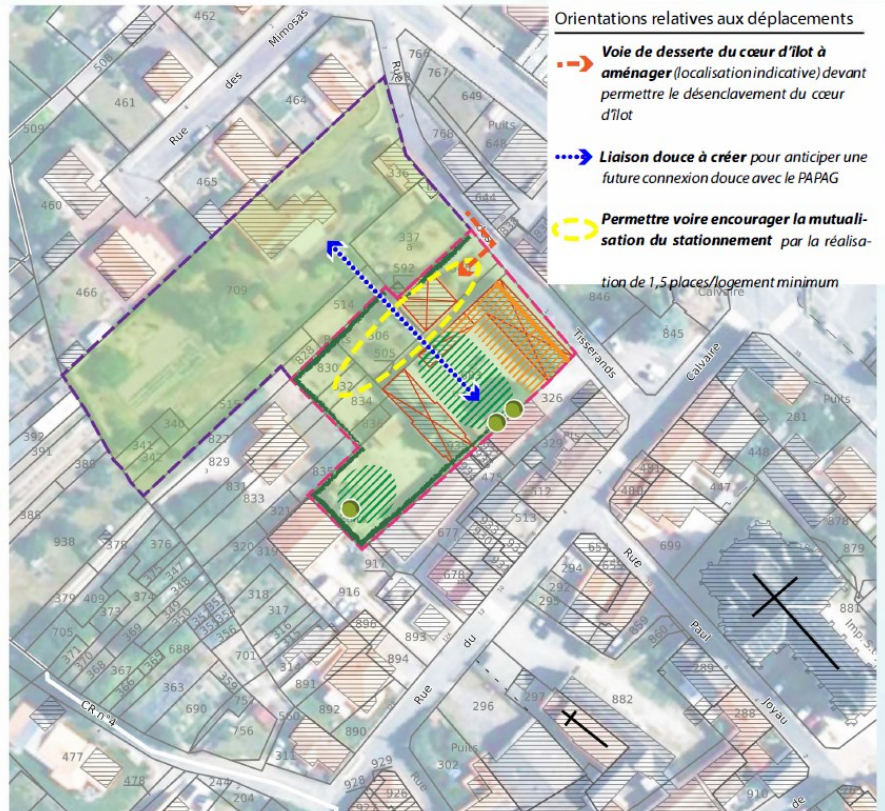




**Orientations relatives aux déplacements**

 **Voie de desserte du cœur d'îlot à aménager** (localisation indicative) devant permettre le désenclavement du cœur d'îlot

 **Liaison douce à créer** pour anticiper une future connexion douce avec le PAPAG

 **Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement** par la réalisation de 1,5 places/logement minimum



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

OAP n°8 CREEE

#### 4.2.3 Objet n°3 : Évolutions du règlement écrit du PLU

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

Dispositions générales	Est intégré aux dispositions générales, le règlement attaché aux Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)	<p>e) Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définis au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme</p> <p>A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions et installations existantes, l'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup></li> <li>• l'emprise au sol d'annexes créées ou la Surface Plancher créée en extension ne doivent pas excéder 30 m<sup>2</sup></li> <li>• la desserte existante par les équipements est satisfaisante</li> <li>• un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics</li> </ul>
Dispositions générales	Le règlement permet d'avoir des clôtures de 1.80m de haut en limite séparative mais sans spécifier le type de clôture. Or, avant la révision, les murs en limite séparative étaient limités à 1.20m de haut maximum. La commune souhaite remettre cette règle en place pour éviter les murs trop hauts.	<p>Les clôtures ne devront pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,20 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum)</li> <li>• 1,80 mètre de hauteur sur le restant des limites séparatives, sauf pour les murs obligatoirement enduits qui doivent être de 1.20m maximum surmontés ou non d'un dispositif, le tout de 1.80m de haut.</li> </ul>
Dispositions générales	Afin de permettre la réalisation de l'OAP n°7 et 8, la règle de stationnement est un peu assouplie pour les collectifs. En effet ce sont des logements plus petits qu'en maison individuelle qui nécessite moins de place de stationnement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au niveau des OAP n°7 et 8 : 1.5 place de stationnement par logement collectif et 2 places de stationnement par logement individuel + 1 place de stationnement commun par tranche de 3 logements non collectifs</li> <li>• Dans le reste des zones Ua, Ub et 1AUz : 2 places par logement + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements</li> </ul>
Dispositions générales	La rédaction de la règle de stationnement pour les vélos laisse penser que le local doit être directement en lien avec l'espace public. Or, suivant la composition du projet, il peut être plus en coeur d'îlot et accessible par le parking véhicules. Il est ainsi accessible facilement sans pour autant être en lien direct avec l'espace public. Afin de permettre ce cas de figure, le régime est assoupli.	<p>Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.</p>

<p>Zones Ua, Ub, Ubj, 1AUbz, 2AU Article 3.1.2.1</p>	<p>Afin de permettre des projets ponctuels plus denses, la commune souhaite autoriser des constructions plus hautes en collectifs au niveau de l'OAP n°7 des acacias et au niveau de l'OAP n°8 de l'école.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Secteurs</th> <th>Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit</th> <th>Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Constructions principales à usage d'habitation</td> <td>OAP n°7 et 8</td> <td>9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 6 m en maison individuelle.</td> <td>4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 7m en maison individuelle</td> </tr> <tr> <td>Ua hors OAP</td> <td>9 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>Ub, 1AUbz hors OAP</td> <td>6 m</td> <td>7 m</td> </tr> </tbody> </table>		Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).	Constructions principales à usage d'habitation	OAP n°7 et 8	9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 6 m en maison individuelle.	4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 7m en maison individuelle	Ua hors OAP	9 m	4 m	Ub, 1AUbz hors OAP	6 m	7 m
	Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).													
Constructions principales à usage d'habitation	OAP n°7 et 8	9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 6 m en maison individuelle.	4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 7m en maison individuelle													
	Ua hors OAP	9 m	4 m													
	Ub, 1AUbz hors OAP	6 m	7 m													
<p>Zones Ua, Ub, Ubj, 1AUbz, 2AU Article 3.2.1</p>	<p>Afin de clarifier la position des annexes, la règle d'implantation est précisée. En effet, ceci permet l'implantation d'annexe même quand la construction principale est en fond de parcelle.</p>	<p>A l'exception du secteur Ubj, les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale dans la bande entre l'alignement de la voie publique et/avec la façade principale de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique la desservant. Des aménagements à cette règle sont possibles dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies.</p>														
<p>Zone A Article 2.3</p>	<p>En zone A, le règlement évolue ponctuellement pour clarifier que la rénovation / réhabilitation des bâtiments existants à vocation d'habitation est autorisée. De plus, la commune souhaite permettre la division d'un logement existant en plusieurs logements sous certaines conditions : pas porter atteinte à la vocation agricole de la zone A, s'assurer que les réseaux sont suffisants ou réalisables, que les accès et le stationnement ne portent pas atteinte à la sécurité du site.</p>	<p>- la rénovation et réhabilitation des constructions principales existantes destinées à l'habitation pouvant aboutir ou non à la création de plusieurs logements dans les bâtiments existants si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ que la construction se situe en dehors des périmètres de réciprocité agricoles</li> <li>➤ que chaque logement résultant de la division fasse 50m<sup>2</sup> minimum de SP</li> <li>➤ que la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet</li> <li>➤ que l'assainissement autonome soit réalisable</li> <li>➤ en cas de création de nouvel accès, celui-ci ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale</li> <li>➤ que soit réalisées 2 places de stationnement par logements existants et créés</li> </ul>														

#### 4.2.4 Objet n°4 : Évolution du zonage / Mise à jour de l'inventaire de fiches patrimoine

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

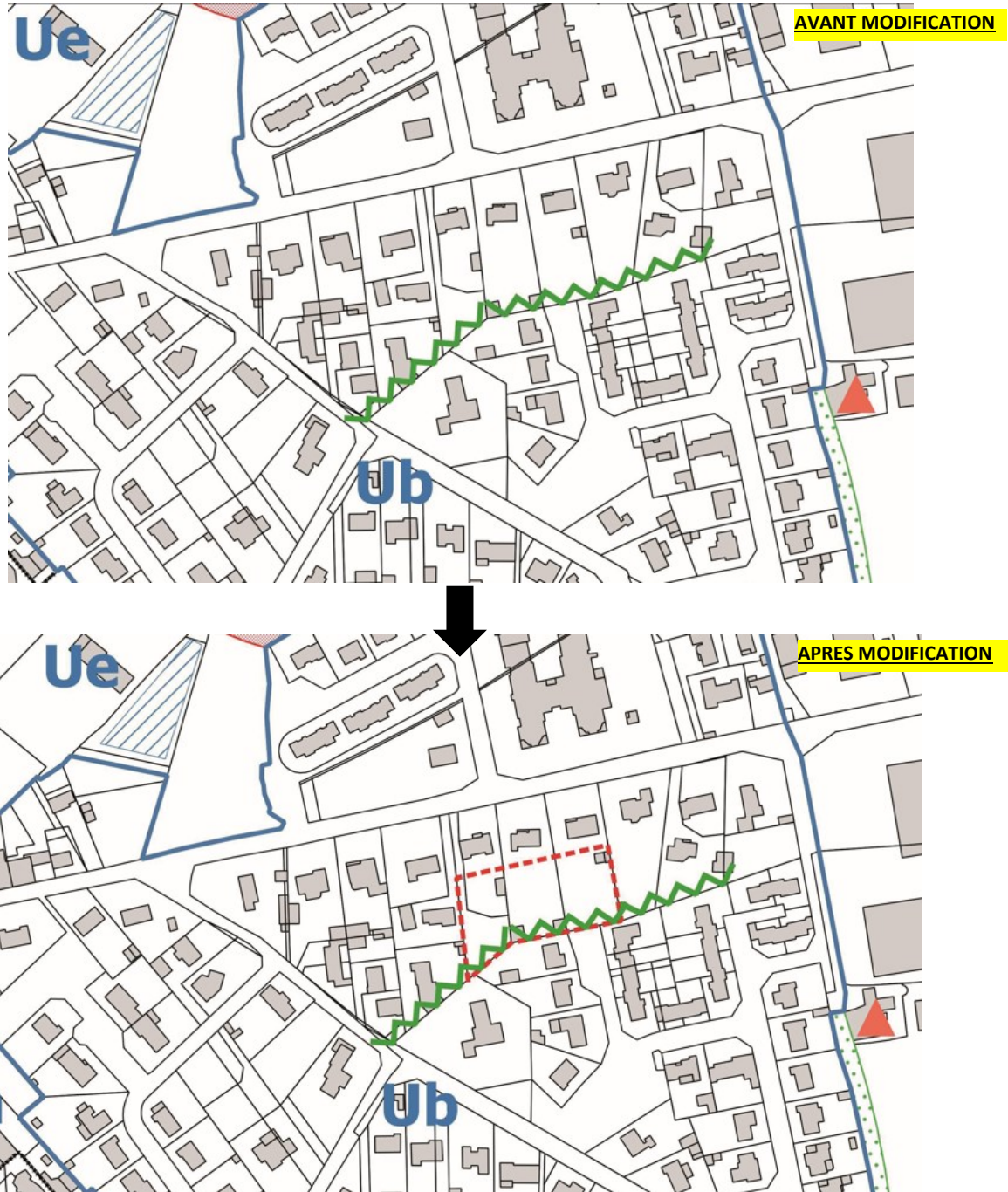
La modification met à jour son inventaire de fiches patrimoine. Celles-ci permettent le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage. Depuis l'approbation, la commune souhaite classer de nouvelles constructions en changement de destination. Elle est allée sur place voir les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

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



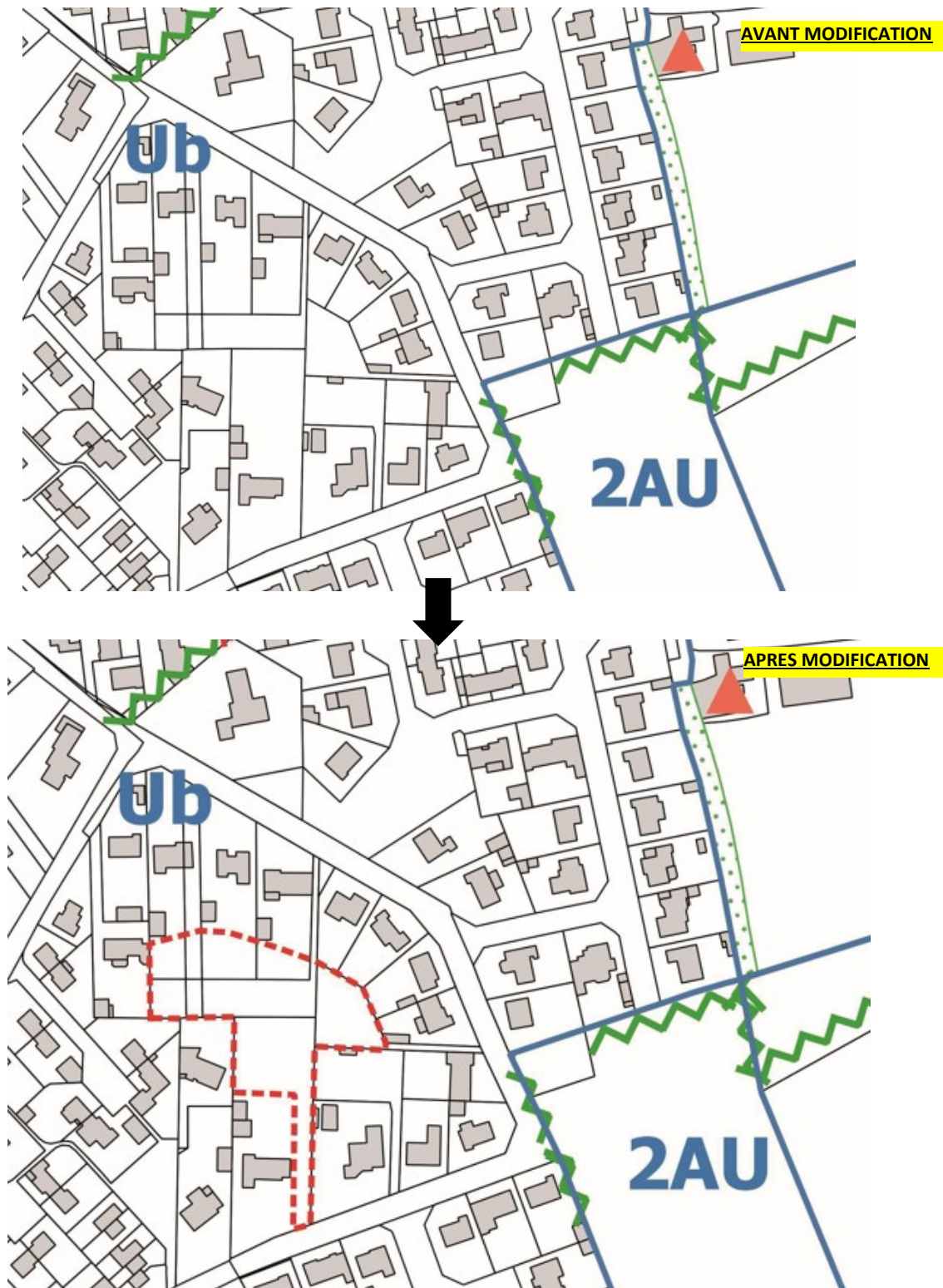
#### 4.2.5 Objet n°5 : Création d'un périmètre de PAPAG rue Marronniers

Dans le cadre du ZAN et de la recherche d'économie de foncier, la commune réfléchit à permettre la réalisation d'opération de taille petite à moyenne permettant une optimisation du foncier. Lors de l'inventaire des capacités d'accueil, ont été repérés deux secteurs permettant une optimisation de gestion de foncier par remembrement des parcelles et portions de parcelle. Cependant, la commune n'est pas prête à mettre en place une OAP sur ces secteurs, la réflexion n'étant pas suffisamment avancée. Elle désire éviter qu'une seule construction compromette la possible réalisation de plusieurs constructions sur ces fonciers. Elle souhaite aussi que les propriétaires puissent réfléchir ensemble à la mise en place d'un projet commun assurant une optimisation d'utilisation.



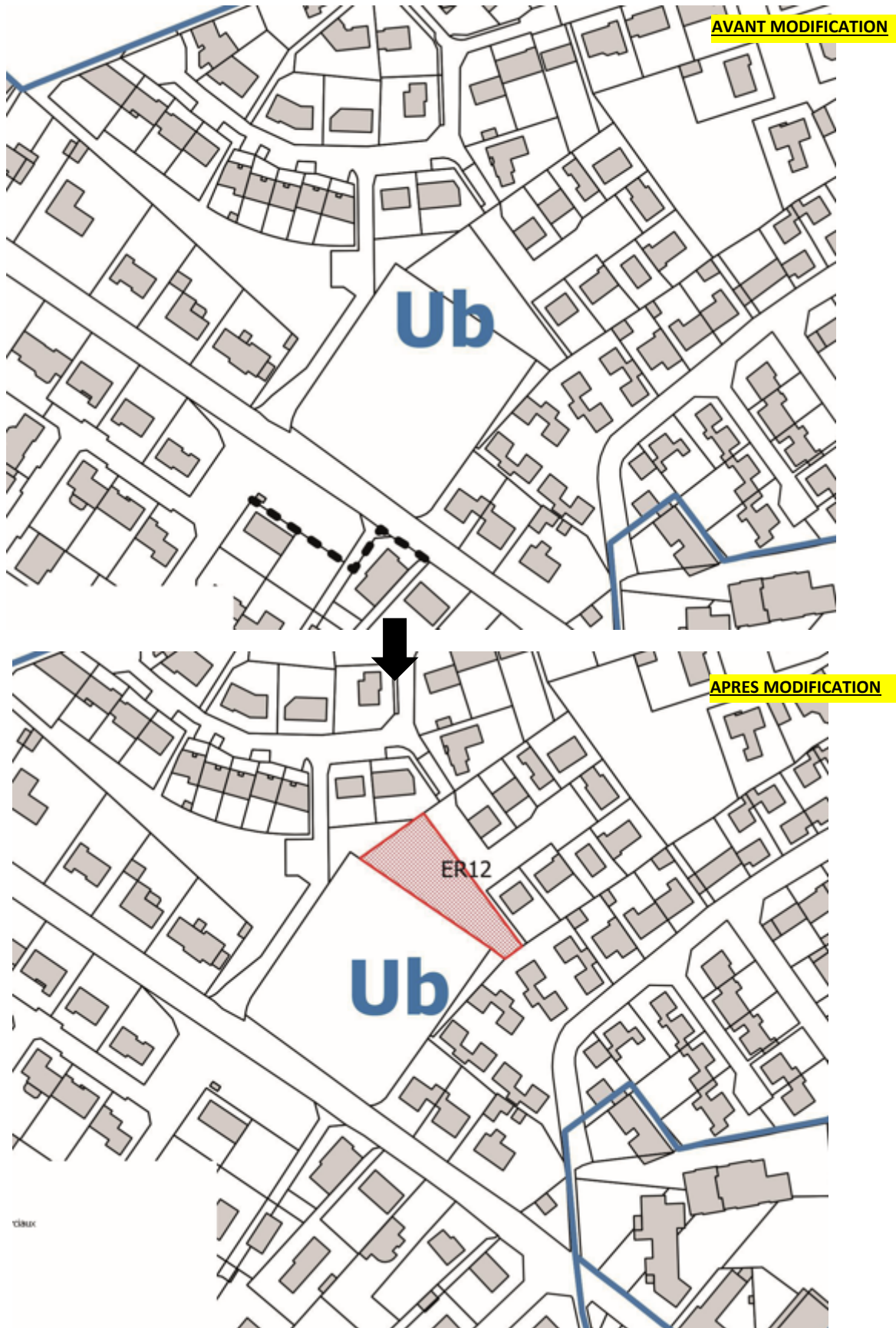
#### 4.2.6 Objet n°6 : Création d'un périmètre de PAPAG rue des Violettes

Dans le cadre du ZAN et de la recherche d'économie de foncier, la commune réfléchit à permettre la réalisation d'opération de taille petite à moyenne permettant une optimisation du foncier. Lors de l'inventaire des capacités d'accueil, ont été repérés deux secteurs permettant une optimisation de gestion de foncier par remembrement des parcelles et portions de parcelle. Cependant, la commune n'est pas prête à mettre en place une OAP sur ces secteurs, la réflexion n'étant pas suffisamment avancée. Elle désire éviter qu'une seule construction compromette la possible réalisation de plusieurs constructions sur ces fonciers. Elle souhaite aussi que les propriétaires puissent réfléchir ensemble à la mise en place d'un projet commun assurant une optimisation d'utilisation.



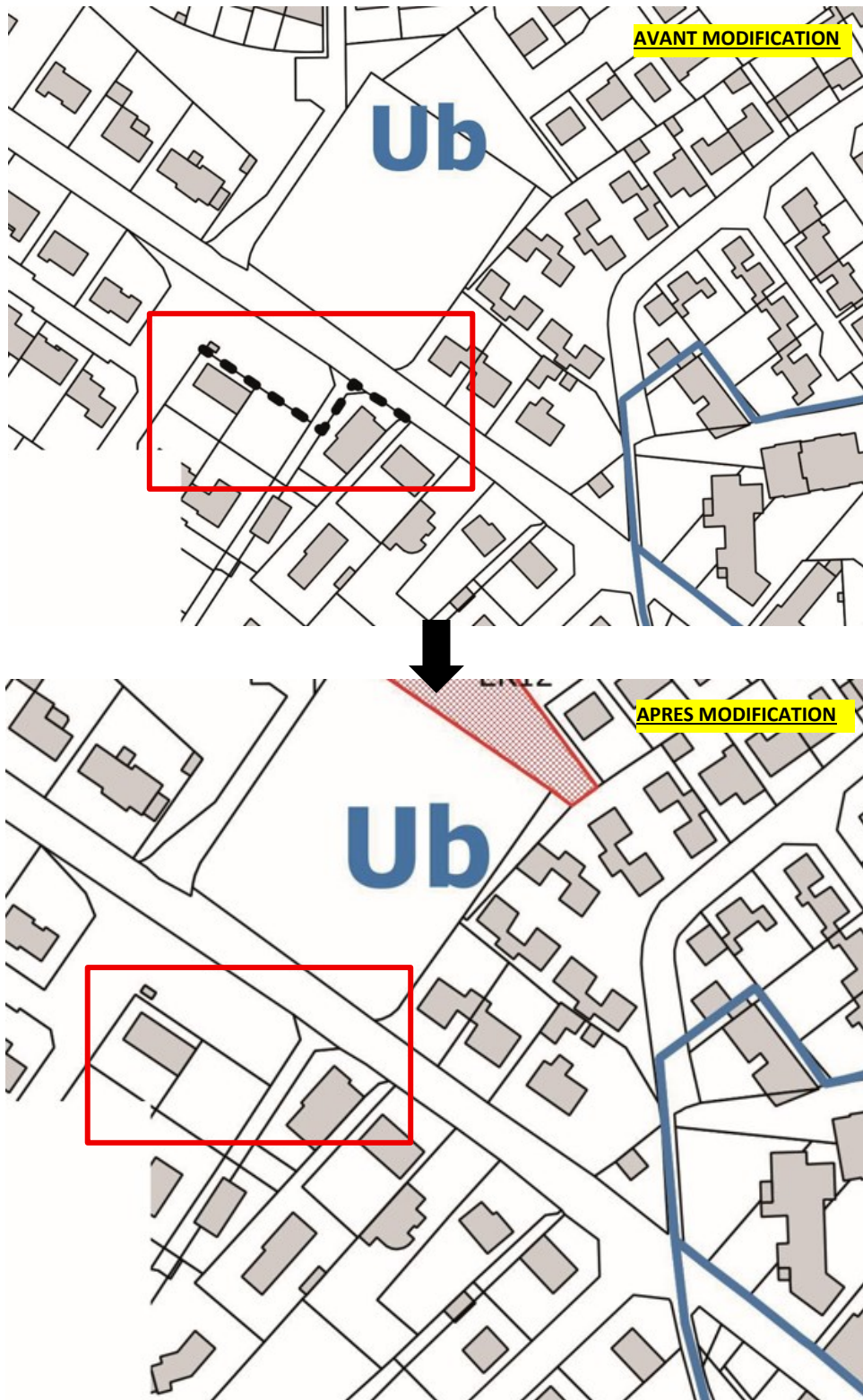
#### 4.2.7 Objet n°7 : Création d'un emplacement réservé pour le cimetière communal

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



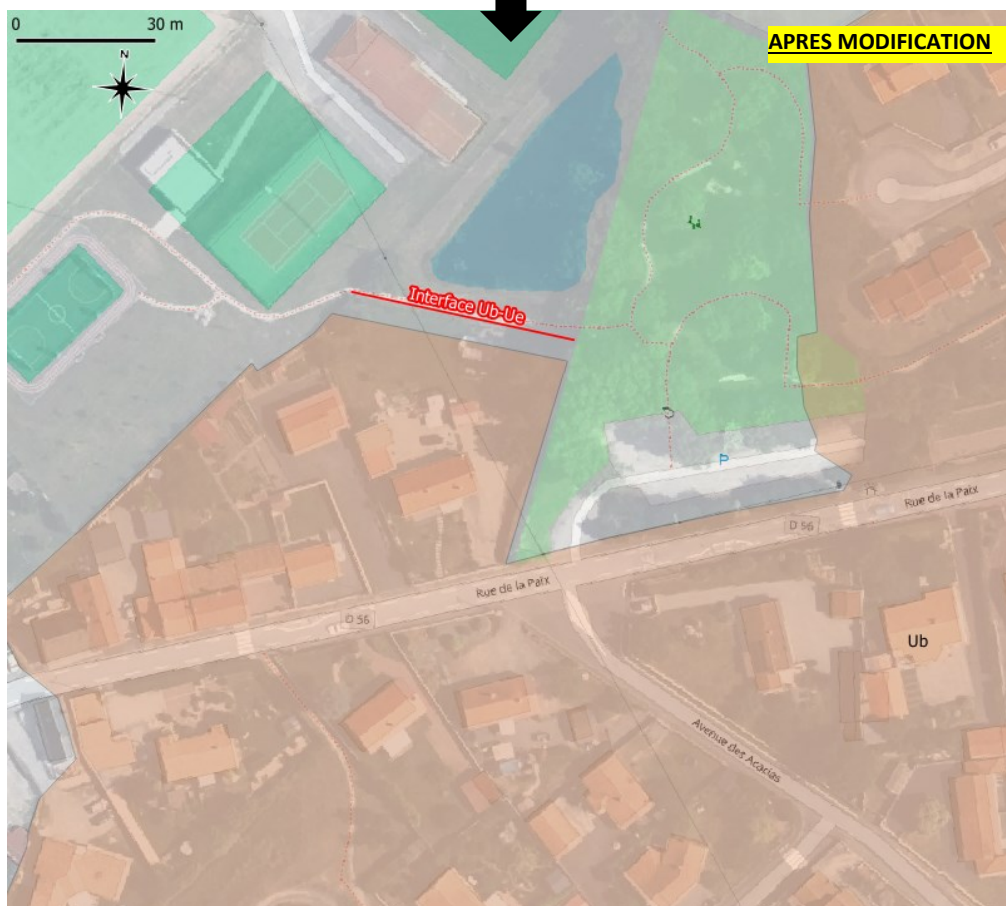
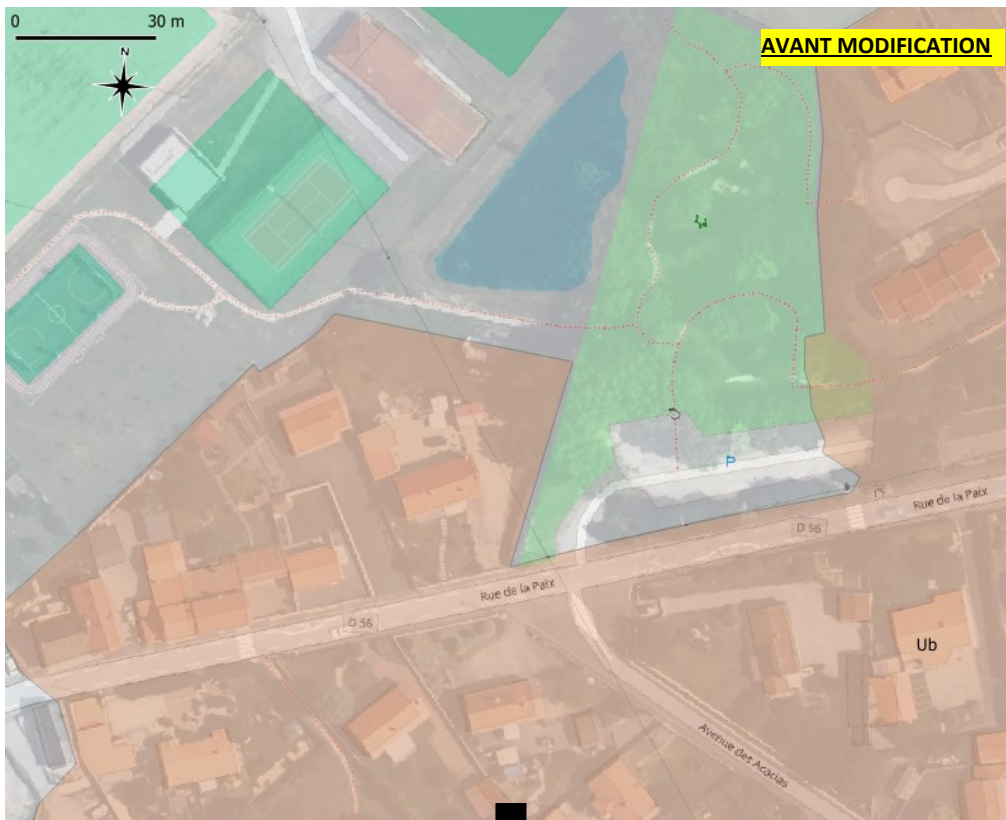
#### 4.2.8 Objet n°8 : Suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes

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



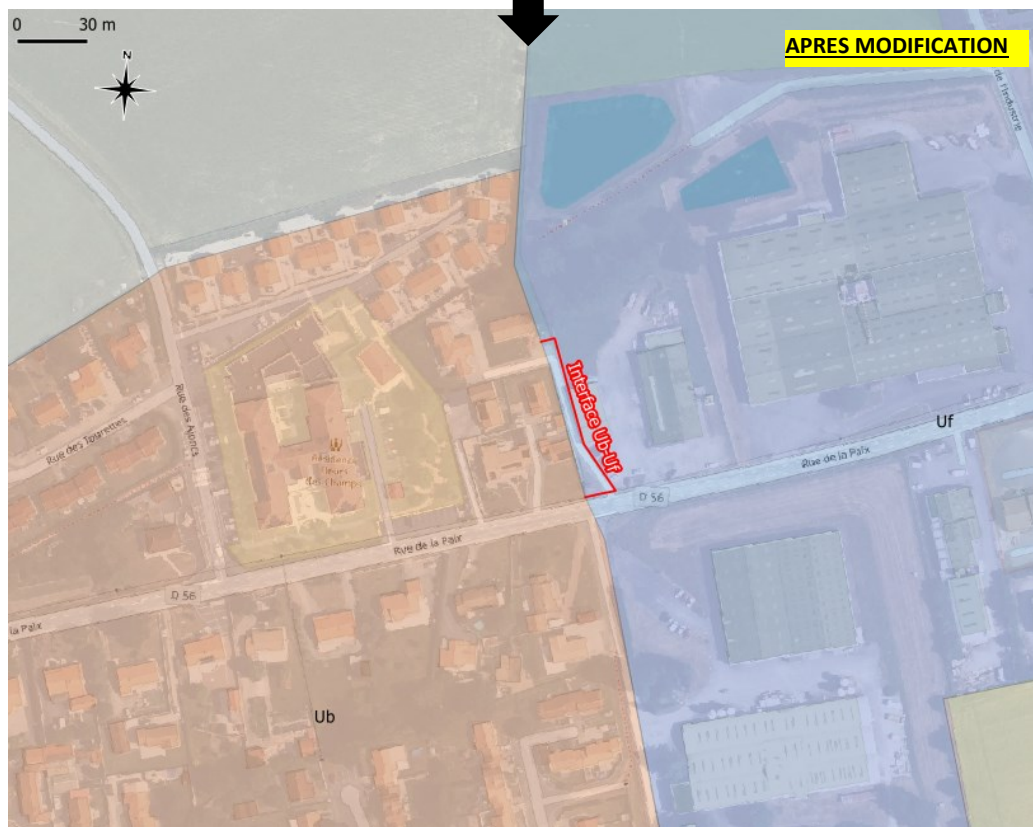
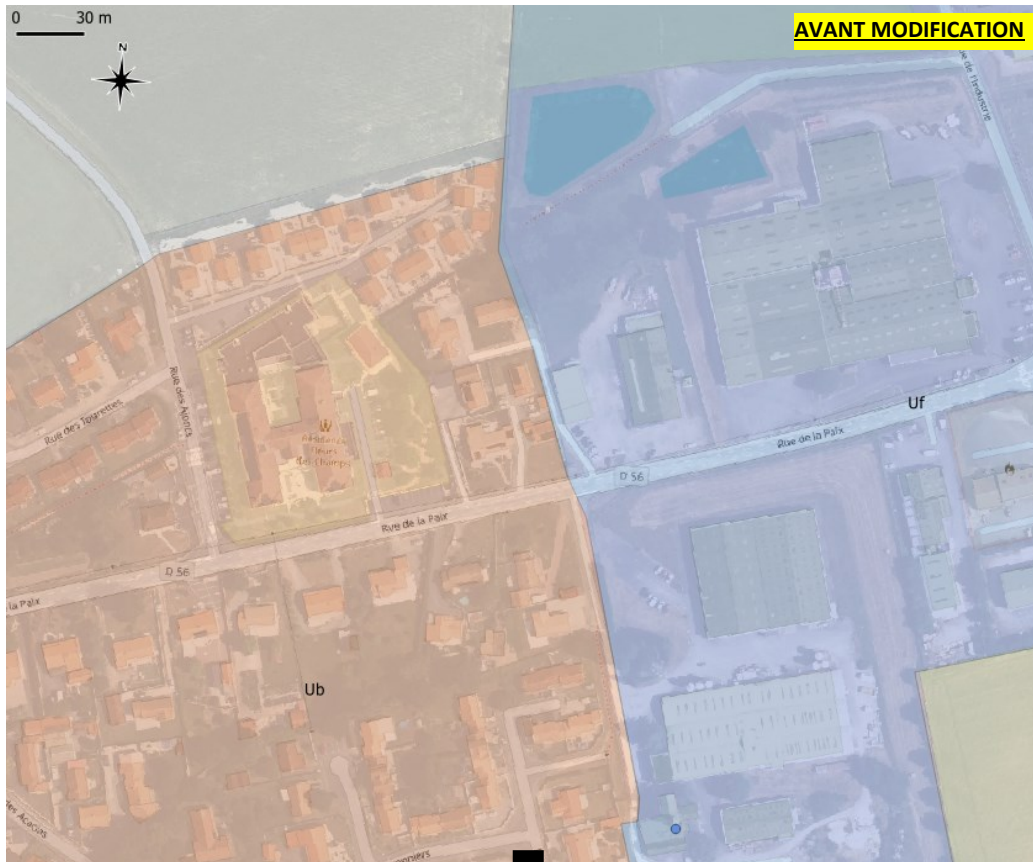
#### 4.2.9 Objet n°9 : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Ue)

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



**4.2.10 Objet n°10 : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Uf)**

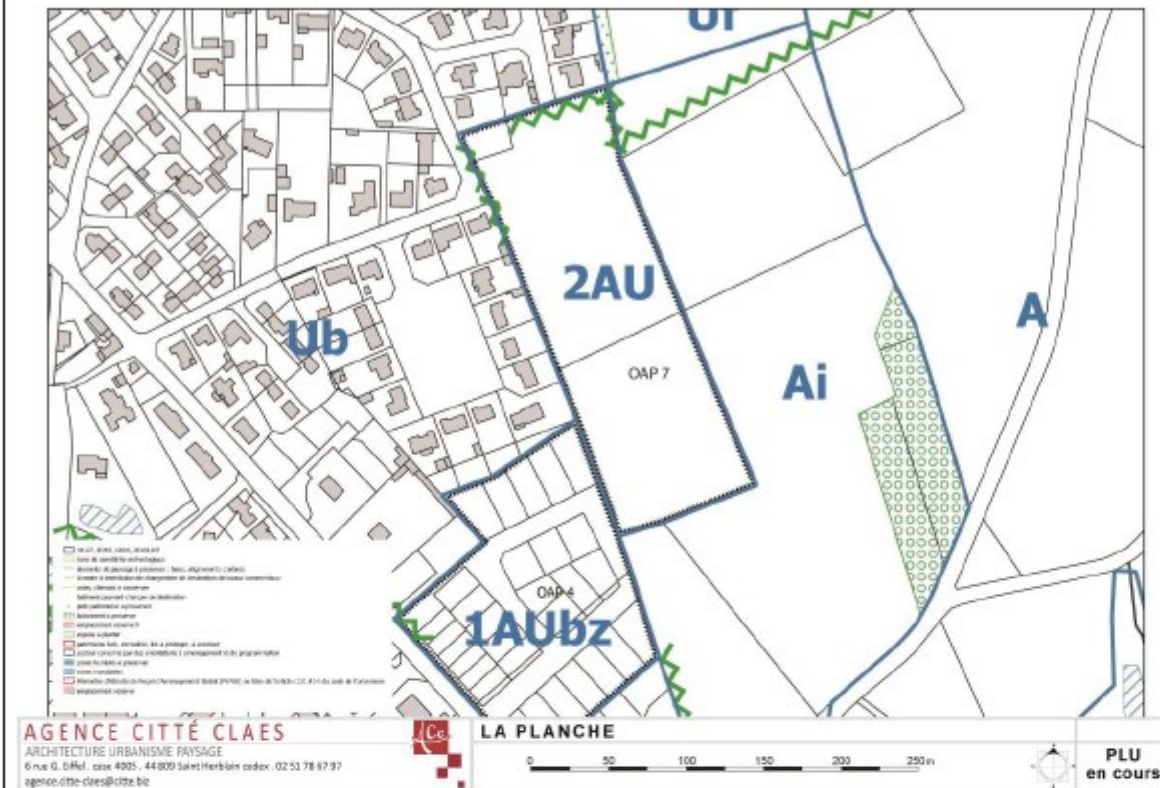
Rue de la Paix, près de la zone économique, la limite entre la zone Uf et Ub positionne la voie d'accès en zone Uf, ce qui limite l'intervention sur cette voie. **La modification passe le transformateur (ZM 176) et la voie (ZM 280) en zone UB, zonage plus cohérent.**



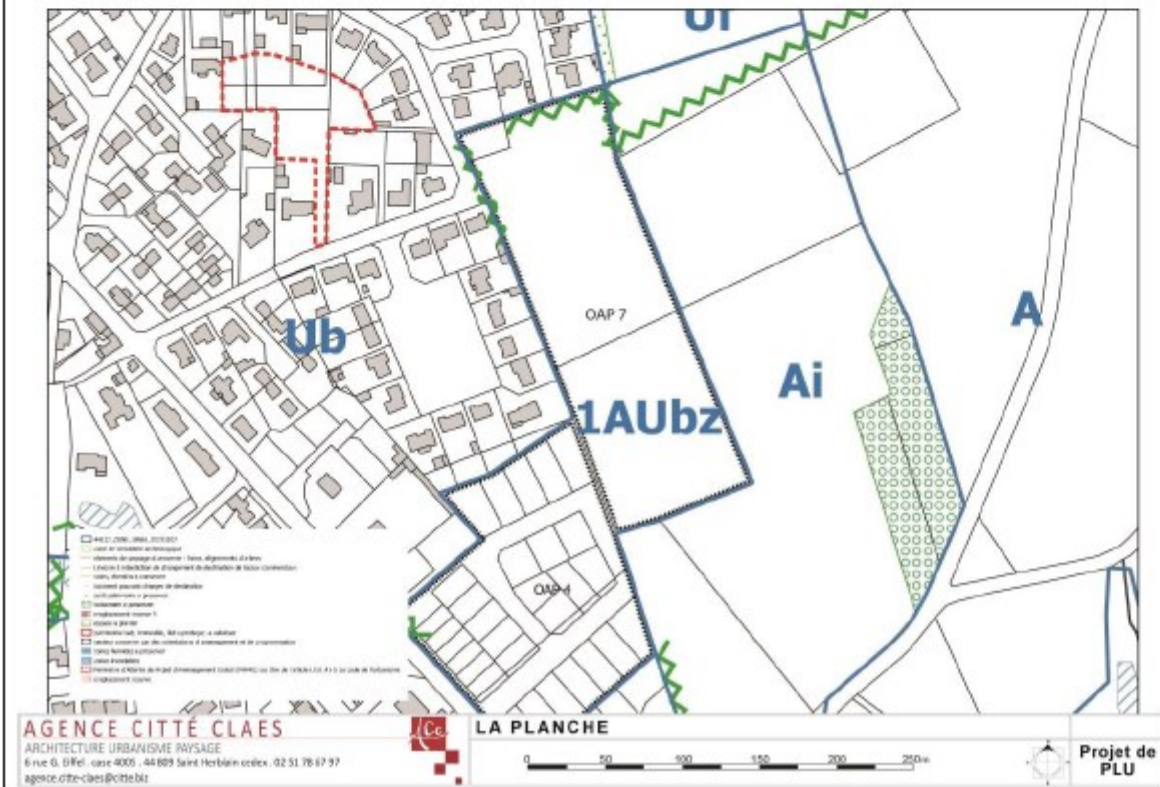
4.2.11 Objet n°11 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des Acacias

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

**AVANT MODIFICATION**



**APRES MODIFICATION** on



**4.2.12 Objet n°12 : Création d'un périmètre de PAPAG attenant à la nouvelle OAP n°8 « École privée »**

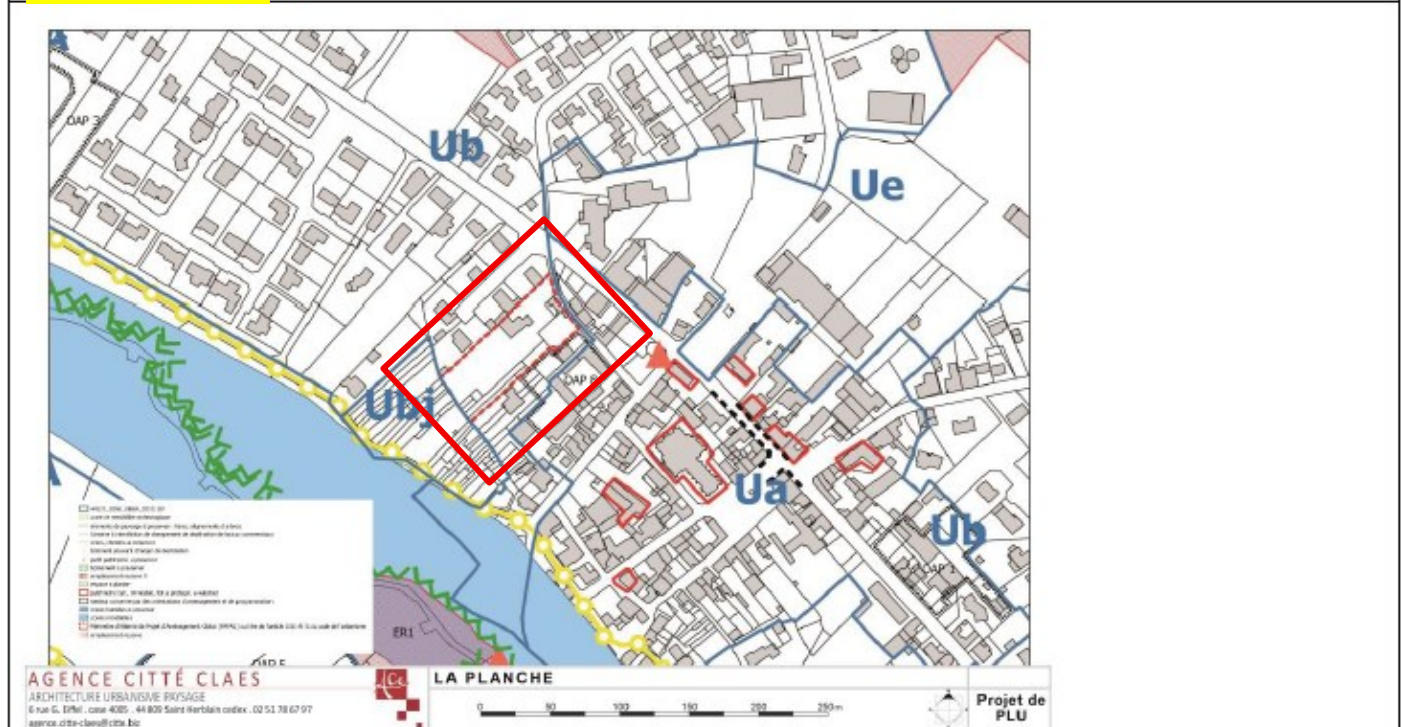
La création de l'OAP n°8 au niveau de l'école s'accompagne d'un périmètre de PAPAG sur les parcelles voisines. En effet, comme au niveau de la rue des Marronniers et la rue des Violettes.

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

**AVANT MODIFICATION**



**APRES MODIFICATION on**

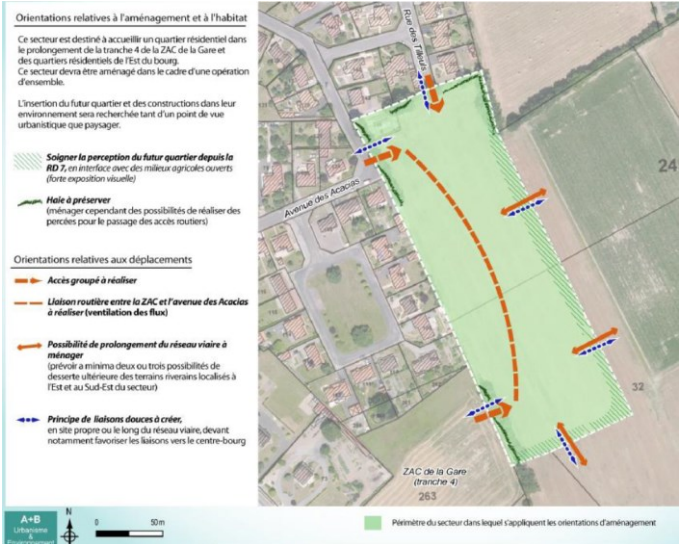
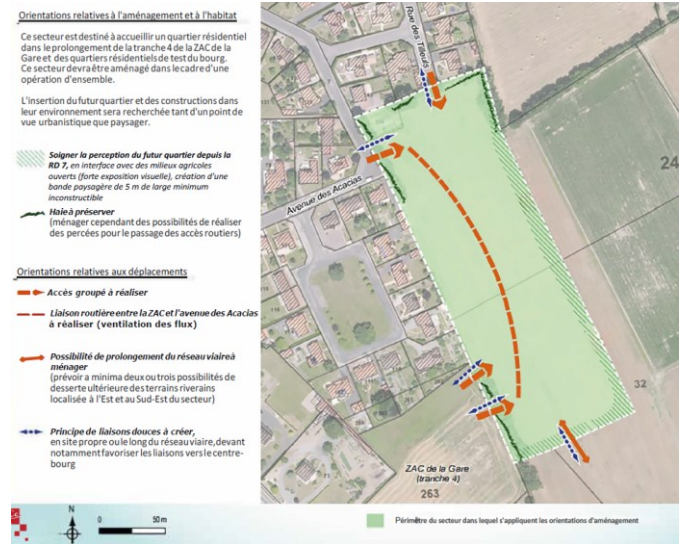




## 5 Analyse des effets prévisionnels sur l'environnement des objets de modification

### 5.1 Évolution de l'OAP n°7 du secteur des Acacias

<b>Objet N°</b>	1	<b>Ville :</b>	La Planche	<b>Localisation :</b>	Zone 2AU – Avenue des Acacias
<b>Document concerné par l'objet de modification :</b>	OAP n°7 « secteur des Acacias »				
<b>Nature de la modification :</b>	Modification de l'OAP				
<b>Emprise concernée :</b>	2.56 ha				
<b>Thématiques modifiées :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement de la densité de logements attendue // Augmentation du nombre de logements attendus</li> <li>- Modification de l'échéance estimative en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur (Objet n°11)</li> </ul>				

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Échéance estimative : Moyen/long terme Densité minimale de logements : 14 Nombre de logements minimum escompté à terme : 36</p>  <p><b>Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat</b> 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)</p> <p><b>Orientations relatives aux déplacements</b> 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</p>	<p>Échéance estimative : Court/moyen terme Densité minimale de logements : 24 Nombre de logements minimum escompté à terme : 60</p>  <p><b>Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat</b> 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 5 m de large minimum inconstructible Haie à préserver (ménager cependant des possibilités de réaliser des percées pour le passage des accès routiers)</p> <p><b>Orientations relatives aux déplacements</b> 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</p>

<b>Enjeux environnementaux recensés au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Déclassement d'ENAF sur 2.5 ha (prairie agricole améliorée)</li> <li>▪ Éléments de paysage à préserver classés au PLU : haies arborées (148 ml)</li> </ul>
<b>Enjeux environnementaux complémentaires identifiés au cours de la présente auto-évaluation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone potentiellement sujette aux inondations de caves</li> <li>▪ Probabilité de présence de zones humides supérieure à 30% sur la frange Nord de la zone (4300 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<b>Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</b>	<p><b>Climat &amp; Énergies</b></p> <p>-</p> <p>Augmentation du nombre de logements et de véhicules induisant des consommations énergétiques et des émissions atmosphériques accrues par rapport à la situation antérieure</p>
	<p><b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b></p> <p>-</p> <p>Risque d'atteinte à des haies et à la faune sauvage inféodée du fait des accès routiers et des futures constructions (à noter que la tranche 4 de la ZAC de la Gare au Sud-Ouest de la zone est actuellement réalisée, disposant d'amorces viaires vers le secteur des Acacias) Absence de zones humides selon le diagnostic réalisé sur site (cf. annexe volontaire 1)</p>
	<p><b>Paysage et Cadre de vie</b></p> <p>-</p> <p>Exposition visuelle forte vers les espaces agricoles à l'Est Augmentation de la taille des constructions en logements collectifs à toitures plates (Objet n°3)</p>

	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	-	Augmentation de l'imperméabilisation des sols, des consommations d'eau potable et des rejets d'eaux usées domestiques
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	-	Augmentation de la circulation routière
<b>Analyse spécifique des incidences potentielles prévisibles sans prises en compte des dispositions générales du PLU en vigueur sur le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'augmentation de la densité et du nombre de logements induit une augmentation des consommations énergétiques et des émissions atmosphériques du fait des logements et de la circulation de véhicules induite.</li> <li>▪ Les haies périphériques de la zone sont répertoriées au PLU mais des traversées ponctuelles sont autorisées par l'OAP, pouvant nuire aux continuités écologiques de la trame verte locale</li> <li>▪ Augmentation de 24 logements par rapport à la version antérieure de l'OAP, générant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une plus forte imperméabilisation des sols (incidences eaux pluviales)</li> <li>- Une augmentation de 72 EH pour les consommations d'eau potable et les rejets d'eaux usées domestiques vers la station d'épuration communale (capacité nominale : 2200 EH – Capacité résiduelle fin 2023 : 1401 EH)</li> </ul> </li> <li>▪ Augmentation de 24 logements par rapport à la version antérieure de l'OAP, générant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une plus forte imperméabilisation des sols (incidences eaux pluviales)</li> <li>- Une augmentation de 72 EH pour les consommations d'eau potable et les rejets d'eaux usées domestiques vers la station d'épuration communale (capacité nominale : 2200 EH – Capacité résiduelle fin 2023 : 1401 EH)</li> </ul> </li> <li>▪ Augmentation du trafic routier induit par rapport à la version antérieure de l'OAP (+100 à +200 véhicules/jours en TMJA)</li> </ul>		
<b>Incidences environnementales positives de la modification :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'impact sur les ENAF reste inchangée par rapport à la version antérieure de l'OAP</li> <li>▪ Un diagnostic de zones humides mené conformément à l'Arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 conclut sur l'absence de zones humides au droit du site (cf. annexe volontaire 1)</li> <li>▪ Augmentation de la densité de logements en couture directe sur l'enveloppe urbaine du centre-bourg de La Planche, permettant ainsi de répondre aux objectifs de développement communaux et supra-communaux en épargnant les zones en extension urbaine</li> <li>▪ Augmentation de la densité de construction sur un secteur présentant de faibles qualités écologiques (zone à distance des espaces naturels protégés ou remarquables, zone hors des réservoirs de biodiversité et corridor écologiques répertoriés, terrain agricole et potager très majoritaires induisant un faible intérêt sur la faune et la flore remarquable), hormis les linéaires de haies et les potentielles zones humides en présence</li> <li>▪ Positionnement de la zone en couture sur la zone urbaine du bourg, à proximité des équipements et services (500 m du centre-bourg)</li> <li>▪ Absence de risques naturels et zones exposées à des risques de nuisances</li> <li>▪ Suppressions d'accès routiers vers les zones agricoles plus à l'Est</li> <li>▪ Création d'une bande paysagère de 5 m de large minimum sur l'intégralité des lisières Est et Sud (augmentation du linéaire de haies du site)</li> </ul>		
<b>Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispositions générales et annexes du règlement du PLU permettant de protéger les haies et les éventuelles zones humides qui seraient mises en évidence dans les phases opérationnelles ultérieures</li> <li>▪ Zonage d'assainissement pluvial</li> <li>▪ Dispositions générales des OAP</li> <li>▪ Règlement de la nouvelle OAP n°7 permettant de maintenir un niveau de protection des haies tout en développant le linéaire futur et d'assurer l'intégration paysagère du projet vis-à-vis de l'exposition visuelle vers les espaces agricoles voisins</li> <li>▪ Réduction du nombre de places de stationnement de 0.5 places par logement collectif créé (Objet n°3 – Adaptations du règlement écrit)</li> <li>▪ PADD en vigueur</li> </ul>		
<b>Mesures ERC et d'atténuation complémentaires :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Conformément à la réglementation sur la protection des espèces naturelles protégées, et considérant le classement de linéaires de haies au PLU, une étude faune-flore devra être menée en amont des études opérationnelles pour conclure sur l'absence de sensibilités écologiques au droit du site, et le cas échéant définir les mesures ERC découlant des résultats de diagnostic</i></li> </ul>		
<b>Incidences résiduelles :</b>	<p><b>Au regard des incidences positives de l'objet de modification, des réglementations divers en vigueur sur le territoire de La Planche et des dispositions prises dans le cadre de la nouvelle OAP, et considérant que le projet sera sous à la législation relative au Code de l'environnement (examen au cas par cas, Loi sur l'eau), l'objet de modification présente une incidence environnementale résiduelle faible.</b></p> <p><b>En termes de consommation d'ENAF, la justification du respect des objectifs au regard de la Loi ZAN est détaillée dans le rapport de présentation (cf. Annexe obligatoire 1)</b></p>		

	<b>Climat &amp; Énergies</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la réglementation RE2020</li> <li>- Réduction du nombre de véhicules pour les logements collectifs</li> <li>- Proximité directe du centre-bourg</li> </ul>
	<b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faibles qualités écologiques et zone hors éléments majeurs composant la trame verte ou bleue</li> <li>- Diagnostic faune-flore à mener au préalable des études opérationnelles sur les haies périmétriques en présence + mesures ERC entrant dans le cadre d'une éventuelle autorisation au titre des espèces protégées</li> <li>- Absence de zones humides</li> <li>- Création d'une bande végétale sur un linéaire important associé aux limites Est et Sud de la zone permettant de compenser les atteintes locales éventuelles aux haies traversées par des accès routiers (ces dernières présentant déjà un enjeu faible du fait de leur proximité directe avec les zones urbanisées en limite Ouest de la zone)</li> </ul>
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions d'intégration architecturales et paysagères au sein du PLU et de l'OAP nouvelle</li> <li>- Création d'une frange végétale notable sur les limites Est et Sud en complément de la protection de la majeure partie des haies pré-existantes sur les limites de la zone</li> <li>- Respect de la réglementation sur les bruits de voisinage</li> <li>- Réduction du nombre de places de stationnement sur les logements collectifs + proximité du centre-bourg permettant de limiter les déplacements véhiculés</li> <li>- Absence de sensibilité architecturale ou de patrimoine bâti à proximité</li> </ul>
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des zonages d'assainissement (eaux usées et pluvial)</li> <li>- Augmentation légère des consommations d'eau et des rejets d'eaux usées, en compatibilité avec les capacités d'adduction en eau potable (usine de Basse Goulaine) et la capacité résiduelle de la station d'épuration communale</li> <li>- Soumission du projet à la Loi sur l'eau</li> </ul>
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la réglementation RE2020</li> <li>- Réduction du nombre de véhicules pour les logements collectifs</li> <li>- Absence de risques naturels ou technologiques à proximité</li> <li>- Absence de nuisances spécifiques à proximité (bruit, pollution, champ électromagnétique, émissions lumineuses ou olfactives)</li> </ul>

## 5.2 Création de l'OAP n°8 du site de l'École privée Sainte-Catherine

Objet N°	2	Ville :	La Planche	Localisation :	Rue des Tisserands – zones Ua/Ub
Document concerné par l'objet de modification :	OAP				
Nature de la modification :	Création de l'OAP n°8				
Emprise concernée :	2642 m <sup>2</sup>				
Thématiques modifiées :	Création (pas de modification d'une OAP existante)				

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	<p>Échéance estimative : Court terme Densité minimale de logements : 104 Nombre de logements minimum escompté à terme : 26</p> <p>Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat</p> <p>Favoriser la densification du centre bourg par la requalification du site de l'ancienne école de la rue des Tisserands : permettre l'accueil de nouveaux ménages dans des logements collectifs en <b>R+2+ attique maximum</b> (soit 9m à l'égout du toit) en encourageant la démolition des bâtiments de l'école et d'une maison individuelle et en désenclavant les terrains en cœur d'îlot. L'opération devra se faire uniquement sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. Son aménagement devra prendre en considération la proximité d'habitations riveraines et l'é étroitesse de la rue des Tisserands, unique voie d'accès au site. L'aménagement devra offrir <b>des espaces libres non imperméabilisés</b> à hauteur de <b>30% minimum</b> de la superficie totale de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Préserver voire conforter la continuité visuelle bâtie de la rue des Tisserands par une implantation de manière à préserver le caractère de rue de la voie</li> <li> Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains...)</li> <li> Aménager un espace vert non bâti, préserver le plus possible les arbres existants</li> <li> Bâtiments dont la démolition préalable à tout aménagement est demandée</li> </ul> <p>  0 50 m</p> <p>Orientations relatives aux déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voie de desserte du cœur d'îlot à aménager (localisation indicative) devant permettre le désenclavement du cœur d'îlot</li> <li> Liaison douce à créer pour anticiper une future connexion douce avec le PAPAG</li> <li> Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement par la réalisation de 1,5 places/logement minimum</li> </ul> <p> Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement  PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global</p>

Enjeux environnementaux recensés au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plusieurs éléments de patrimoine bâti répertoriés au PLU entre 30 et 100 m de distance par rapport à la zone d'étude</li> <li>▪ Petit patrimoine à préserver (calvaire) à 36 m au Nord-Est de la zone d'étude</li> </ul>
Enjeux environnementaux complémentaires identifiés au cours de la présente auto-évaluation :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone potentiellement sujette aux inondations de caves</li> <li>▪ Probabilité de présence de zones humides supérieure à 30% sur la frange Sud-Ouest (points bas de la zone) (580 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	<p><b>Climat &amp; Énergies</b></p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; color: green;">+</p> <p>Mise aux normes des futures constructions vis-à-vis de la RE2020 en lieu et place d'anciens bâtiments vraisemblablement énergivores</p> <p>Situation de la zone en ultra-centre du bourg de La Planche, limitant la nécessité du recours à la voiture.</p> <p>Réduction des places de stationnement par rapport à l'ancien règlement (1,5 place par logement au lieu de 2) (Objet n°3)</p>
	<p><b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b></p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; color: black;">0</p> <p>Secteur ultra-urbain au sein de la tâche urbaine de La Planche.</p> <p>Hors de tous réservoir biologique ou corridor écologique.</p> <p>Absence d'élément paysager répertorié au PLU.</p> <p>Zone imperméabilisée à 50% à l'état actuel.</p>

			Quelques arbres ornementaux présents bénéficiant d'une protection partielle dans la nouvelle OAP
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	<b>0</b>	Situation en centre-bourg à proximité des éléments de patrimoine bâti et architecturaux répertoriés au PLU. Augmentation des hauteurs de construction (R+2+Attique maximum) par rapport à l'état actuel. Absence de monuments historiques proches.
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	<b>+</b>	Mise à niveau attendue vis-à-vis du respect du zonage pluvial. Zone déjà connectée au système d'assainissement EU communal (156 élèves en 2024-2025 + restaurant scolaire + 19 employés)
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	<b>0</b>	Absence de sensibilité
<b>Analyse spécifique des incidences potentielles prévisibles sans prises en compte des dispositions générales du PLU en vigueur sur le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faibles incidences environnementales du fait d'une OAP qui fixe un objectif de densification de l'habitat en pleine enveloppe urbaine du bourg de La Planche</li> <li>▪ La zone est imperméabilisée à 50%, le reste étant occupé par des pelouses d'agrément, jardin et potager individuels.</li> <li>▪ Potentiel impacts paysager du fait des co-visibilités avec l'environnement habité environnant et avec les éléments de patrimoine architectural et bâti proches.</li> </ul>		
<b>Incidences environnementales positives de la modification :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densification de l'habitat en enveloppe urbaine.</li> <li>▪ Réduction probable des consommations d'eau et rejets d'eaux usées.</li> <li>▪ Amélioration des caractéristiques thermiques du bâti et réduction des émissions atmosphériques liées au chauffage du bâti.</li> <li>▪ Amélioration de la gestion des eaux pluviales conformément au zonage pluvial en vigueur.</li> <li>▪ Protection des arbres majeurs en présence.</li> </ul>		
<b>Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage d'assainissement pluvial</li> <li>▪ Dispositions générales des OAP</li> <li>▪ Règlement de la nouvelle OAP n°8 permettant de protéger les arbres existants et d'assurer une bonne insertion architecturale vis-à-vis des co-visibilité avec les secteurs habités et le patrimoine architectural local</li> <li>▪ Réduction du nombre de places de stationnement de 0.5 places par logement collectif créé (Objet n°3 – Adaptations du règlement écrit)</li> <li>▪ PADD en vigueur</li> </ul>		
<b>Mesures ERC et d'atténuation complémentaires :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune</li> </ul>		
<b>Incidences résiduelles :</b>	<b>Au regard des incidences positives de l'objet de modification, des réglementations divers en vigueur sur le territoire de La Planche et des dispositions prises dans le cadre de la nouvelle OAP, l'objet de modification présente une incidence environnementale résiduelle nulle, voire positive.</b>		
	<b>Climat &amp; Énergies</b>	<b>+</b>	
	<b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b>	<b>0</b>	
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	<b>0</b>	
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	<b>+</b>	
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	<b>0</b>	

### 5.3 Évolutions du règlement écrit du PLU

Objet N°	3	Ville :	La Planche	Localisation :	Territoire communal	
Document concerné par l'objet de modification :			Règlement écrit			
Nature de la modification :			Ajouts, précisions, clarifications			
Emprise concernée :			Dispositions générales, Zones Ua, Ub, Ubj, 1AUbz, 2AU, et A			
Thématiques modifiées :			Mutiples			
Document concerné	Justification de la modification	Modification prévue			Incidences environnementales potentielles prévisibles	
Dispositions générales	Est intégré aux dispositions générales, le règlement attaché aux Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)	<p>e) Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définis au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme</p> <p>A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions et installations existantes, l'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup></li> <li>• l'emprise au sol d'annexes créées ou la Surface Plancher créée en extension ne doivent pas excéder 30 m<sup>2</sup></li> <li>• la desserte existante par les équipements est satisfaisante</li> <li>• un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics</li> </ul>			Climat & Énergies	0
		Milieux naturels & Biodiversité	0			
		Paysage et Cadre de vie	0			
		Gestion de l'eau & Assainissement	0			
		Risques & Santé publique	0			
Dispositions générales	Le règlement permet d'avoir des clôtures de 1.80m de haut en limite séparative mais sans spécifier le type de clôture. Or, avant la révision, les murs en limite séparative étaient limités à 1.20m de haut maximum. La commune souhaite remettre cette règle en place pour éviter les murs trop hauts.	<p>Les clôtures ne devront pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,20 mètre de hauteur lorsqu'elles sont situées en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum)</li> <li>• 1,80 mètre de hauteur sur le restant des limites séparatives, sauf pour les murs obligatoirement enduits qui doivent être de 1.20m maximum surmontés ou non d'un dispositif, le tout de 1.80m de haut.</li> </ul>			Climat & Énergies	0
		Milieux naturels & Biodiversité	0			
		Paysage et Cadre de vie	0			
		Gestion de l'eau & Assainissement	0			
		Risques & Santé publique	0			
Dispositions générales	Afin de permettre la réalisation de l'OAP n°7 et 8, la règle de stationnement est un peu assouplie pour les collectifs. En effet ce sont des logements plus petits qu'en maison	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au niveau des OAP n°7 et 8 : 1.5 place de stationnement par logement collectif et 2 places de stationnement par logement individuel + 1 place de stationnement commun par tranche de 3 logements non collectifs</li> <li>• Dans le reste des zones Ua, Ub et 1AUz : 2 places par logement + 1 place en stationnement commun par tranche de 3 logements</li> </ul>			Climat & Énergies	0 / +
		Milieux naturels & Biodiversité	0			
		Paysage et Cadre de vie	0 / +			

	individuelle qui nécessite moins de place de stationnement.		Gestion de l'eau & Assainissement	0																
			Risques & Santé publique	0																
Dispositions générales	La rédaction de la règle de stationnement pour les vélos laisse penser que le local doit être directement en lien avec l'espace public. Or, suivant la composition du projet, il peut être plus en coeur d'îlot et accessible par le parking véhicules. Il est ainsi accessible facilement sans pour autant être en lien direct avec l'espace public. Afin de permettre ce cas de figure, le régime est assoupli.	Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.	Climat & Énergies	0																
			Milieux naturels & Biodiversité	0																
			Paysage et Cadre de vie	0																
			Gestion de l'eau & Assainissement	0																
			Risques & Santé publique	0																
Zones Ua, Ub, Ubj, 1AUbz, 2AU Article 3.1.2.1	Afin de permettre des projets ponctuels plus denses, la commune souhaite autoriser des constructions plus hautes en collectifs au niveau de l'OAP n°7 des acacias et au niveau de l'OAP n°8 de l'école.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Secteurs</th> <th>Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit</th> <th>Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Constructions principales à usage d'habitation</td> <td>OAP n°7 et 8</td> <td>9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 6 m en maison individuelle.</td> <td>4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 7m en maison individuelle</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ua hors OAP</td> <td>9 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ub, 1AUbz hors OAP</td> <td>6 m</td> <td>7 m</td> </tr> </tbody> </table>		Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).	Constructions principales à usage d'habitation	OAP n°7 et 8	9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 6 m en maison individuelle.	4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 7m en maison individuelle		Ua hors OAP	9 m	4 m		Ub, 1AUbz hors OAP	6 m	7 m	Climat & Énergies	0
				Secteurs	Toiture deux pentes Hauteur mesurée à l'égout du toit	Toiture Terrasse Hauteur mesurée au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau).														
			Constructions principales à usage d'habitation	OAP n°7 et 8	9 m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 6 m en maison individuelle.	4m- 9m en logement collectif et intermédiaire avec comble ou attique aménageable sur un niveau. 7m en maison individuelle														
				Ua hors OAP	9 m	4 m														
				Ub, 1AUbz hors OAP	6 m	7 m														
			Milieux naturels & Biodiversité	0																
Paysage et Cadre de vie	0 Cf. Objets 1 et 2																			
Gestion de l'eau & Assainissement	0																			
Risques & Santé publique	0																			
Zones Ua, Ub, Ubj, 1AUbz, 2AU Article 3.2.1	Afin de clarifier la position des annexes, la règle d'implantation est précisée. En effet, ceci permet l'implantation d'annexe même quand la construction	A l'exception du secteur Ubj, les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale dans la bande entre l'alignement de la voie publique et/avec la façade principale de la construction principale. Cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique la desservant. Des aménagements à cette règle sont possibles dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies.	Climat & Énergies	0																
			Milieux naturels & Biodiversité	0																
			Paysage et Cadre de vie	0																

	principale est en fond de parcelle.		Gestion de l'eau & Assainissement	0
			Risques & Santé publique	0
Zone A Article 2.3	En zone A, le règlement évolue ponctuellement pour clarifier que la rénovation / réhabilitation des bâtiments existants à vocation d'habitation est autorisée. De plus, la commune souhaite permettre la division d'un logement existant en plusieurs logements sous certaines conditions : pas porter atteinte à la vocation agricole de la zone A, s'assurer que les réseaux sont suffisants ou réalisables, que les accès et le stationnement ne portent pas atteinte à la sécurité du site.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la rénovation et réhabilitation des constructions principales existantes destinées à l'habitation pouvant aboutir ou non à la création de plusieurs logements dans les bâtiments existants si l'ensemble des conditions suivantes est réuni : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ que la construction se situe en dehors des périmètres de réciprocité agricoles</li> <li>➤ que chaque logement résultant de la division fasse 50m<sup>2</sup> minimum de SP</li> <li>➤ que la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet</li> <li>➤ que l'assainissement autonome soit réalisable</li> <li>➤ en cas de création de nouvel accès, celui-ci ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale</li> <li>➤ que soit réalisées 2 places de stationnement par logements existants et créés</li> </ul> </li> </ul>	Climat & Énergies	0
			Milieux naturels & Biodiversité	0
			Paysage et Cadre de vie	0
			Gestion de l'eau & Assainissement	0
			Risques & Santé publique	0

<b>Incidences potentielles prévisibles sur l'environnement :</b>	Les modifications du règlement écrit n'ont pas d'incidences prévisibles sur l'environnement. Dans le cas de la réduction du nombre de places de stationnement proportionnée à la taille des logements collectifs, les incidences peuvent être positives dans une moindre mesure, adaptant ainsi la consommation de foncier pour le stationnement, et limitant également au global la quantité de véhicules sur les projets concernés. Concernant l'augmentation des hauteurs de constructions en zones urbains, cela va dans le sens de la densification au sein de l'enveloppe urbaine, réduisant d'autant le besoin de consommation d'ENAF sur d'autres projets en extension.
--	---



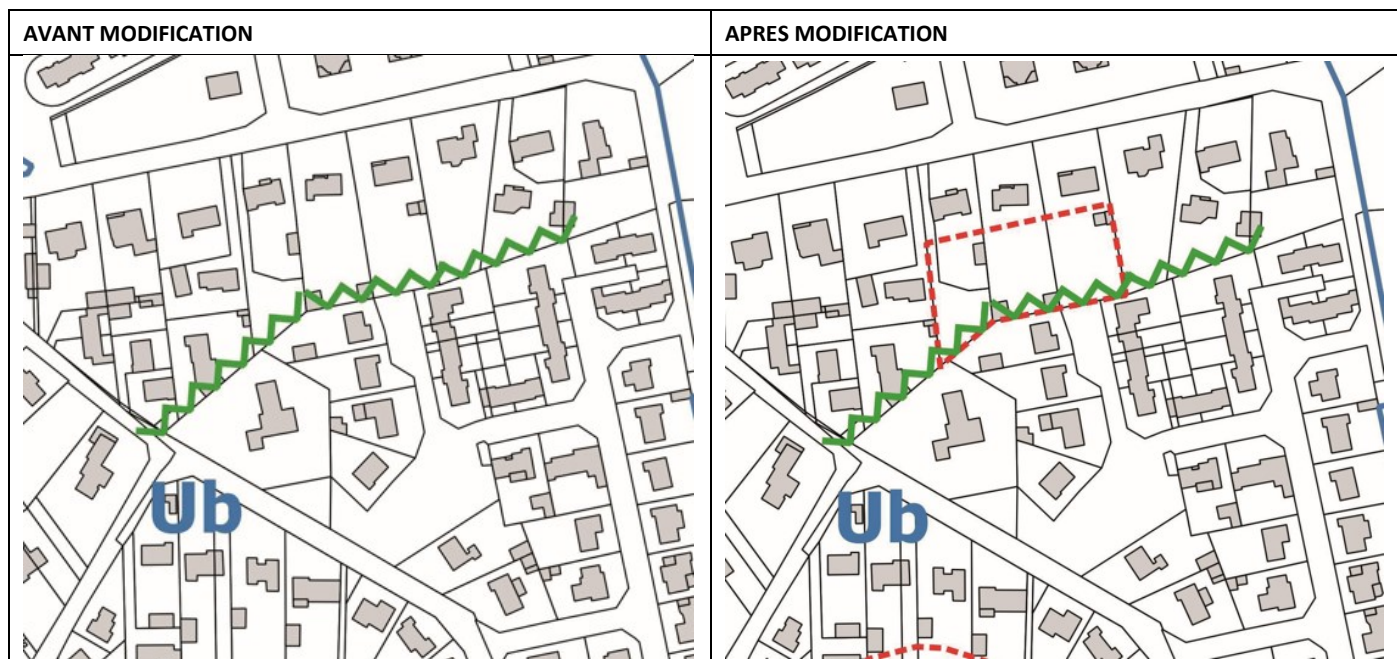
## 5.4 Mise à jour de l'inventaire de fiches patrimoine

<b>Objet N°</b>	4	<b>Ville :</b>	La Planche	<b>Localisation :</b>	3 bâtiments à la Getière 1 bâtiment à la Trilatière 1 bâtiment à la Clérissière
<b>Document concerné par l'objet de modification :</b>			Règlement écrit		
<b>Nature de la modification :</b>			Complément d'inventaire		
<b>Emprise concernée :</b>			-		
<b>Thématiques modifiées :</b>			Fiches patrimoine		

<b>Incidences potentielles prévisibles sur l'environnement :</b>	<b>La mise à jour des fiches patrimoine n'induit pas d'incidences négatives sur l'environnement</b>
--	---

## 5.5 Création d'un périmètre PAPAG rue des Marronniers

<b>Objet N°</b>	5	<b>Ville :</b>	La Planche	<b>Localisation :</b>	Rue des Marronniers – zone Ub
<b>Document concerné par l'objet de modification :</b>			Règlement graphique		
<b>Nature de la modification :</b>			Création d'un périmètre PAPAG		
<b>Emprise concernée :</b>			0.34 ha		
<b>Thématiques modifiées :</b>			Règlement graphique		

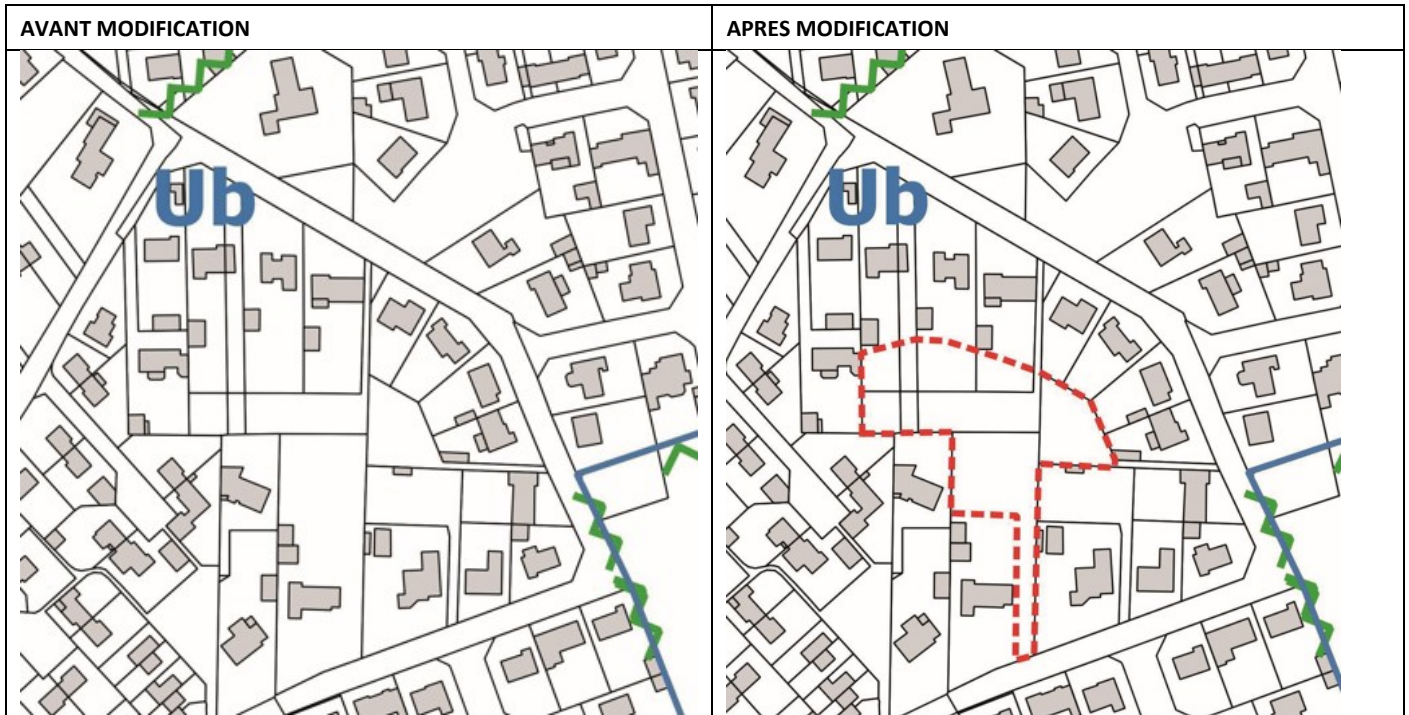




<b>Enjeux environnementaux recensés au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Éléments de paysage à préserver classés au PLU : haies arborées (88 ml)</li> <li>▪ ICPE « Établissements Fradin &amp; Compagnie » à 200 m au Nord-Est de la zone</li> </ul>		
<b>Enjeux environnementaux complémentaires identifiés au cours de la présente auto-évaluation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe</li> <li>▪ Probabilité de présence de zones humides supérieure à 25% en partie Est de la zone (730 m<sup>2</sup>)</li> </ul>		
<b>Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</b>	<b>Climat &amp; Énergies</b>	<b>0</b>	Par définition, le PAPAG permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise. Dans ce contexte, il n'y a pas d'incidence. En cas de construction à destination d'habitation, comme le laisse penser la situation en zone Ub, les nouvelles constructions soumises à PC respecteront la RE 2020.
	<b>Milieus naturels &amp; Biodiversité</b>	<b>0/-</b>	Présence d'une haie arborée en limite Sud de la zone. Le reste de la zone correspond à des fonds de jardins, des annexes et à des emprises imperméabilisées sans enjeu écologique notable. La zone s'inscrit dans la tâche urbaine du bourg de La Planche.
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	<b>0</b>	Absence d'incidence
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	<b>0</b>	Respect du zonage pluvial. Augmentations de consommations d'eau potable et de rejets d'eaux usées négligeables au regard du potentiel de développement et aux capacités des équipements publics.
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	<b>0</b>	Absence de sensibilité
<b>Analyse spécifique des incidences potentielles prévisibles sans prises en compte des dispositions générales du PLU en vigueur sur le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faibles incidences environnementales du fait d'un secteur concerné situé en pleine tâche urbaine du bourg de La Planche, dans un secteur largement artificialisé.</li> <li>▪ Pas de consommation d'ENAF.</li> <li>▪ Faible potentiel de développement de l'habitat au regard des nouvelles dispositions générales du règlement (Objet n°3).</li> <li>▪ Présence d'une haie répertoriée au PLU sur toute la limite Sud de la zone.</li> </ul>		
<b>Incidences environnementales positives de la modification :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densification de l'habitat en enveloppe urbaine.</li> </ul>		
<b>Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispositions générales et annexes du règlement du PLU permettant de protéger les haies et les éventuelles zones humides qui seraient mises en évidence dans les phases opérationnelles ultérieures (Envergo)</li> <li>▪ Dispositions générales relatives aux PAPAG (Objet n°3), limitant les emprises d'annexes créées ou de surfaces plancher en extension, et demandant une desserte suffisante par les réseaux et équipements</li> <li>▪ Zonage d'assainissement pluvial</li> <li>▪ PADD en vigueur</li> </ul>		
<b>Mesures ERC et d'atténuation complémentaires :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune</li> </ul>		
<b>Incidences résiduelles :</b>	<b>Au regard des incidences de l'objet de modification (et du principe des PAPAG), des réglementations diverses en vigueur sur le territoire de La Planche et des dispositions prises dans le cadre du règlement écrit modifié, l'objet de modification présente une incidence environnementale résiduelle faible voire nulle.</b>		
	<b>Climat &amp; Énergies</b>	<b>0</b>	
	<b>Milieus naturels &amp; Biodiversité</b>	<b>0</b>	
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	<b>0</b>	
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	<b>0</b>	
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	<b>0</b>	

## 5.6 Création d'un périmètre PAPAG rue des Violettes

Objet N°	6	Ville :	La Planche	Localisation :	Rue des Violettes / Avenue des Acacias – zone Ub
Document concerné par l'objet de modification :	Règlement graphique				
Nature de la modification :	Création d'un périmètre PAPAG				
Emprise concernée :	0.45 ha				
Thématiques modifiées :	Règlement graphique				



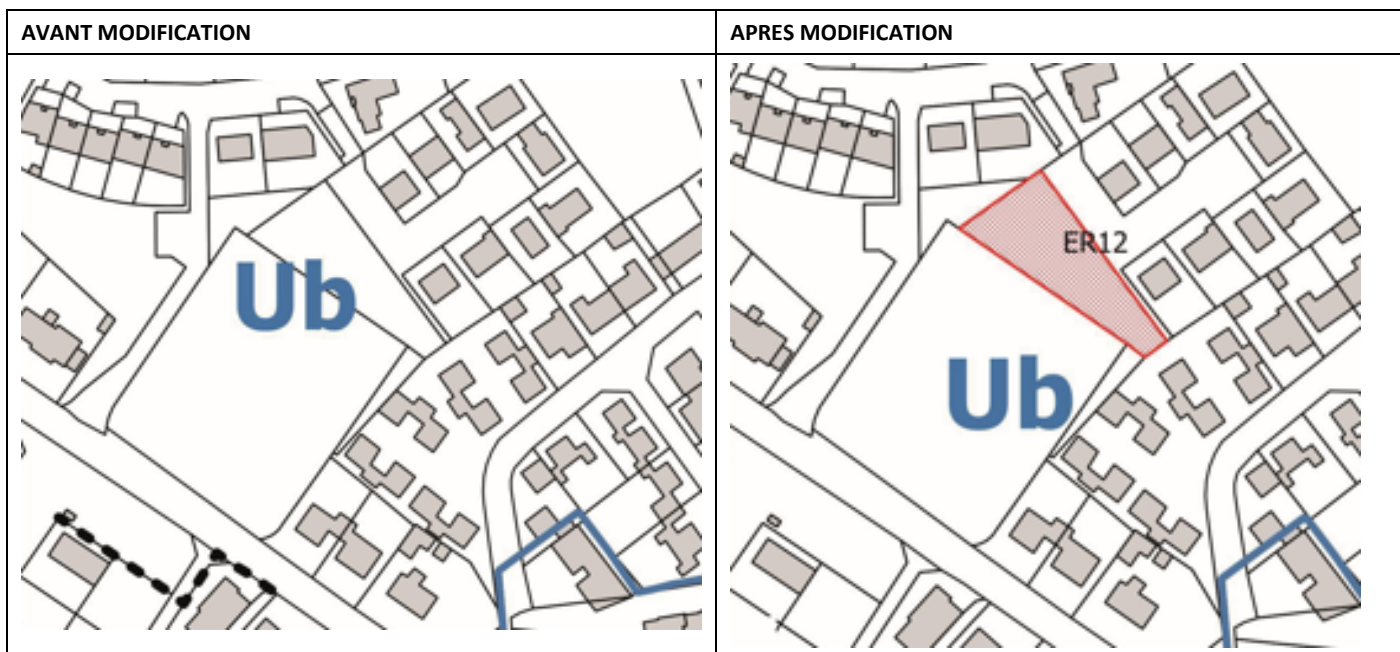


<p><b>Enjeux environnementaux recensés au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun</li> </ul>		
<p><b>Enjeux environnementaux complémentaires identifiés au cours de la présente auto-évaluation :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone potentiellement sujette aux inondations de caves</li> <li>▪ Présence de masses arborées en centre de la zone, associées à des arbres isolés (ornementaux, fruitiers ou anciens arbres préservés)</li> </ul>		
<p><b>Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</b></p>	<p><b>Climat &amp; Énergies</b></p>	<p><b>0</b></p>	<p>Par définition, le PAPAG permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise. Dans ce contexte, il n'y a pas d'incidence. En cas de construction à destination d'habitation, comme le laisse penser la situation en zone Ub, les nouvelles constructions soumises à PC respecteront la RE 2020.</p>
	<p><b>Milieus naturels &amp; Biodiversité</b></p>	<p><b>0/-</b></p>	<p>La présence d'une masse arborée au centre de la zone appelle une vigilance quant à la présence d'espèces protégées potentiellement inféodées aux arbres (avifaune, insectes saproxyliques, chiroptères). Le reste de la zone correspond à des fonds de jardins, des annexes et à des potagers individuels sans enjeu écologique notable. La zone s'inscrit dans la tâche urbaine du bourg de La Planche.</p>
	<p><b>Paysage et Cadre de vie</b></p>	<p><b>0</b></p>	<p>Absence d'incidence</p>
	<p><b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b></p>	<p><b>0</b></p>	<p>Respect du zonage pluvial. Augmentations de consommations d'eau potable et de rejets d'eaux usées négligeables au regard du potentiel de développement et aux capacités des équipements publics.</p>
	<p><b>Risques &amp; Santé publique</b></p>	<p><b>0</b></p>	<p>Absence de sensibilité</p>
	<p><b>Analyse spécifique des incidences potentielles prévisibles sans prises en compte des dispositions générales du PLU en vigueur sur le territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faibles incidences environnementales du fait d'un secteur concerné situé en pleine tâche urbaine du bourg de La Planche, dans un secteur largement artificialisé.</li> <li>▪ Pas de consommation d'ENAF.</li> <li>▪ Faible potentiel de développement de l'habitat au regard des nouvelles dispositions générales du règlement (Objet n°3).</li> <li>▪ <b>Présence d'une masse arborée non répertoriée au PLU mais pouvant présenter des enjeux écologiques vis-à-vis des espèces faunistiques.</b></li> </ul>	
<p><b>Incidences environnementales positives de la modification :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densification de l'habitat en enveloppe urbaine.</li> </ul>		
<p><b>Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispositions générales et annexes du règlement du PLU permettant de protéger les arbres et les éventuelles zones humides qui seraient mises en évidence dans les phases opérationnelles ultérieures (Envergo)</li> <li>▪ Dispositions générales relatives aux PAPAG (Objet n°3), limitant les emprises d'annexes créées ou de surfaces plancher en extension, et demandant une desserte suffisante par les réseaux et équipements</li> <li>▪ Zonage d'assainissement pluvial</li> <li>▪ PADD en vigueur</li> </ul>		
<p><b>Mesures ERC et d'atténuation complémentaires :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="#">Diagnostic de la sensibilité écologique au niveau des arbres au centre de la zone à prévoir en amont de tout projet + mesures ERC le cas échéant</a></li> </ul>		
<p><b>Incidences résiduelles :</b></p>	<p><b>Au regard des incidences de l'objet de modification (et du principe des PAPAG), des réglementations diverses en vigueur sur le territoire de La Planche, des dispositions prises dans le cadre du règlement écrit modifié et des mesures prises en amont de tout projet qui se concrétiserait sur la zone, l'objet de modification présente une incidence environnementale résiduelle faible voire nulle.</b></p>		
	<p><b>Climat &amp; Énergies</b></p>	<p><b>0</b></p>	
	<p><b>Milieus naturels &amp; Biodiversité</b></p>	<p><b>0</b></p>	
	<p><b>Paysage et Cadre de vie</b></p>	<p><b>0</b></p>	

	Gestion de l'eau & Assainissement	<b>0</b>	
	Risques & Santé publique	<b>0</b>	

### 5.7 Création d'un emplacement réservé pour le cimetière communal

Objet N°	7	Ville :	La Planche	Localisation :	Rue des Vignes – zone Ub
Document concerné par l'objet de modification :		Règlement graphique			
Nature de la modification :		Création d'un emplacement réservé n°12 à vocation de parking associé au cimetière			
Emprise concernée :		0.13 ha			
Thématiques modifiées :		Règlement graphique			









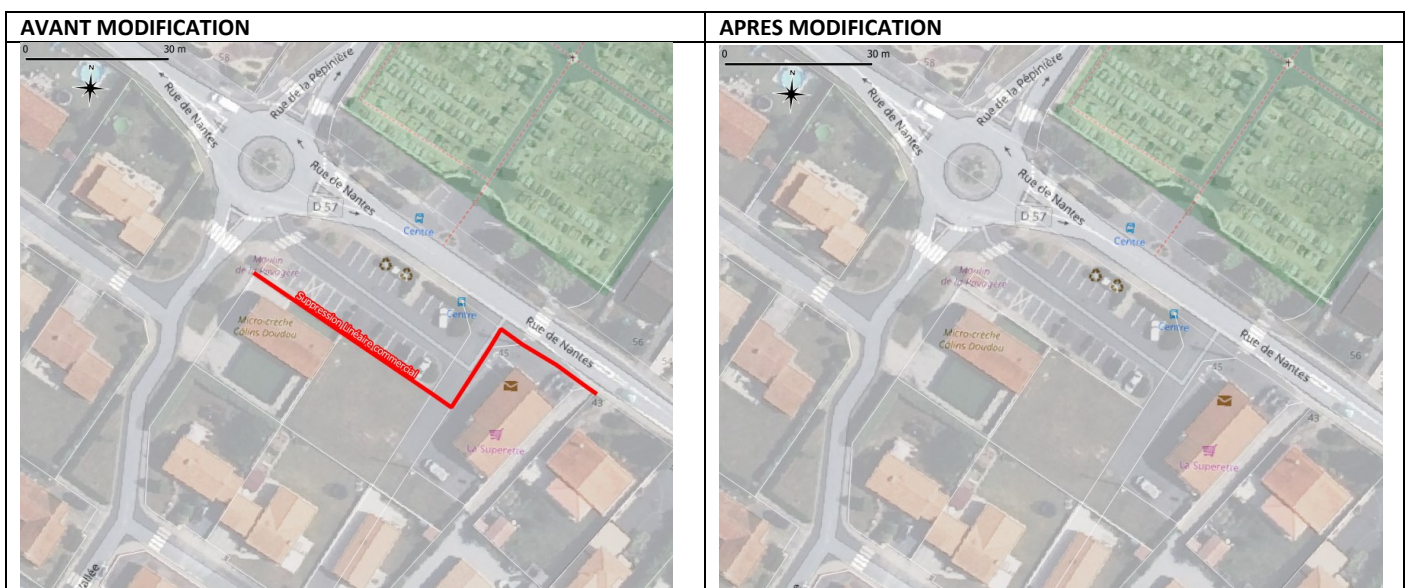
Vue de la zone d'étude depuis la rue des Vignes

<b>Enjeux environnementaux recensés au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun</li> </ul>		
<b>Enjeux environnementaux complémentaires identifiés au cours de la présente auto-évaluation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone potentiellement sujette aux inondations de caves</li> </ul>		
<b>Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</b>	<b>Climat &amp; Énergies</b>	<b>0</b>	Absence d'incidence notable <i>Proche seuils Loi APER</i>
	<b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b>	<b>0</b>	La zone est occupée par une friche prairiale rase enclavée en tâche urbaine de La Planche
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	<b>0/-</b>	Proximité zones pavillonnaires
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	<b>-</b>	Imperméabilisation potentiellement importante
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	<b>0</b>	Absence de sensibilité
<b>Analyse spécifique des incidences potentielles prévisibles sans prises en compte des dispositions générales du PLU en vigueur sur le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les incidences potentielles correspondent à la gestion des eaux pluviales du fait du développement de surfaces imperméabilisées non négligeables à l'échelle du secteur</li> <li>La proximité de zones pavillonnaires induit des co-visibilités avec la zone d'étude</li> </ul>		
<b>Incidences environnementales positives de la modification :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune</li> </ul>		
<b>Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositions générales et annexes du règlement du PLU permettant de protéger les éventuelles zones humides qui seraient mises en évidence dans les phases opérationnelles ultérieures (Envergo)</li> <li>Zonage d'assainissement pluvial</li> </ul>		
<b>Mesures ERC et d'atténuation complémentaires :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">Intégration paysagère indispensable</a></li> <li><a href="#">Respect de la Loi APER si dépassement des seuils réglementaires</a></li> </ul>		
<b>Incidences résiduelles :</b>	<b>Au regard des incidences de l'objet de modification, des réglementations diverses en vigueur sur le territoire de La Planche, des dispositions prises dans le cadre du zonage pluvial, l'objet de modification présente une incidence environnementale résiduelle faible voire nulle. La création de plus de 50 unités de stationnement ouvert au public est soumise à examen au cas par cas au titre de la rubrique 41° du tableau annexé à l'article R.122-2.</b>		
	<b>Climat &amp; Énergies</b>	<b>0</b>	
	<b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b>	<b>0</b>	

	Paysage et Cadre de vie	<b>0</b>	
	Gestion de l'eau & Assainissement	<b>0</b>	
	Risques & Santé publique	<b>0</b>	

## 5.8 Suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes

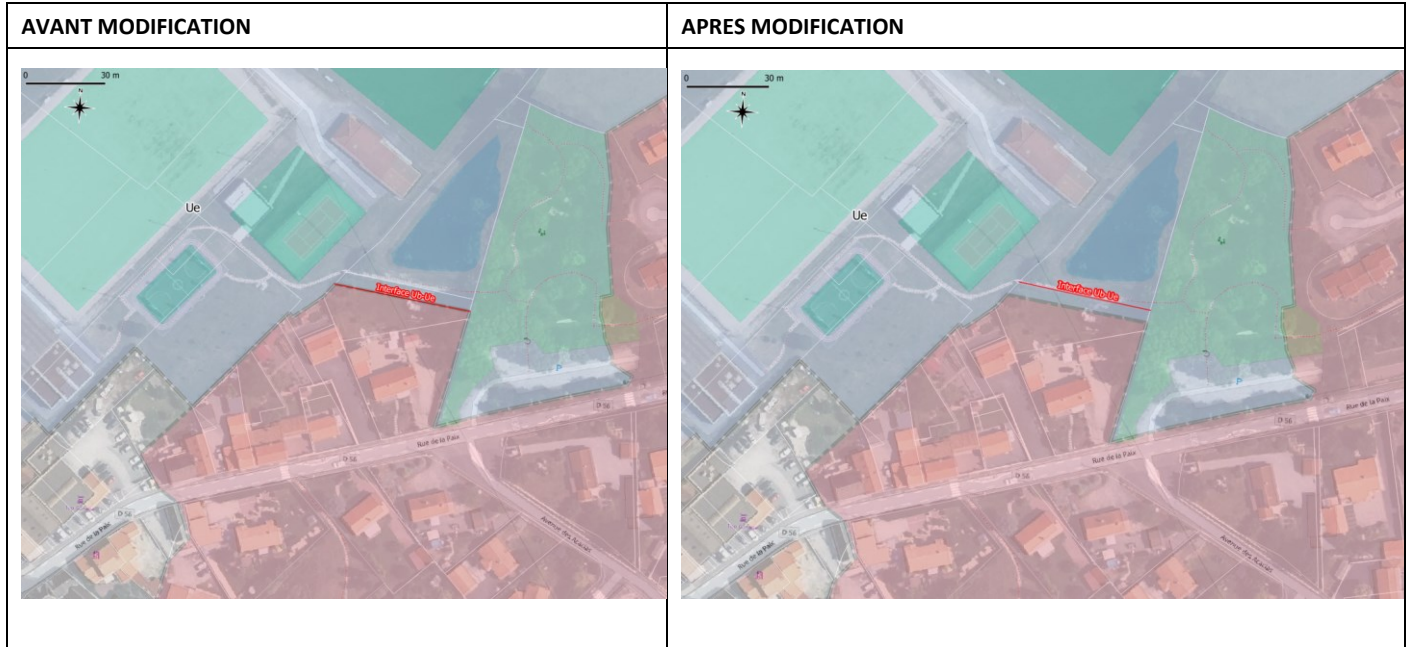
Objet N°	8	Ville :	La Planche	Localisation :	Rue de Nantes / Micro-crèche Câlines Doudou
Document concerné par l'objet de modification :		Règlement graphique			
Nature de la modification :		Suppression d'un linéaire commercial			
Emprise concernée :		92.5 ml			
Thématiques modifiées :		Règlement graphique			



Incidences potentielles prévisibles sur l'environnement :	<b>La suppression d'un linéaire commercial n'induit pas d'incidences négatives sur l'environnement</b>
---	--

### 5.9 Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Ue)

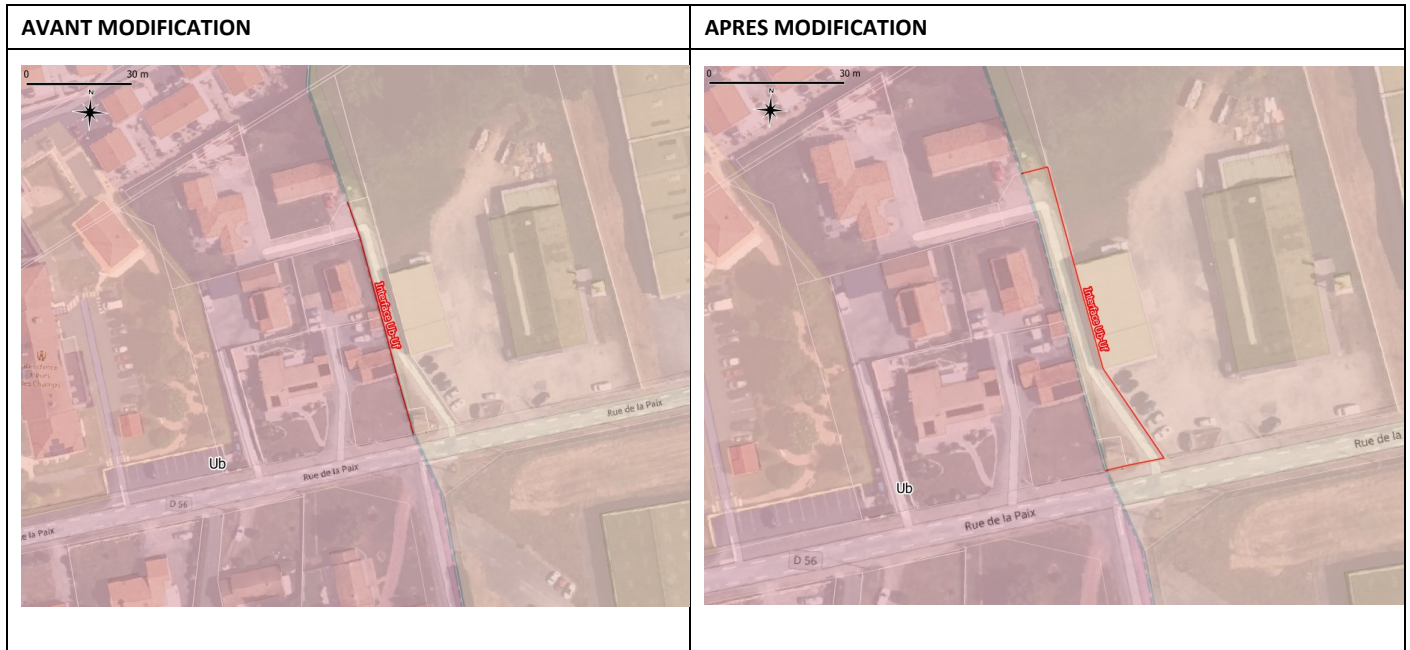
<b>Objet N°</b>	9	<b>Ville :</b>	La Planche	<b>Localisation :</b>	Rue de la Paix
<b>Document concerné par l'objet de modification :</b>			Règlement graphique		
<b>Nature de la modification :</b>			Correction d'une erreur matérielle graphique (limites de zonages Ub-Ue)		
<b>Emprise concernée :</b>			252 m <sup>2</sup> (calage de la limite Ub-Ue sur la limite cadastrale Nord de la parcelle ZM 238)		
<b>Thématiques modifiées :</b>			Règlement graphique		



<b>Incidences potentielles prévisibles sur l'environnement :</b>	La correction de la délimitation des zones urbaines Ub-Ue permettant d'assurer une cohérence d'usage par rapport à la réalité n'induit pas d'incidences négatives sur l'environnement
--	---

### 5.10 Correction d'une erreur matérielle sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Uf)

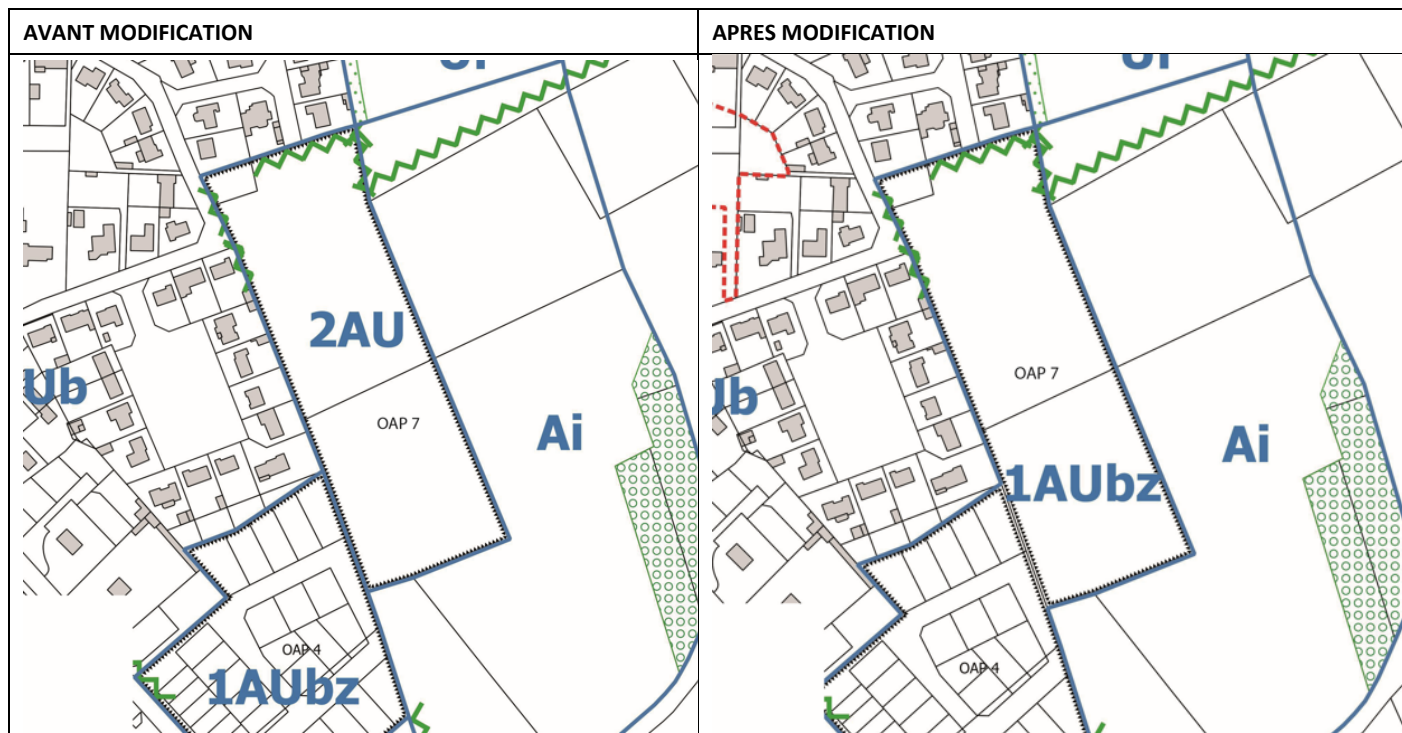
<b>Objet N°</b>	10	<b>Ville :</b>	La Planche	<b>Localisation :</b>	Rue de la Paix
<b>Document concerné par l'objet de modification :</b>	Règlement graphique				
<b>Nature de la modification :</b>	Correction d'une erreur matérielle graphique (limites de zonages Ub-Uf)				
<b>Emprise concernée :</b>	452 m <sup>2</sup> (calage de la limite Ub-Uf de manière à intégrer à la zone Ub la voie de desserte d'habitations en Ub et le poste transformateur du secteur pavillonnaire)				
<b>Thématiques modifiées :</b>	Règlement graphique				



<b>Incidences potentielles prévisibles sur l'environnement :</b>	La correction de la délimitation des zones urbaines Ub-Uf permettant d'assurer une cohérence d'usage par rapport à la réalité n'induit pas d'incidences négatives sur l'environnement
--	---

### 5.11 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des Acacias

Objet N°	11	Ville :	La Planche	Localisation :	Zone 2AU – Avenue des Acacias
Document concerné par l'objet de modification :	Règlement graphique				
Nature de la modification :	Passage de la zone 2AU à la zone 1AUbz (ouverture à l'urbanisation)				
Emprise concernée :	2.56 ha				
Thématiques modifiées :	- Règlement graphique (en parallèle l'OAP n°7 a été modifiée – Cf. Objet n°1)				



Vue de la zone depuis la rue des Acacias



*Vue de l'angle Nord-Ouest de la zone depuis la rue des Acacias*



*Vue de l'accroche Nord vers la rue des Tilleuls*

--	--

<b>Enjeux environnementaux recensés au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Déclassement d'ENAF sur 2.5 ha (prairie agricole améliorée)</li> <li>▪ Éléments de paysage à préserver classés au PLU : haies arborées (148 ml)</li> </ul>		
<b>Enjeux environnementaux complémentaires identifiés au cours de la présente auto-évaluation :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone potentiellement sujette aux inondations de caves</li> <li>▪ Probabilité de présence de zones humides supérieure à 30% sur la frange Nord de la zone (4300 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Zone inscrite au RPG 2023 (mélange de légumineuses et de graminées fourragères)</li> </ul>		
<b>Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</b>	<b>Climat &amp; Énergies</b>	-	Augmentation du nombre de logements et de véhicules induisant des consommations énergétiques et des émissions atmosphériques accrues par rapport à la situation antérieure (+240 à +480 véhicules/j en TMJA approché sur la base de 2 à 4 déplacements par jour par véhicule et 2 véhicules par logements)
	<b>Milieus naturels &amp; Biodiversité</b>	-	Risque d'atteinte à des haies et à la faune sauvage inféodée du fait des accès routiers et des futures constructions (à noter que la tranche 4 de la ZAC de la Gare au Sud-Ouest de la zone est actuellement réalisée, disposant d'amorces viaires vers le secteur des Acacias) Absence de zones humides selon le diagnostic réalisé sur site (cf. Annexe volontaire 1) Zone à usage agricole, mais classée en 2AU et propriété de la Commune de La Planche (pas d'avenir agricole sur ce secteur tel qu'identifié dans le PADD et le rapport de présentation de la révision du PLU)
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	-	Exposition visuelle forte vers les espaces agricoles à l'Est. Augmentation de la taille des constructions en logements collectifs à toitures plates (Objet n°3). Hausse de la production de déchets ménagers.
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	-	Augmentation de l'imperméabilisation des sols, des consommations d'eau potable et des rejets d'eaux usées domestiques
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	-	Augmentation de la circulation routière
<b>Analyse spécifique des incidences potentielles prévisibles sans prises en compte des dispositions générales du PLU en vigueur sur le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La création de 60 logements induit une augmentation des consommations énergétiques et des émissions atmosphériques du fait des logements et de la circulation de véhicules induite.</li> <li>▪ Les haies périphériques de la zone sont répertoriées au PLU mais des traversées ponctuelles sont autorisées par l'OAP, pouvant nuire aux continuités écologiques de la trame verte locale.</li> <li>▪ Création de 60 logements, générant :</li> </ul>		

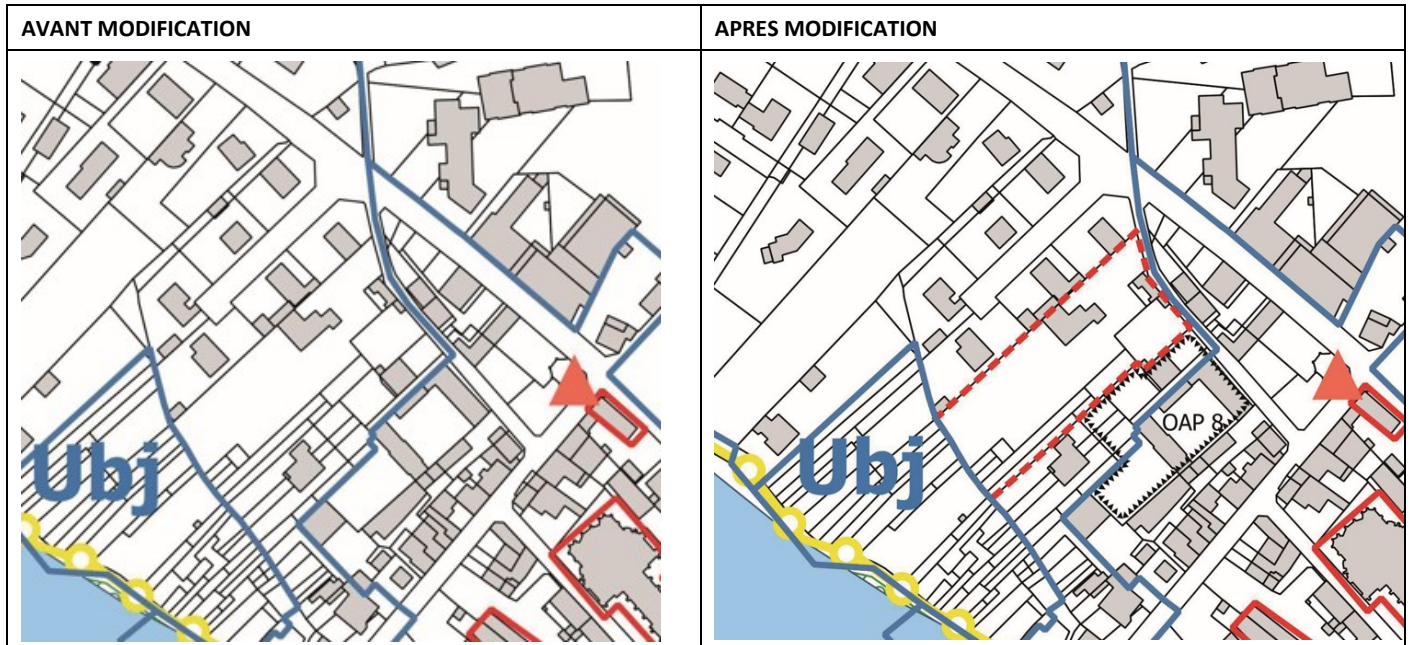
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une importante imperméabilisation des sols (incidences eaux pluviales)</li> <li>- La conversion de 2.5 ha d'ENAF (terres agricoles) en zone urbaine</li> <li>- Une charge de 180 EH pour les consommations d'eau potable et les rejets d'eaux usées domestiques vers la station d'épuration communale (capacité nominale : 2200 EH – Capacité résiduelle fin 2023 : 1401 EH)</li> <li>▪ Augmentation du trafic routier induit (+240 à +480 véhicules/jours en TMJA approché sur la base de 2 à 4 déplacements par jour par véhicule et 2 véhicules par logements). La rue de Nantes (RD57) qui reprendra le trafic induit par le secteur des Acacias à termes présente un TMJA connu de 2200 véhicules/jour à l'état actuel ; le projet génèrerait donc au maximum une augmentation de 10% à 20% du TMJA sur la rue de Nantes, ce qui reste compatible avec sa capacité.</li> <li>▪ Le niveau sonore induit par le trafic futur reporté sur la rue de Nantes pourrait augmenter de moins de 3% par rapport à la situation actuelle. Cette infrastructure routière n'est pas génératrice de nuisances sonores à l'état actuel.</li> </ul>
<p><b>Incidences environnementales positives de la modification :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'impact sur les ENAF à l'échelle de la commune reste compatible avec les surfaces encore consommables définies dans le cadre de la ZAN (4ha3 selon le ZAN 44 à 3ha88 selon le futur SCoT)</li> <li>▪ La suppression des accès viaire depuis la zone vers les zones Ai à l'Est permet de figer la fin de l'étalement urbain dans le PLU au niveau du secteur des Acacias.</li> <li>▪ Un diagnostic de zones humides mené conformément à l'Arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 conclut sur l'absence de zones humides au droit du site (cf. Annexe volontaire 1).</li> <li>▪ Augmentation de la densité de logements en couture directe sur l'enveloppe urbaine du centre-bourg de La Planche, permettant ainsi de répondre aux objectifs de développement communaux et supra-communaux, réduisant ainsi le risque d'étalement urbain du fait des objectifs de développement du logement neuf sur la commune.</li> <li>▪ Augmentation de la densité de construction sur un secteur présentant de faibles qualités écologiques (zone à distance des espaces naturels protégés ou remarquables, zone hors des réservoirs de biodiversité et corridor écologiques répertoriés, terrain agricole et potager très majoritaires induisant un faible intérêt sur la faune et la flore remarquable), hormis les linéaires de haies et les potentielles zones humides en présence.</li> <li>▪ L'augmentation inférieure à 3% du niveau sonore induit par le trafic futur sur la rue de Nantes (RD57) n'est pas de nature à générer une hausse notable de l'ambiance acoustique (une augmentation de 3% du niveau sonore d'un axe routier correspond généralement à un doublement du TMJA)</li> <li>▪ Positionnement de la zone en couture sur la zone urbaine du bourg, à proximité des équipements et services (500 m du centre-bourg), permettant de favoriser le recours au x modes de déplacements doux et actifs.</li> <li>▪ Absence de risques naturels et zones exposées à des risques de nuisances.</li> <li>▪ Suppressions d'accès routiers vers les zones agricoles plus à l'Est</li> <li>▪ Création d'une bande paysagère de 5 m de large minimum sur l'intégralité des lisières Est et Sud (augmentation du linéaire de haies du site)</li> </ul>
<p><b>Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispositions générales et annexes du règlement du PLU permettant de protéger les haies et les éventuelles zones humides qui seraient mises en évidence dans les phases opérationnelles ultérieures</li> <li>▪ Zonage d'assainissement pluvial</li> <li>▪ Dispositions générales des OAP</li> <li>▪ Règlement de la nouvelle OAP n°7 permettant de maintenir un niveau de protection des haies tout en développant le linéaire futur et d'assurer l'intégration paysagère du projet vis-à-vis de l'exposition visuelle vers les espaces agricoles voisins</li> <li>▪ Réduction du nombre de places de stationnement de 0.5 places par logement collectif créé (Objet n°3 – Adaptations du règlement écrit)</li> <li>▪ Plan de gestion des déchets de la communauté de communes Clisson, Sèvre et Maine</li> <li>▪ PADD en vigueur</li> </ul>
<p><b>Mesures ERC et d'atténuation complémentaires :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="#">Conformément à la réglementation sur la protection des espèces naturelles protégées, et considérant le classement de linéaires de haies au PLU, une étude faune-flore devra être menée en amont des études opérationnelles pour conclure sur l'absence de sensibilités écologiques au droit du site, et le cas échéant définir les mesures ERC découlant des résultats de diagnostic</a></li> </ul>
<p><b>Incidences résiduelles :</b></p>	<p><b>Au regard des incidences positives de l'objet de modification, des réglementations divers en vigueur sur le territoire de La Planche et des dispositions prises dans le cadre de la nouvelle OAP, et considérant que le projet sera sous à la législation relative au Code de l'environnement (examen au cas par cas, Loi sur l'eau), l'objet de modification présente une incidence environnementale résiduelle faible.</b></p> <p><b>En termes de consommation d'ENAF, la justification du respect des objectifs au regard de la Loi ZAN est détaillée dans le rapport de présentation (cf. Annexe obligatoire 1)</b></p>



	<b>Climat &amp; Énergies</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la réglementation RE2020</li> <li>- Réduction du nombre de véhicules pour les logements collectifs</li> <li>- Proximité directe du centre-bourg</li> </ul>
	<b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faibles qualités écologiques et zone hors éléments majeurs composant la trame verte ou bleue</li> <li>- Diagnostic faune-flore à mener au préalable des études opérationnelles sur les haies périmétriques en présence + mesures ERC entrant dans le cadre d'une éventuelle autorisation au titre des espèces protégées</li> <li>- Absence de zones humides</li> <li>- Création d'une bande végétale sur un linéaire important associé aux limites Est et Sud de la zone permettant de compenser les atteintes locales éventuelles aux haies traversées par des accès routiers (ces dernières présentant déjà un enjeu faible du fait de leur proximité directe avec les zones urbanisées en limite Ouest de la zone)</li> </ul>
	<b>Paysage et Cadre de vie</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions d'intégration architecturales et paysagères au sein du PLU et de l'OAP nouvelle</li> <li>- Création d'une frange végétale notable sur les limites Est et Sud en complément de la protection de la majeure partie des haies pré-existantes sur les limites de la zone</li> <li>- Respect de la réglementation sur les bruits de voisinage</li> <li>- Réduction du nombre de places de stationnement sur les logements collectifs + proximité du centre-bourg permettant de limiter les déplacements véhiculés</li> <li>- Absence de sensibilité architecturale ou de patrimoine bâti à proximité</li> </ul>
	<b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des zonages d'assainissement (eaux usées et pluvial)</li> <li>- Augmentation des consommations d'eau et des rejets d'eaux usées compatible avec les capacités d'adduction en eau potable (usine de Basse Goulaine) et la capacité résiduelle de la station d'épuration communale</li> <li>- Soumission du projet à la Loi sur l'eau</li> </ul>
	<b>Risques &amp; Santé publique</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la réglementation RE2020</li> <li>- Réduction du nombre de véhicules pour les logements collectifs</li> <li>- Absence de risques naturels ou technologiques à proximité</li> <li>- Absence de nuisances spécifiques à proximité (bruit, pollution, champ électromagnétique, émissions lumineuses ou olfactives)</li> </ul>

### 5.12 Création d'un périmètre PAPAG accolé à l'OAP n°8 « École privée »

Objet N°	12	Ville :	La Planche	Localisation :	Rue des Tisserands – Zone Ub
Document concerné par l'objet de modification :	Règlement graphique				
Nature de la modification :	Création d'un périmètre PAPAG				
Emprise concernée :	0.46 ha				
Thématiques modifiées :	Règlement graphique				





*Vue de la zone depuis la rue des Tisserands*

<p><b>Enjeux environnementaux recensés au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone localisée à 55 m au Nord-Est des zones humides inondables et boisements à préserver en bordure de l'Ognon</li> <li>▪ Petit élément de patrimoine bâti (calvaire) à 61 m à l'Est du site</li> </ul>		
<p><b>Enjeux environnementaux complémentaires identifiés au cours de la présente auto-évaluation :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone potentiellement sujette aux inondations de caves</li> <li>▪ Probabilités de présence de zones humides supérieures à 30% sur la quasi-totalité de la zone, notamment au point bas Sud-Ouest de la zone</li> </ul>		
<p><b>Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</b></p>	<p><b>Climat &amp; Énergies</b></p>	<p><b>0</b></p>	<p>Par définition, le PAPAG permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise. Dans ce contexte, il n'y a pas d'incidence. En cas de construction à destination d'habitation, comme le laisse penser la situation en zone Ub, les nouvelles constructions soumises à PC respecteront la RE 2020.</p>
	<p><b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b></p>	<p><b>0/-</b></p>	<p>La zone correspond à des fonds de jardins, des annexes et à des potagers individuels sans enjeu écologique notable. La zone est déjà en partie construite avec des bâtiments à usage d'habitation. La zone s'inscrit dans la tâche urbaine du bourg de La Planche. Il n'existe pas de corridor écologique notable entre les zones naturelles en bordure de l'Ognon et la zone d'étude. Le chemin des Prés, à environ 50 m au Sud de la zone, constitue une rupture écologique locale, matérialisant la limite entre les zones urbaines du centre de La Planche et les zones naturelles en bordure de l'Ognon.</p>
	<p><b>Paysage et Cadre de vie</b></p>	<p><b>0</b></p>	<p>Absence d'incidence</p>
	<p><b>Gestion de l'eau &amp; Assainissement</b></p>	<p><b>0</b></p>	<p>Respect du zonage pluvial. Augmentations de consommations d'eau potable et de rejets d'eaux usées négligeables au regard du potentiel de développement et aux capacités des équipements publics.</p>
	<p><b>Risques &amp; Santé publique</b></p>	<p><b>0/-</b></p>	<p>La proximité des zones inondables de l'Ognon nécessite une vigilance sur la gestion des eaux pluviales en cas de développement d'un projet sur le PAPAG.</p>
<p><b>Analyse spécifique des incidences potentielles prévisibles sans prises en compte des dispositions générales du PLU en vigueur sur le territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faibles incidences environnementales du fait d'un secteur concerné situé en pleine tâche urbaine du bourg de La Planche, dans un secteur largement artificialisé.</li> <li>▪ Pas de consommation d'ENAF.</li> <li>▪ Faible potentiel de développement de l'habitat au regard des nouvelles dispositions générales du règlement (Objet n°3).</li> </ul>		
<p><b>Incidences environnementales positives de la modification :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densification de l'habitat en enveloppe urbaine.</li> </ul>		
<p><b>Dispositions générales du PLU permettant de maîtriser les impacts :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispositions générales et annexes du règlement du PLU permettant de protéger les arbres et les éventuelles zones humides qui seraient mises en évidence dans les phases opérationnelles ultérieures (Envergo)</li> <li>▪ Dispositions générales relatives aux PAPAG (Objet n°3), limitant les emprises d'annexes créées ou de surfaces plancher en extension, et demandant une desserte suffisante par les réseaux et équipements</li> <li>▪ Zonage d'assainissement pluvial</li> <li>▪ PADD en vigueur</li> </ul>		
<p><b>Mesures ERC et d'atténuation complémentaires :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune</li> </ul>		
<p><b>Incidences résiduelles :</b></p>	<p><b>Au regard des incidences de l'objet de modification (et du principe des PAPAG), des réglementations diverses en vigueur sur le territoire de La Planche, des dispositions prises dans le cadre du règlement écrit modifié et des mesures prises en amont de tout projet qui se concrétiserait sur la zone, l'objet de modification présente une incidence environnementale résiduelle faible voire nulle.</b></p>		
	<p><b>Climat &amp; Énergies</b></p>	<p><b>0</b></p>	

	Milieus naturels & Biodiversité	<b>0</b>	
	Paysage et Cadre de vie	<b>0</b>	
	Gestion de l'eau & Assainissement	<b>0</b>	
	Risques & Santé publique	<b>0</b>	

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

Selon l'analyse réalisée :

L'ensemble des objets de modification présentent une incidence négative nulle à faible au regard des dispositions générales du PLU, des OAP et des évolutions du règlement écrit.

Toutefois, il convient de préciser les points suivants :

- D'une manière générale, pour tous les objets pouvant aboutir au développement d'un projet d'aménagement urbain sur plus de 1000 m<sup>2</sup> de surfaces non artificialisées, un diagnostic de zones humides mené conformément aux principes édictés par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 est nécessaire à travers la procédure Envergo mise en place par l'État, et conformément à la rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'eau
- Concernant l'objet n°1 et 11 « Secteur des Acacias », des mesures particulières s'imposeront :
  - Conformément à la réglementation sur la protection des espèces naturelles protégées, et considérant le classement de linéaires de haies au PLU, une étude faune-flore devra être menée en amont des études opérationnelles pour conclure sur l'absence de sensibilités écologiques au droit du site, et le cas échéant définir les mesures ERC découlant des résultats de diagnostic.
  - Cette étude sera attendue dans tous les cas par la Préfecture de Loire-Atlantique dans le cadre de l'évaluation environnementale éventuelle (si rétrocession des voiries du projet à la Commune), et dans le cadre du dossier Loi sur l'eau du projet futur.
- Concernant l'objet n°6 « Création d'un PAPAG rue des Violettes », des mesures particulières s'imposeront au moment de la concrétisation du projet de parking si ce dernier aboutit :
  - Projet soumis à analyse de présence de zones humides conformément au protocole Envergo (projet de plus de 1000 m<sup>2</sup>)
  - Diagnostic de la sensibilité écologique au niveau des arbres au centre de la zone à prévoir en amont de tout projet + mesures ERC le cas échéant
- Concernant l'objet n°7 « Cimetière communal », des mesures particulières s'imposeront au moment de la concrétisation du projet de parking si ce dernier aboutit :
  - Projet soumis à analyse de présence de zones humides conformément au protocole Envergo (projet de plus de 1000 m<sup>2</sup>)
  - Travail sur l'intégration paysagère du parking pour réduire les incidences paysagères sur les zones pavillonnaires attenantes
  - Respect de la Loi APER (LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) si les seuils de surface sont atteints

## 7 Conclusion de l'auto-évaluation

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

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

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

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