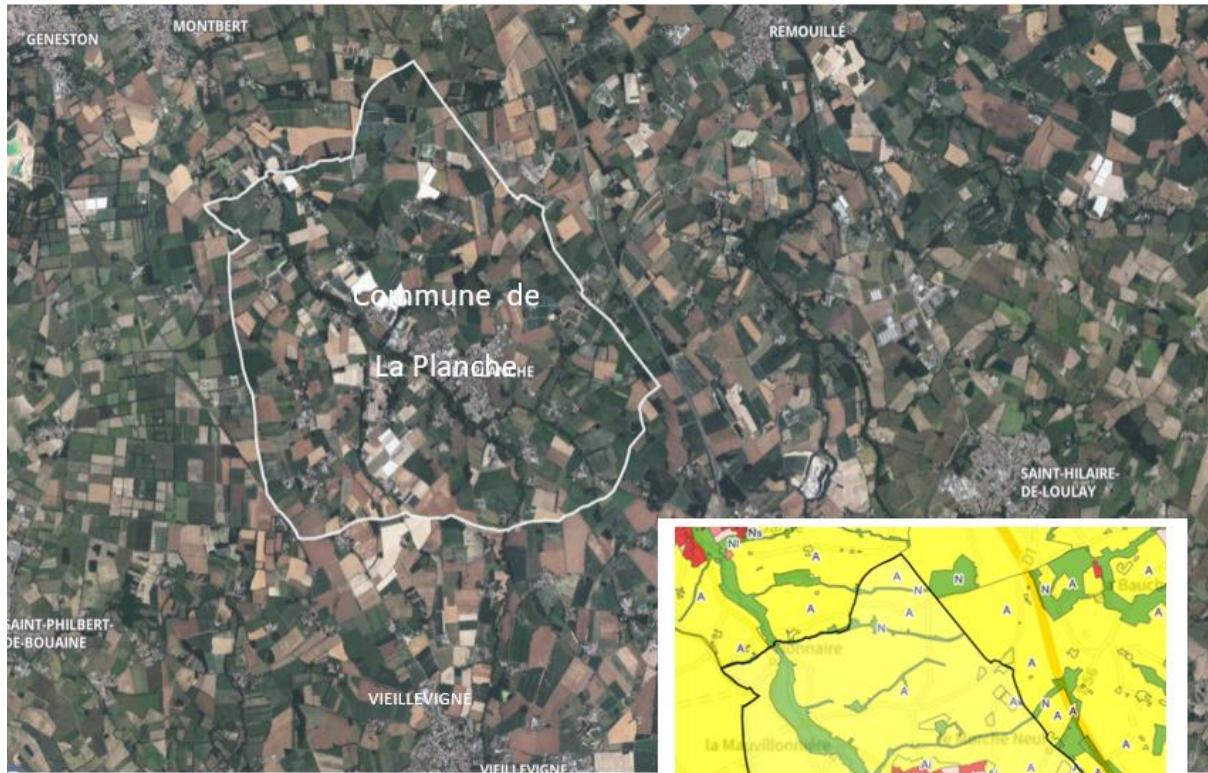


**Département de Loire Atlantique – commune de La Planche (44140)
Modification du Plan Local d’Urbanisme**

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

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



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

Rapport et Conclusions initiales

remis le 10 décembre 2025 par la commissaire enquêteur
Au Maire, Autorité Organisatrice et représentant le maître d’ouvrage

**Compléments et modifications apportés aux conclusions initiales en
application de l’article R123-20 du code de l’environnement**

Département de Loire Atlantique - Commune de La Planche (44140)

Conclusions complémentaires du commissaire enquêteur

Nommé par le tribunal administratif, décision en date du 28 aout 2025 (N° E25000184/44)

Dans le cadre de l'enquête publique

- Qui s'est déroulée du lundi 20 octobre au vendredi 21 novembre 2025 inclus
- Ouverte par arrêté municipal (refer : AR-DI-T-12-2025) daté du 30 septembre 2024
- Concernant diverses dispositions constituant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Planche notamment :
 - L'évolution de dispositions de l'OAP n°7 du secteur des Acacias classée au PLU en zone 2AU dite « fermée à l'urbanisation », et son ouverture à l'urbanisation,
 - La création de l'OAP n°8 du site de l'École privée Sainte-Catherine,
 - L'évolution du règlement écrit du PLU intégrant d'une part dans les dispositions générales :
 - Le règlement attaché aux Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global -PAPAG
 - Des précisions sur les clôtures séparatives
 - La réduction des places de stationnement sur les OAP n°7 et n°8
 - L'adaptation des règles d'accessibilité aux stationnements vélos
 - d'autre part dans le règlement des zones Ubj, 1AUBz et 2AU :
 - L'adaptation des règles de densité et de hauteurs de bâtiments
 - La précision des règles d'implantation des annexes
 - et enfin dans le règlement des zones, des précisions sur les conditions et principes de rénovation et/ou réhabilitation des bâtiments d'habitation
- l'évolution du zonage et la mise à jour de l'inventaire de fiches patrimoine
- la création de périmètres de PAPAG rue Marronniers, rue des Violettes, et sur un espace jouxtant la nouvelle OAP n°8 dite « École privée ».
- la création d'un emplacement réservé pour le cimetière communal
- la suppression d'un linéaire commercial rue de Nantes
- la correction d'erreurs matérielles sur le zonage graphique du PLU (zones Ub-Ue, Ub-Uf),

Par un courrier daté du 18 décembre 2025, le tribunal administratif de Nantes, conformément à l'article R123-20 du code de l'environnement, a demandé que soient complétées dans un délai de 15 jours, mes conclusions datées du 10 décembre 2025 et adressées le même jour au porteur du projet, ceci afin de « conforter la sécurité juridique de la décision que prendra l'autorité compétente ... ».

Au sein des conclusions, le paragraphe 5.4. qui est intitulé « concernant le projet d'OAP n° 8 et le projet de PPAG qui le jouxte » et qui figure à la page 10 de ces conclusions initiales est modifié.

Tout le reste de ce document, le sommaire, les autres paragraphes ainsi que les conclusions demeurent inchangés.

Le paragraphe 5.4 est donc complété et désormais formulé ci-après entre guillemets (ci-dessous en noir la rédaction initiale qui est maintenue et à laquelle s'ajoute le complément, ci-dessous en bleu) et désormais rédigé comme il suit :

« 5.4 Concernant le projet d’OAP n° 8 et le projet de PAPAG qui le jouxte

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

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

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

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

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

Aussi la conjugaison des nouvelles disponibilités foncières envisagées (objet des PAPAG) et des nouvelles densités sur les OAP n°7 et 8, me conduisent à préconiser, dans le cadre d’une sobriété foncière, que la commune de la Planche renonce explicitement à l’une au moins de ses extensions urbaines identifiées au PLU et classées en « zone fermée à l’urbanisation », cela semble d’autant plus opportun que ces zones, les OAP n° 5 et 6, ne semblent plus pouvoir être ouvertes à l’urbanisation au terme d’une simple procédure de modification du PLU, faute d’avoir ou été ouverte ou fait l’objet d’acquisitions, dans les 6 années suivant leur création en application de l’article L153-31 du Code de l’urbanisme.

Il résulte du dossier soumis à enquête publique que l’offre potentielle de logements augmenterait de plus de 40 unités alors que dans le même temps :

- La consolidation éventuelle, après études, avec les PAPAG initiés au terme du même projet de modification du PLU, ne fera qu’accroître ce chiffre,
- Le dossier d’enquête et les réponses au Procès verbal de synthèse ne font pas ressortir l’ensemble des perspectives d’un développement accentué au profit de l’économie locale ou de l’offre de transports collectifs, perspectives qui pourraient justifier une croissance de l’offre de logements,
- Les propositions de densification répondent selon les termes du maître d’ouvrage à « un souci de réduction de consommation d’espace et de densification... » (voir page 4 de la note de présentation) ; toutefois le « tableau des surfaces » ne quantifie pas ces réductions (voir total inchangé des surfaces des zones AU à la page 27 de la même note).

Cette progression évaluée à minima, représente une augmentation d’environ 20% de l’offre potentielle de logements, considérée sur une période 10 ans et estimée à partir des objectifs actuel du PLU (révisé en 2019) et du PLH.

La densification et la réduction des consommations foncières me semblent constituer les conséquences indissociables de la sobriété foncière ; chacune est le corollaire de l’autre et la note de présentation déjà mentionnée les associe à juste titre. Pour ma part, je considère qu’elles sont en quelque sorte les 2 faces d’une même pièce et le projet de modification de PLU présente l’inconvénient de ne fournir en contrepartie de la densification annoncée, aucune perspective relative à la réduction des consommations foncières à des fins d’urbanisation.

Aussi , compte tenu :

- des objectifs démographiques et d'offre de logements retenus par le PLU de la commune de la Planche depuis sa dernière révision générale intervenue en 2019,
- des textes législatifs posant les conditions d'une sobriété foncière notamment la loi « climat et résilience » du 22/8/2021 et celle dite « ZAN II » du 20/07/2023, lois que la dernière révision du PLU n'a pu prendre en compte,
il m'apparaît nécessaire que la commune, simultanément à l'éventuelle adoption du projet de modification du PLU, précise et localise ses perspectives de réduction à venir des consommations foncières à des fins d'urbanisation d'autant que certains modes culturels de terres concernées reposent sur des investissements conséquents ou s'inscrivent dans la durée,

et cela même si la procédure en résultant n'est engagée qu'à l'occasion d'une prochaine modification du PLU (procédure de modification ou de révision), les autorités compétentes en matière de PLU ayant notamment jusqu'à 2028 pour mettre leur document en conformité avec les lois ci-dessus mentionnées . »

Afin de faciliter l'usage et la publication des conclusions complètes, comprenant les conclusions initiales et celles complémentaires, celles-ci sont reprises dans un même document ci-joint et dénommé « conclusions intégrales » dont le dernier paragraphe précède la signature sera ainsi libellé (en bleu ci-dessous), celui-ci s'avérant purement formel et sans conséquence sur mes conclusions et leur portée :

« Les conclusions initiales ont été établies le 10 décembre 2025, remises le même jour au porteur de projet et complétées le 23 décembre 2025 sur demande du Tribunal administratif de Nantes datée du 18 décembre 2025 , conformément à l'article R123-20 du code de l'environnement .

Le présent document contenant les conclusions initiales ainsi que les compléments et modifications apportées, constitue donc la version intégrale, à finalité informative, des conclusions afférentes à la modification du PLU de la commune de La Planche lesquelles conclusions sont adressées le même jour de façon dématérialisée au tribunal administratif de Nantes et à la commune de La Planche, porteur et maître d'ouvrage du projet.

Fait le 23 décembre 2025

et adressé ce jour au maire de la commune de La Planche et au tribunal administratif de Nantes.



Michel Monier
Commissaire enquêteur