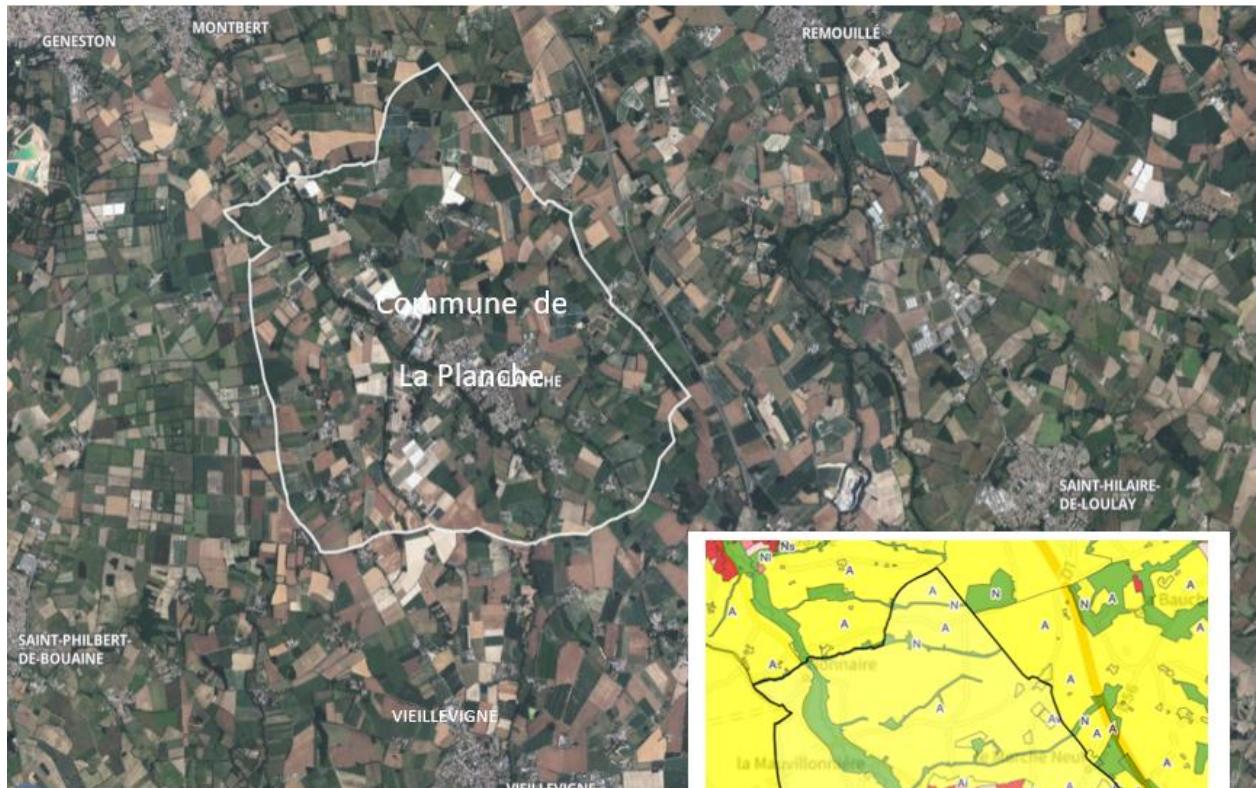


Département de Loire Atlantique – commune de La Planche (44140)
Modification du Plan Local d’Urbanisme

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 Géoportal*

**Conclusions intégrales du commissaire enquêteur
Remises aux représentants
de la commune de La Planche , maître d’ouvrage
comprenant les conclusions initiales datées du 10/12/2025
et celles complémentaires datées du 23/12/2025**

2eme partie : avis motivé et conclusions

sommaire

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

Il est ici précisé que par un courrier daté du 18 décembre 2025 et conformément à l'article R123-20 du code de l'environnement, le tribunal administratif de Nantes a demandé que soient complétées dans un délai de 15 jours, mes conclusions datées du 10 décembre 2025 et adressées le même jour, ceci afin de « conforter la sécurité juridique de la décision que prendra l'autorité compétente ... ». Aussi, afin d'en faciliter l'usage et la publication, le présent document comprend et les conclusions initiales et celles complémentaires

1. Généralités et cadre de l'enquête publique

1.1. Le porteur du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. La synthèse du projet, les objectifs et enjeux

Le contenu du projet :

Le projet vise principalement à :

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

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

Les principaux enjeux :

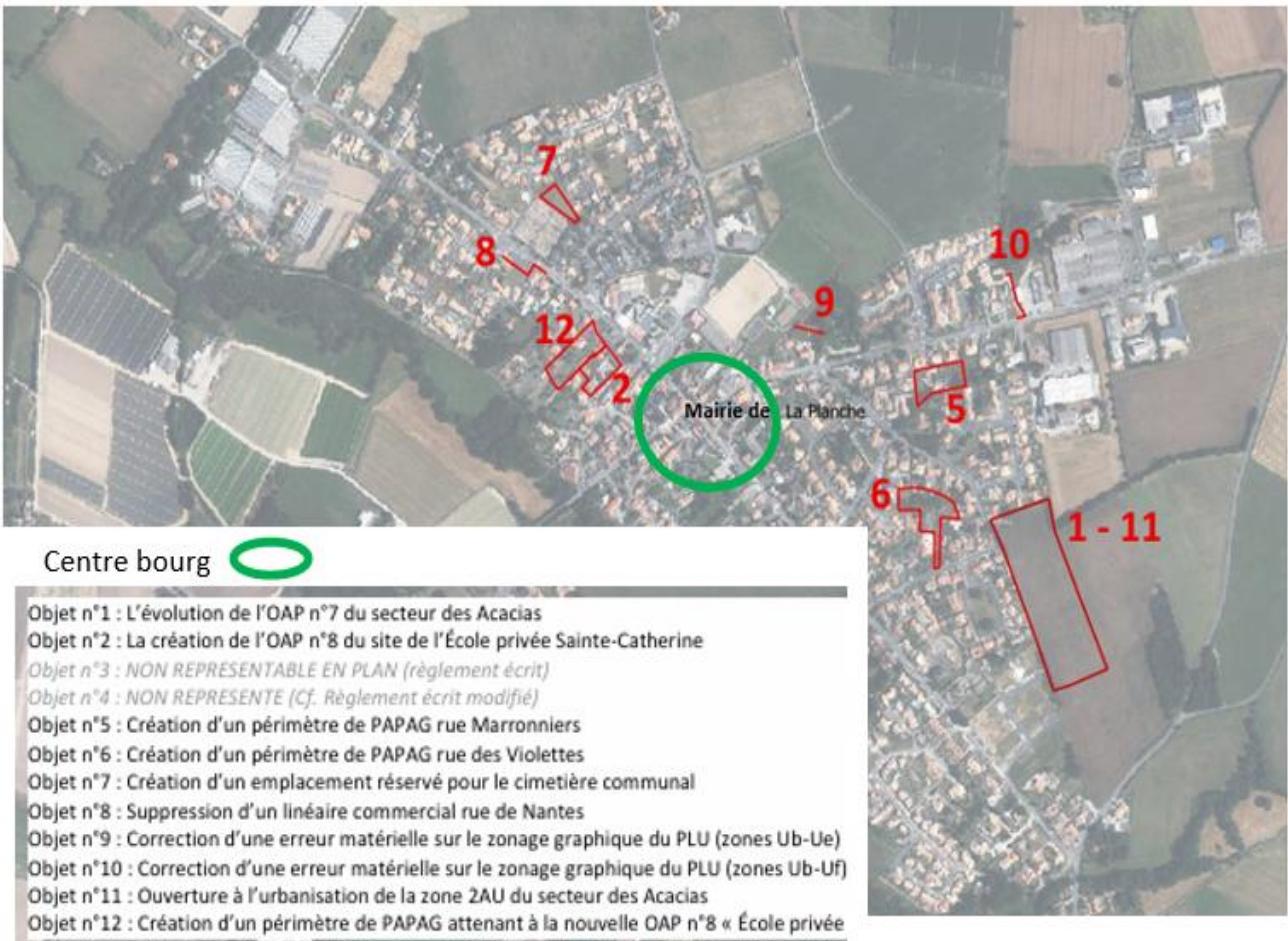
Les propositions susceptibles de modifier le PLU au terme du projet soumis à enquête publique apparaissent de 3 natures au moins :

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

Les modifications suivantes ressortent de cette catégorie :

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

La situation des modifications localisables :



1.3. Les textes de références

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

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

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

1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur

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

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

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

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

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

En l'espèce, ces délais sont respectés

2. Le dossier d'enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

3. L'enquête publique

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

Sa préparation

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

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

Ses publicités

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

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

Durant l'enquête, le même avis a été :

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

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

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

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

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

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

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

4. La synthèse des observations et questionnements

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

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

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

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

5. Les conclusions concernant la demande de modification du PLU

5.1. Concernant la qualité du dossier

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

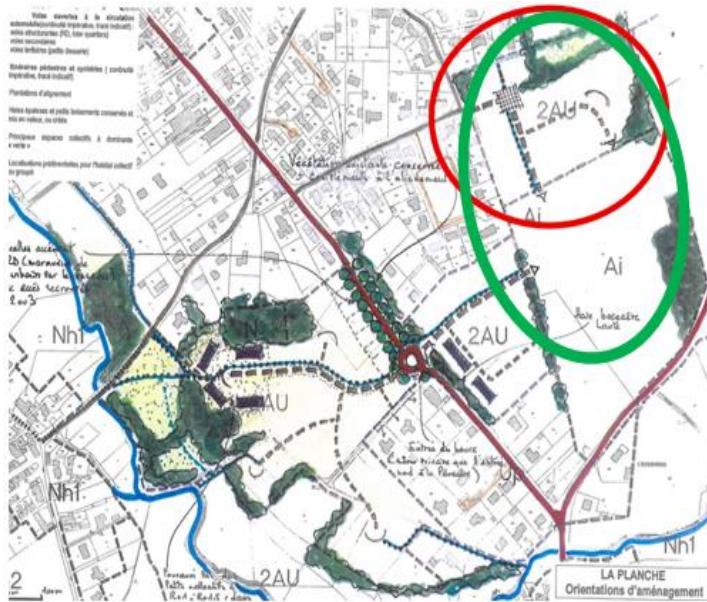
- le document dénommé « annexe 3 : auto-évaluation ... » présentait chacune des modifications envisagées et de ce fait complétait opportunément le projet de règlement modifié qui reprenait bien chacune des propositions,
- malgré l'absence de grand nombre de noms de rue, la localisation de projets de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

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

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

configurations et leur surfaces et de leurs orientations graphiques, ceci constitue autant d'éléments notoirement différents.

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



Pour ces raisons j'ai considéré que la date d'approbation de la dernière révision générale du PLU constituait la date d'établissement de l'OAP n° 7 et que le délai de 6 années n'était pas écoulé lors des acquisitions foncières significatives réalisées cette année 2025 par la commune . pour ces raisons, la procédure de modification m'a semblé pouvoir être justement appliquée. Par ailleurs complet, l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique , documents écrits comme documents graphiques, m'a paru présenter de façon abordable la situation existante et les perspectives d'évolutions envisagées en vue de modifier le PLU .

5.2. Concernant la participation et l'information du public

Au regard de la fréquentation des permanences et des observations déposées sur les registres, la participation du public s'avère faible bien qu'elle ait été normalement et règlementairement sollicité.

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

Pour ces raisons, la faible fréquentation publique ne m'apparaît pas imputable aux modalités d'organisation de l'enquête, les publicités collectives ayant été réalisées conformément aux dispositions réglementaires en particulier par affichage en sept lieux différents : 5 aux différentes entrées/sorties du centre bourg et deux aux abords des principaux projets localisables, l'enquête ayant duré 32 jours.

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

Un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » dont les modalités sont fixées par l'article L151-41, 5° du code de l'urbanisme, permet notamment de créer une servitude limitée d'inconstructibilité , pour une durée au plus de cinq ans

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

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

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

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

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

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 maitrisées foncières, l'avancement des études urbaines, n'en sont pas au même stade, ce qui justifie des propositions de modifications différencierées.

En apportant ces précisons 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 1 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 22/8/2021et 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 .

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

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

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

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

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

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

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

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

- pyramide des âges : 16 % des habitants ont de 15 à 29 ans,
 - décohabitation ou desserrement des familles : +70% de famille mono parentale en 10 ans,
 - revenu médian inférieur de 10% à la médiane départementale,
- et du fichier commun de la demande départementale en logements locatifs sociaux (79 demandes enregistrée pour résider sur « La Planche » dont ¼ comme 1^{er} choix), semblent traduire des besoins auxquels les 61 logements existant apportent une réponse insuffisante en raison notamment de leur faible rotation (5%/an en 2023 et 2024).

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

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

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

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

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

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

5.7. Concernant la suppression du linéaire commercial

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

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

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

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

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

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

5.9. Concernant les autres adaptations règlementaires ou graphiques

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

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

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

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

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

6. la conclusion formalisée

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

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

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

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

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

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

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

Sous réserve que la commune :

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

Les conclusions initiales ont été établies le 10 décembre 2025, remises le même jour au porteur de projet et complétées le 23 décembre 2023 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