

**Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Lusanger et à la délimitation du  
périmètre des abords de l'église du vieux bourg**

Du 03 novembre 2025 au 05 décembre 2025

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Première Partie**



Enquête prescrite le 8 octobre 2025 par arrêté N° M2025-033 de Monsieur le maire de Lusanger portant ouverture d'une enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg ».

Décision n° E250000159/44 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

<i>Préambule</i> .....	4
<i>Nature de l'enquête</i> .....	4
<b>A – L'enquête publique relative à la révision du PLU de Lusanger</b> .....	<b>4</b>
<b>I - Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête publique</b> .....	<b>4</b>
1) <i>L'enquête publique conjointe</i> .....	5
2) <i>Actes générateurs de l'enquête</i> .....	5
3) <i>Date de l'enquête</i> .....	5
4) <i>Publicité</i> .....	5
<b>II – Objet et cadre juridique de l'enquête relative à la révision du PLU</b> .....	<b>6</b>
1) <i>Objectif de l'enquête publique</i> .....	6
2) <i>Caractéristique de l'enquête publique</i> .....	7
3) <i>Cadre juridique et réglementaire</i> .....	8
4) <i>Composition du dossier d'enquête</i> .....	9
5) <i>Concertation publique préalable</i> .....	9
<b>III – Présentation du projet de révision du PLU</b> .....	<b>9</b>
1) <i>Préambule</i> .....	9
2) <i>Situation géographique du projet</i> .....	10
3) <i>Identification du porteur de projet et financement</i> .....	11
4) <i>Objectifs du projet</i> .....	12
<b>IV – Les enjeux liés à la protection de l'environnement</b> .....	<b>12</b>
1) <i>Le diagnostic territorial : Etat initial de l'environnement</i> .....	13
2) <i>Détermination des enjeux</i> .....	24
<b>V – La prise en compte des enjeux par les documents du PLU</b> .....	<b>27</b>
1) <i>Prise en compte des enjeux par le PADD</i> .....	27
2) <i>Prise en compte des enjeux par les règlements du PLU</i> .....	32
3) <i>La prise en compte des contraintes réglementaires spécifiques à Lusanger</i> .....	32
<b>VI – La mise en œuvre du projet de révision du PLU de Lusanger</b> .....	<b>34</b>
1) <i>La nouvelle sectorisation</i> .....	34
2) <i>Les particularités propres au PLU de Lusanger</i> .....	35
<b>VII – L'impact des documents du PLU sur l'environnement</b> .....	<b>46</b>
1) <i>L'impact du PADD sur l'environnement</i> .....	46

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

2) <i>L'impact du PLU sur l'environnement</i> .....	51
3) <i>Mesures de suivi du PLU</i> .....	59
<b>VIII – Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supra communaux.....</b>	<b>61</b>
1) <i>Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale .....</i>	61
2) <i>Compatibilité du PLU avec le SDAGE « Loire Bretagne » et le SAGE local.....</i>	64
3) <i>Compatibilité du PLU avec le Planification du risque inondation .....</i>	65
4) <i>Compatibilité du PLU avec le PCAET.....</i>	66
5) <i>Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....</i>	67
6) <i>Prise en compte des objectifs du SRADDET.....</i>	67
7) <i>La compatibilité du PLU avec les règles générales du SRADETT.....</i>	68
<b>IX – Justification et équilibre du projet de PLU.....</b>	<b>70</b>
1) <i>Justification générale.....</i>	70
2) <i>Justification des choix du PLU et équilibre du projet .....</i>	71
<b>B - Enquête publique sur la délimitation des abords de l'église du vieux bourg .....</b>	<b>75</b>
Préambule .....	75
1) <i>la procédure de délimitation du périmètre des abords .....</i>	75
2) <i>La portée de la délimitation du périmètre des abords .....</i>	76
3) <i>Les éléments contextuels propres à l'église du vieux bourg.....</i>	77
4) <i>Déroulement de l'enquête publique relative au PDA.....</i>	78
<b>C – Déroulement de l'enquête conjointe .....</b>	<b>79</b>
<b>I – Eléments communs aux deux enquêtes publiques .....</b>	<b>79</b>
1) <i>Permanences du commissaire-enquêteur et publicité de l'enquête .....</i>	79
2) <i>Chronologie .....</i>	80
3) <i>Ambiance de l'enquête .....</i>	81
<b>II – Recensement des observations .....</b>	<b>81</b>
1) <i>Analyse des observations recensées à l'enquête.....</i>	81
2) <i>Questions du Commissaire-Enquêteur.....</i>	84

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

## Préambule

La première partie de ce rapport d'enquête est constituée de l'analyse succincte du projet et des éléments permettant de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusanger ainsi qu'à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Par ailleurs, le PV de synthèse des observations du public est aussi pris en compte.

## Nature de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique conjointe. Cela signifie qu'à l'occasion de la révision du PLU de Lusanger il a été jugé utile d'organiser dans le même laps de temps une enquête publique relative à la délimitation des abords de l'église du vieux bourg en cohérence avec les enjeux patrimoniaux du territoire communal.

Ainsi, le premier volet de l'enquête publique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Lusanger. Cette révision permet d'adapter le PLU à l'évolution de la réglementation concernant l'environnement et de prendre en compte les documents supra-communaux. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU fixe les orientations et les objectifs à atteindre au regard des enjeux apparaissant à « l'état initial » de la commune aussi bien sous ses aspects environnementaux que socio-économiques tout en tenant compte des contraintes réglementaires qui s'imposent à lui (Loi ZAN, etc..). Le règlement écrit du PLU décline sur le plan opérationnel les prescriptions du PADD.

Le second volet de l'enquête publique conjointe concerne la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Il s'agit de procéder à la délimitation d'un périmètre de protection de l'église du vieux bourg, site inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1997.

L'enquête publique relative à la révision du PLU relève d'un formalisme plus exigeant et plus complexe qui se différencie du second volet de l'enquête patrimoniale notamment par la prise en compte de l'évaluation environnementale

Pour plus de lisibilité nous aborderons en premier lieu l'analyse du dossier d'enquête relative à la révision du PLU pour aborder ensuite le périmètre de protection de l'église du vieux bourg.

## A - L'enquête publique relative à la révision du PLU de Lusanger

Cette première partie aborde l'examen du dossier d'enquête relatif à la révision du PLU de Lusanger notamment la prise en compte des enjeux environnementaux par le PLU et la conformité des documents d'urbanisme par rapport aux documents supra-communaux. Les observations du publics sont de plus analysés.

## **I - Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête publique**

## 1) L'enquête publique conjointe

Comme précise précédemment, Il s'agit de mener à l'occasion de la révision du PLU de Lusanger une seconde enquête publique relative à la délimitation des abords de l'église du vieux bourg.

## 2) Actes générateurs de l'enquête

- Délibération du conseil municipal de Lusanger du 19 juin 2019 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme datant du 28 février 2008 et fixant les modalités de la concertation publique.
- Délibération relative aux débats sur le PADD au cours du conseil municipal du 10 janvier 2023
- Délibération du conseil municipal du 03 juillet 2025 arrêtant le projet de PLU et tenant compte du bilan de la concertation publique préalable.
- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif n° E2500015948/44, en date du 23 juillet 2025, modifiée le 17 octobre 2025, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur
- Arrêté N°M2025-033 du 8 octobre 2025 de Monsieur le Maire de la commune de Lusanger prescrivant l'ouverture de l'enquête Publique

## 3) Date de l'enquête

Ouverture de l'enquête le lundi 03 novembre 2025,

Clôture de l'enquête le vendredi 05 décembre 2025

Soit une durée de 33 jours consécutifs

### Permanences du commissaire-enquêteur :

- A la mairie de Lusanger :
  - Lundi 3 novembre 2025 de 9h00 à 12h30 (début de l'enquête)
  - Samedi 15 novembre de 14h00 à 17h30
  - Mardi 25 novembre 2025 de 9h00 à 12h30
  - Vendredi 05 décembre de 14h00 à 17h30 (fin de l'enquête)

## 4) Publicité

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête, par les mesures suivantes :

- **Par voie de presse**
  - Dans les journaux locaux et régionaux :
    - L'éclaireur du vendredi 31 octobre 2025
    - Ouest-France du mercredi 15 octobre 2025 et du jeudi 6 novembre 2025
- **Par voie d'affichage**

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

- Par affichage :
  - A la Mairie de Lusanger
- Sur site, sur 15 points d'affichage répartis sur le territoire communal
  - Le vieux bourg
  - Rond-point face église
  - La Pierre
  - Le Calfour
  - Entrée de bourg Nord
  - Entrée de bourg Ouest
  - Entrée de bourg Est
  - Entrée de bourg Sud-est
  - Entrée de bourg Sud-ouest
  - Centre bourg
  - La Chaussée
  - Couetoux
  - La Vinois
  - Le Poteau
  - La sauzaïs

(Voir annexe 1 et 2)

- **Par voie électronique :**

Le public a pu avoir accès au dossier d'enquête en mairie aux jours ouvrables et par voie électronique sur le site internet la commune à l'adresse : « <http://www.mairie-lusanger.fr/fr/actualite/283934/avis-enquete-publique-revision-plan-local-urbanisme> »

le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l'adresse dédiée « [revision.plu.lusanger@gmail.fr](mailto:revision.plu.lusanger@gmail.fr) »

## II – Objet et cadre juridique de l'enquête relative à la révision du PLU

### 1) Objectif de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers pouvant exprimer leurs observations sur le projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et sur le projet de délimitation des abords de l'église du vieux bourg. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur seront portées à la connaissance du porteur de projet et de l'autorité administrative compétente constituant ainsi un outil d'aide à la décision incontournable.

## 2) Caractéristique de l'enquête publique

D'une manière générale, l'enquête publique objet du présent rapport relève d'une procédure réglementée prévue principalement par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme. Il s'agit de vérifier si le projet de PLU respecte bien la réglementation en vigueur notamment les différents plans et schémas réglementaires de rangs supérieurs. Il convient de même d'analyser aux regards des différents enjeux en présence, la cohérence et l'équilibre du projet.

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Elaboré en concertation avec la population et les Personnes Publiques Associées (PPA), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés à l'article L. 101-2 code de l'urbanisme (CU) et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Le PLU doit respecter un certain nombre de documents de normes supérieurs dont le principal est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et les schémas d'urbanisme relatifs à la gestion des eaux.

Le PLU répond à une démarche qui se traduit par un canevas s'inscrivant dans une logique : Le point de départ est généralement constitué par un diagnostic territorial qui fixe notamment la consommation de l'espace et les capacités de densification (art L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme). Un état initial de l'environnement qui analyse les richesses et faiblesses de la commune par rapport à la protection de l'environnement complète l'« état des lieux (art R151-3 du code de l'urbanisme) »

Fort de ce diagnostic, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), élément central du PLU, fixe les objectifs et les orientations générales du projet avec entre autres les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, (art L151-5 du CU).

De même, une évaluation environnementale (art R 151-3 du code urbanisme) peut être diligentée, le cas échéant .

Ensuite, Le PADD trouve une traduction réglementaire dans un document écrit et graphique qui détermine les règles applicables en matière d'urbanisme -(notamment la constructibilité)- en fonction du découpage des zones et de leur régime juridique applicable. Bien entendu, ce PADD doit respecter ou être en conformité avec un ensemble de textes qui s'imposent à lui. On notera que des « Orientations d'Aménagement et de Programmation », (OAP) spécifiques, viennent renforcer la pertinence du PADD alors que les Secteurs de taille et de capacité d'Accueil Limitées (STECAL) traduisent la prises en compte des intérêts économiques ou sociaux sur un périmètre donné en zone de constructibilité restreinte.

In fine la démarche « PLU » se termine par la définition de modalités et d'indicateurs de suivi.

### 3) Cadre juridique et réglementaire

La révision du PLU est concernée notamment par les textes suivants

- Concernant le lancement de la procédure et l'autorité compétente
  - Art. L153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme et L123-31 et suivants du code de l'environnement
  - Art L2224-10 du CGCT
  - L'ordonnance du 3 aout 2016 relative à l'information du public
- Concernant la concertation avec le public :
  - Art L 103-2 du code de l'urbanisme et L123-1 du code de l'environnement
- Concernant l'évaluation environnementale
  - Art L122-4 à L 122-9 du code de l'environnement et R122-17 du code de l'environnement
  - Art ;151-3 du code de l'urbanisme et R104-1 à et R104-8 à R-104-14 du code de l'urbanisme
- Concernant la saisie et la position de l'autorité environnementale
  - Art L 104-6 et R-104-23 du code de l'urbanisme
  - Art L104-1 à L104-8 et R104-28 du code de l'urbanisme et L122-21 et suivants du code de l'environnement
- Concernant la procédure de révision du PL
  - Art L101-2 du code de l'urbanisme
  - Art L153-31 du code de l'urbanisme
- Concernant le déroulement de l'enquête publique
  - Art L 153-41 du code de l'urbanisme et au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.
- Concernant la notification du projet aux PPA
  - Art L153-16 et L 153-40 et L 132-7 à L132-09 du code de l'urbanisme

## 4) Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est conforme à la réglementation applicable aux enquêtes publiques comprenant une évaluation environnementale. Outre le rapport de présentation, le dossier est composé des pièces administratives, du PADD, des OAP, du document présentant la justification des choix retenus, la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux, les Fiches STECAL, des règlements graphiques et écrit du PLU, des annexes, et des avis des PPA. (Pour plus de précisions voir la 2ème partie du rapport).

## 5) Concertation publique préalable

La délibération du conseil municipal de Lusanger du 19 juin 2019 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a entraîné le 16 décembre 2022 une réunion du conseil municipal et un débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD)

La concertation publique a été menée conformément à l'art L 103-2 du CU tout au long de la phase précédent l'enquête publique avec les actions suivantes : Articles dans la presse, dans le bulletin communal, information sur le site internet de la commune, etc...

Un registre destiné aux observations des personnes intéressées a été mis à la disposition du public à la mairie tout au long de la de la procédure d'élaboration du projet

Deux réunions spécifiques d'information du public ont eu lieu le 29/03/2023 et le 16/06/2025.

En tenant compte du bilan de la concertation public préalable, le conseil municipal du 3 juillet 2025 a arrêté le projet de PLU .

## III – Présentation du projet de révision du PLU

### 1) Préambule

Le projet soumis à enquête publique concerne la révision du PLU destinée à s'adapter aux prescriptions des textes légaux et réglementaires les plus récents en matière d'urbanisme ou de protection environnementale ( loi ALUR, Loi Grenelle, loi dite ZAN, etc..) . Parallèlement plusieurs textes supra communaux ont évolué et le projet de PLU doit s'assurer de la compatibilité avec ces textes. La limitation de la consommation des terres agricoles, la redéfinition de la trame verte et bleu ainsi que la prise en compte des enjeux élaborés par l'évaluation environnementale sont des objectifs essentiels du projet de révision du PLU.

La recherche d'une sobriété foncière passe par la redéfinition des secteurs constructibles réservées à l'habitat en accordant une attention particulière aux délaissés du bourg et en s'appuyant sur le bâti existant avec la valorisation du patrimoine bâti remarquable dans les hameaux. Il est nécessaire d'encadrer règlementairement la densification des secteurs de projet sous OAP en modifiant la délimitation du zonage actuel. L'objectif d'un développement durable et économe du territoire doit être un axe structurant pour le PLU

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

Il convient d'en examiner les modalités afin d'analyser la conformité du nouveau PLU par rapport à la réglementation applicable tant en phase d'élaboration du projet que sur le contenu du règlement écrit et graphique. Le projet doit nécessairement poursuivre un intérêt général et demeurer équilibré par rapport aux enjeux mis en cause.

## 2) Situation géographique du projet

La Commune de Lusanger est une commune rurale implantée à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Chateaubriand et à une quarantaine de kilomètre de Redon. La commune qui s'étend sur 3538 ha et qui est traversée par un axe de circulation structurant reliant les deux villes précitées est marquée par un cadre de vie à fort caractère rural.

Sur le plan administratif, la commune de Lusanger fait partie de la « Communauté de Communes Chateaubriand-Derval », Communauté la plus vaste du département de Loire atlantique (879 km<sup>2</sup>) composée de 26 communes avec entre autres, La Meilleraie de bretagne, Erbray, Rougé et Marsac sur Don....

Crée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté de communes « Chateaubriand-Derval » regroupe 44697 habitants,

Près de 9 200 emplois industriels et commerciaux uniquement sur la Ville-centre de Châteaubriant et 16 600 emplois sur le territoire intercommunal, assure une dynamique économique qui ne fléchit pas, à travers principalement 5 filières : la métallurgie, l'agroalimentaire, la transformation des plastiques, la logistique et l'environnement. La proximité des grands bassins d'emplois que sont Angers, Rennes et Nantes bien desservies sur le plan des transport accentue l'attractivité de la communauté de communes.

La commune de Lusanger présente un paysage marqué par l'activité agricole et par la présence sur son territoire d'un réseau hydrographique diffus . Elle se distingue par plusieurs types de paysages : le bourg placé sur un léger promontoire disposant de bâti datant du XIXème siècle, un paysage agricole ouvert et légèrement vallonné assorti d'entités bocagères traditionnelles, et un paysage boisé marqué, outre des bois épars, par la présence de deux forêts importantes ( le bois Bourru et la foret de Domnaiche). Par ailleurs, en dehors de l'agglomération même de Lusanger, le territoire communal compte environ une vingtaine de hameaux.

C'est dans ce cadre naturel qui doit être préservé qu'évolue une population qui s'élève actuellement à 1055 habitants ( recensement 2021) avec un taux d'évolution annuel depuis 1999 de 5 habitants, dont 19% à moins de 15ans et 35% à moins de 30 ans. Par ailleurs, 78% des actif travaillent hors de la commune et 85,7% des logements sont constitués par de résidences principales. L'évolution prévue de la population a été fixée à 0,5% par an ce qui représente un objectif rationnel au regard des évolutions précédentes.

Sur le plan de l'activité économique, l'activité principale est l'agriculture qui trouve sa place au sein d'une zone rurale marquée par des constructions anciennes souvent regroupées en de multiples hameaux qui parsèment le territoire communal. 26 exploitations agricoles exploitent 2736 ha soit 72% du territoire, pour l'élevage et la polyculture. On notera que 56% des exploitations ont disparu entre 1988 et 2010 entrainant ainsi la restructuration des exploitations conduisant ainsi à une forte augmentation des superficies par entreprise agricole

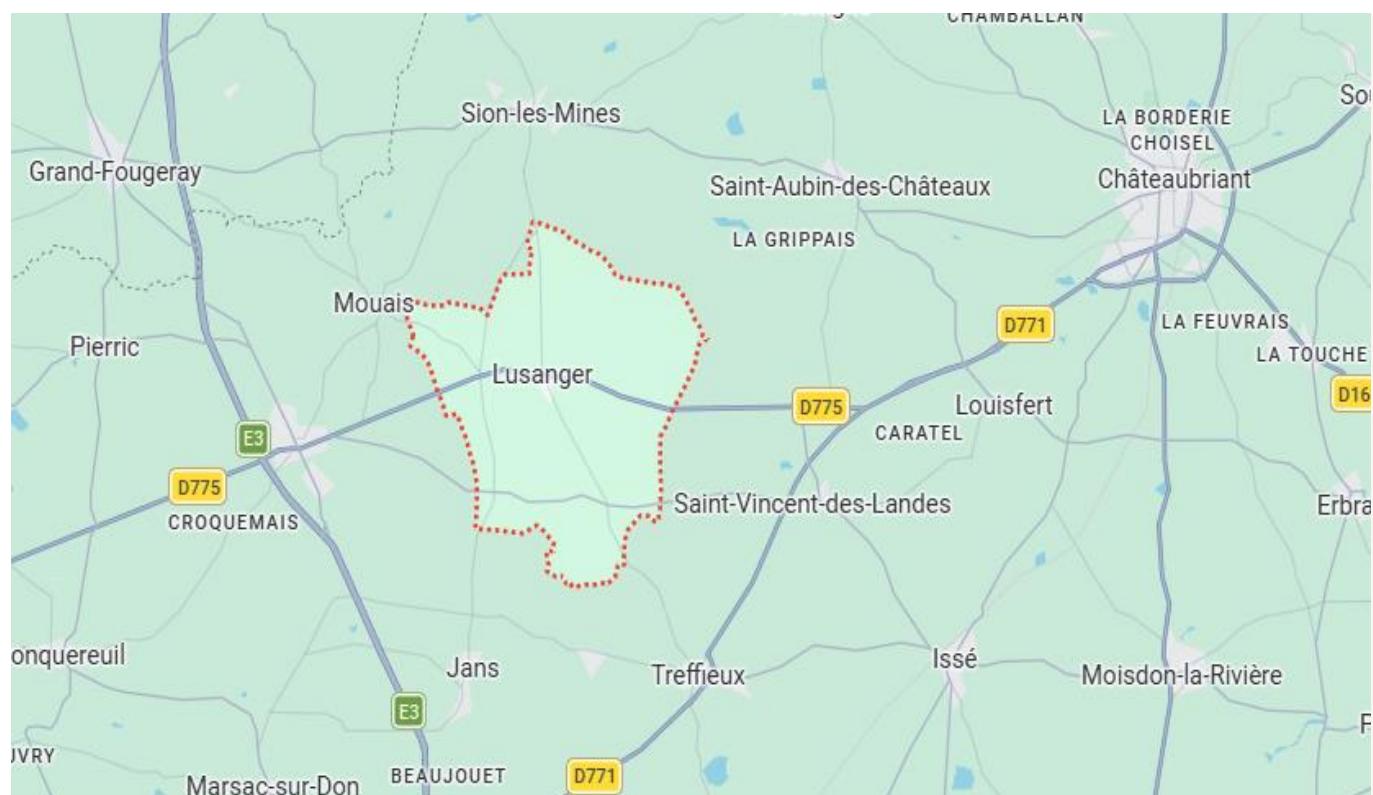
Par ailleurs, dans les autres domaines d'activités on recense parmi les 663 personnes âgées de 15 à 64 ans 79, % d'actifs dont 61,9 % de salariés et 38,1 % de non-salariés ( Insee 2022)

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

La commune est caractérisée par l'absence d'une véritable zone structurante dédiée aux entreprises et le tissu économico-commercial est dispersé sur la commune. Ainsi, 46 établissement non agricoles sont répartis sur le territoire dont une plus forte représentation se retrouve dans les secteurs de la restauration et de l'industrie ( présence des entreprises Deltacab, Lermite combustible, Cuma..) et 15% des établissements sont liés à la construction, le commerce de gros, détails, transport et la mécanique agricole

Sur le plan touristique, un bocage préservé ( présence de la foret de Doménaiche , étang de Couetoux, vieux bourg) présente un atout insuffisamment exploité. Le tourisme reste confidentiel et repose sur les réseaux familiaux de proximité.

Enfin la commune dispose des équipements suivants qui restent limités avec deux écoles ( pas d'établissement secondaire), deux salles communales, un terrain de foot et un city-park, sans toutefois disposée de services médicaux.



### 3) Identification du porteur de projet et financement

Le projet de révision du PLU émane de Monsieur le Maire de la commune de Lusanger qui détient en propre cette compétence.

La commune de Lusanger a mandaté le cabinet d'étude Ouest Am sis 1 rue des cormiers à Rennes pour l'assister dans le montage du dossier soumis à enquête publique

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

Le financement des études inhérentes au projet est assuré par la commune.

## 4) Objectifs du projet

Depuis le 28 février 2008 , Lusanger est doté d'un Plan Local d'Urbanisme . La délibération du conseil municipal du 13 juin 2019 prescrivant la révision du PLU ainsi que les débats constitutifs du PADD définissent les grands axes et les objectifs poursuivis par la démarche de révision :

La révision du PLU est justifiée par la poursuite des objectifs suivants :

- Intégrer les dispositions contenues dans le SCOT de la communauté de communes de Chateaubriant Derval approuvé le 18 décembre 2018.
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois promulguées depuis 2010, loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), loi ALUR, (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), loi LAAF, (loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt), loi ELAN (loi pour l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) , loi Climat et Résilience.
- Soutenir l'activité agricole et préserver ses espaces, étudier l'avenir des anciens sièges d'exploitations.
- Intégrer les besoins nouveaux notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.
- Favoriser le maintien de l'activité commerciale artisanale et de services afin de répondre aux besoins de la population notamment en termes de proximité.
- Définir le périmètre du droit de préemption urbain en vue de réaliser dans l'intérêt général des opérations d'aménagement destinées à mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, organiser le maintien de l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser les équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de localiser et protéger les espaces naturels et les réseaux hydrauliques mais également les exploitations agricoles en prenant en compte leur évolution, de sauvegarder et de mettre en valeur la patrimoine bâti ou non bâti, et de constituer des réserves foncières en vue des dites opérations.
- Actualiser et adapter le zonage et le règlement écrit et graphique du PLU.

En cohérence avec les principes qui précèdent, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), fixe les grandes orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme et de développement durable. Il décline quant à lui les objectifs suivants :

- axe 1 : Organiser le développement urbain à la hauteur des enjeux territoriaux et sociétaux.
- Axe 2 : Assurer le dynamisme du centre bourg par le confortement et l'accessibilité des équipements et des commerces.
- Axes 3 : Soutenir la vitalité de l'espace rural lusangeen à travers la valorisation de ses atouts.
- Axe 4 : Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire.

## IV – Les enjeux liés à la protection de l'environnement

L'Etat initial de l'environnement permet de cerner les enjeux que devra prendre en compte le PLU

## 1) Le diagnostic territorial : Etat initial de l'environnement

Conformément à la réglementation un état initial de l'environnement a été effectué afin de fixer « l'état des lieux » avant la mise en place du projet de révision du PLU et de déterminer l'impact de celui-ci sur l'environnement et sur les activités liées à la présence humaine.

En ce qui concerne la commune de Lusanger, Il se présente comme suit :

### 1. Le milieu physique naturel

- Le milieu physique

La commune de Lusanger bénéficie d'un climat océanique doux et tempéré et les précipitations sont moyennement abondantes avec toutefois des variations saisonnières. De manière général le relief de la commune est très peu élevé et varie entre 21 m au Sud et 77 m dans l'Est de la foret de Domnaiche. Lusanger est en fait implantée sur la partie haute du relief communal à 72m GNF( Nivellement Général de la France). Le ruisseau de la Galotière marque la partie Nord de la commune tandis que la partie Sud est traversée par plusieurs ruisseaux dont la rivière de la Cône dont le maillage hydrographique structure une plaine légèrement vallonée..

Le sous-sol composé de schiste et de grès schisteux façonnés lors de l'orogénèse hercynienne et les rares reliefs révèlent des roches quartziques très dures et résistantes à l'érosion. On y rencontre en outre des altérites Kaonilique ferruginisée ou para-autochtones de substrat supposés paléocène et des colluvions d'altérites du paléozoïque.

Le réseau hydrographique de la commune marque le paysage et joue un rôle essentiel. Il est composé essentiellement des ruisseaux du « Perray », l'étang de Fondeluen, le bois Bourru et la rivière de la Cône qui captent les ruisseaux sur son bassin versant au Sud de la commune . Au total la commune compte 47 kms de cours d'eau pris en compte dans le règlement écrit du PLU par des marges de reculs protectrices.

Le PLU a intégré les caractéristiques du territoire communal et cette prise en compte devrait permettre d'éviter les impacts les plus significatifs ( voir supra)

- Le milieu naturel :

Le maillage bocager de la commune comporte un linéaire de 212 km de haies et de talus pour une densité de 60ml /ha ce qui représente une densité moyenne. Ces haies plurispecifiques peuvent avoir une fonction hydrologique, écologique ou/et paysagère. Lors de l'inventaire bocager de 2021, 8 km d'alignement d'arbre et 573 arbres isolés et remarquables ont de plus été répertoriés.

Les espaces boisés sont essentiellement constitués par la forêt de Domnaiche ( 725 ha) et le bois Bourru situés à l'Est de la commune. Des bois épars viennent compléter cette trame boisée et parsèment de façon régulière le paysage. Le territoire communal est ainsi couvert à 24% par des boisements et une ZNIEFF de type 2 assure un périmètre protecteur des lieux sur 725 ha soit au-delà du territoire communal ( Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). La trame bocagère associée aux espaces agricoles participe de la diversification du paysage.

Par ailleurs, alors que le SAGE Vilaine avait répertorié 71,9 ha de zone humides, l'inventaire des zones humides réalisé en 2019 a permis d'actualiser le décompte et fait apparaître que 96,45 ha de zones humides

sont présents sur le territoire communal soit 2,73 % du territoire . Ce chiffre est relativement faible comparé aux 4800 plans d'eau répertoriés sur les bassins versants de la Chère, du Don et de l'Isac

Deux ensembles de zones humides sont significatifs : On les trouve en forêt de Domnaiche et à proximité du Bas-Couetoux . (Ces zones humides et les mares sont placées au PLU en secteur N.)

La commune de Lusanger n'est pas impactée par une zone Natura 2000. Le site le plus proche, site FR5300002 « Marais de Vilaine , est située à 10 kms de la limite Nord de la commune. De même aucun arrêté de biotope ou de délimitation de ZICO ( Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) ne concernent Lusanger. Cependant, une ZNIEFF ( Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique) de type 2 FR 520006614 « forêt de Domnaiche et bois de Quimper » s'étend sur 725 ha et couvre le Nord-Est de la commune. Une zone « espace naturel sensible »(ENS) sur le même secteur vient compléter le dispositif de protection des espaces naturels.

A priori le milieu naturel peut être considéré comme « moyennement sensible » à l'impact du PLU tel qu'il est conçu actuellement.

- Gestion de l'eau :

- *Eau potable et assainissement*

En règle générale, la gestion des eaux est impactée par les différents usages y afférents dont l'activité agricole qui est touchée par l'apport des engrains organiques et par la filière élevage. Les activités de loisirs (baignade, pêche..) ainsi que les rejets d'eaux usées domestiques ou de type industriel sont aussi à prendre en compte. En outre, les polluants issues de la circulation routière des véhicules peuvent se disperser dans la nature lors des phases de ruissèlement des eaux pluviales.

L'eau potable distribuée sur la commune de Lusanger est de bonne qualité

En 2021, pour 211 abonnés , la consommation d 'eau potable s'établissait à 11175 m<sup>3</sup> par an soit un volume estimé à 55m<sup>3</sup>/an par personne (76 l/habitant/jour)

Au niveau de l'assainissement Lusanger dispose d'un point de traitement de type lagunage naturel sis route de chateaubriand. Les eaux traitées rejoignent le ruisseau de la Galotière qui par le réseau hydraulique rejoint la Vilaine. La charge organique à la station d'épuration des eaux usées est en 2021 de 11,5 kDBO5 jour soit 48% de la capacité de la station. (DBO5= demande biochimique en oxygène soit la consommation d'oxygène au bout de 5 jours)..

Créer en 1985 ,la station d'épuration de Lusanger est dimensionnée pour une capacité nominale de traitement de 400 habitants ( EH) avec un débit arrivant à la station de 40,9m<sup>3</sup>/j en moyenne pour 60m<sup>3</sup>/J possible.

Le traitement des boues se fait par épandage agricole

Tous les secteurs de la commune non desservis par le réseau de collecte, c'est-à-dire hors du bourg, ( villages ou maisons isolées) relèvent de l'assainissement individuel,

Le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) est chargé de contrôler l'existence et la conformité des installations individuelles.

➤ *Qualité des masses d'eaux :*

○ Masse d'eau de surface.

La commune de Lusanger est située entre deux vallées, celle du Chère au Nord et la vallée du Don au Sud. La majorité des cours d'eau qui parcourt la commune sont des cours d'eau temporaire qui subissent les effets de la chaleur estivale avec des débits très faibles voire inexistant. Les principaux ruisseaux ( la Galotière, le Pont Sablon et l'Etang de Fondeluen et le ruisseau des Trente Roches constituent une partie du « chevelu » du réseau hydraulique local. Le Don quant à lui est une rivière permanente affluent de la Vilaine.

La commune est ainsi concernée par les masses d'eau de surface suivantes :

FRGR0121 : « la Chère et ses affluents depuis la source jusqu' à la confluence avec la vilaine »

FRGR 1103 : « La Cône et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence du Don »

○ La qualité des eaux de surface est la suivante

FRGR0121 : Les états physico-chimique, biologique, et écologique pour la masse d'eau « la Chère et ses affluents » sont médiocres. L'objectif pour 2027 au SDAGE est d'atteindre un « état moins strict » pour l'état écologique et pour l'état global. ( Atteindre un objectif plus réaliste )

FRGR 1103 : Les états écologique et physico-chimique pour la masse d'eau « la Cône et ses affluents » sont moyen . (L' état biologique n'est pas quantifié) . L'objectif du SDAGE 2027 est d'atteindre le « bon état » pour ces trois paramètres

○ Les masses d'eau souterraines

La commune de Lusanger se trouve sur la masse d'eau souterraine « Bassin versant de la Vilaine » (FRGG015), masse d'eau affleurante de type socle à écoulement libre sujette aux remontées salines .

Cette masse d'eau est classée en « état chimique et paramètre nitrate médiocres » et « paramètre pesticide bon » (Selon les critères de la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE et sa directive complémentaire « eaux souterraines 2006/118/CE). L'objectif fixé par le SDAGE à l'horizon 2027 est un objectif d'état chimique et d'état global « moins strict » pour cette masse d'eau souterraine.

On notera que le milieu aquatique et la qualité des eaux devraient être « moyennement sensibles » à l'impact du PLU dont les règles intègrent la protection de l'environnement. (Evolution de la capacité de la station d'épuration à prendre en compte).

● Le Paysage

L'atlas des paysages des pays de la Loire place Lusanger au croisement de trois sous unités paysagères, le plateau semi-ouvert de Derval, les Monts et Vaux du castelbriantais et les grandes crêtes boisées

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

Plus spécifiquement, trois grandes unités paysagères se démarquent sur le territoire communal :

- Le paysage agricole bocager vallonné caractérisé par une présence arborée importante liée aux haies bocagères et aux boisements . Le remembrement a modifié en profondeur la trame bocagère et a parfois impacté le débit des ruisseaux qui parcours le bocage. L'habitat est dispersé en de multiples écarts et le réseau des voies publiques ou des chemins d'exploitation est plutôt dense. Le paysage garde l'empreinte de l'activité agricole et 15% seulement de la surface cultivable est laissé en prairie. L'élevage est aussi bien représenté et 1/3 de la surface y est consacré.
- Le paysage boisé représente les grandes étendues de boisement fermé, avec des variétés différentes de feuillus ou de conifères. La forêt de Domnaïche et le bois Bourru forment des entités visibles dans le paysage.
- Le tissu urbain : le bourg, implanté au plus haut point de la commune (72 m) , est caractérisé par son bâti ancien en centre bourg et par les extensions pavillonnaires datant des années 70/80. Trois axes structurants marquent de leur empreinte le paysage urbain qui est par ailleurs parsemé de jardins, d'espaces verts ou de friches et d' 'îlots d'habitations séparés par des impasses.

- Les risques et nuisances

La commune de Lusanger apparait au dossier départemental des risques majeurs (version 2017 , mise à jour en 2024) pour le risque mouvement et retrait des argiles et le radon . De plus le risque pollution industrielle y est pointé. Pour autant le territoire n'est pas couvert par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques

Pour information, le risque majeur s'analyse comme un alea lié à la survenance d'un événement d'origine naturel ou lié l'activité humaine, pouvant mettre en péril la sécurité des personnes, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réaction de la société.

Ainsi, la commune est affectée par les risques suivants :

- *Risque inondation :*

Le risque inondation à l'intérieur des terres peut apparaître par remontée de nappe ou par débordement des eaux de surface. Le territoire de Lusanger est placé entre deux affluents de la Vilaine.

Le risque inondation est pris en compte par le PGRI « Plan de gestion des risques d' inondation du bassin Loire Bretagne » adopté le 23 novembre 2015. La déclinaison locale du risque inondation apparaît dans la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) applicable en l'espèce au bassin de la Vilaine puis réactualisée en mars 2022. On observera que la commune n'est pas couverte par un PPRI. Ainsi, bien que la commune de Lusanger soit peu sensible au risque inondation elle est couverte par deux atlas des zones inondables ( AZI) dont l' AZI PHEC 95 basé sur les crues de 1995 et l'AZI des affluents de la Vilaine établi sur la base des crues du 15 janvier 2007.

Un PAPI« Vilaine3 » programme d'action et de prévention des inondations, vient compléter la planification de la prévention opérationnelle des crues.

- *Le risque retrait/gonflement des argiles :*

Le retrait/gonflement des argiles provoquent des désordres affectant principalement le bâti individuel. (fissures ou ruptures de canalisation..). La commune est concernée en majeure partie par un faible risque de retrait ou gonflement des argiles en ce qui concerne les zones habitées. On retrouve un aléa moyen sur une petite zone entre l'Ecoublais et la Vinois. Le réchauffement climatique devrait à l'avenir amplifier le risque de retrait/gonflement des argiles par les successions de fortes périodes d'humidité alternant avec des périodes de forte chaleur.

La commune n'est par ailleurs pas concernée par le risque lié aux mouvements de terrains ou à l'existence de cavité.

- *Risque sismique :*

Classement en zone 2 soit un risque faible, ce qui n'affecte pas les règles de construction.

- *Risque feu de forêt :*

En raison de l'importance de ses zones boisées qui représente 24% du territoire communal, celui-ci demeure sensible aux feux de forêts en raison du réchauffement climatique. L'entretien des espaces boisés devient dès lors primordial. Pour mémoire un incendie lors de la sécheresse de 1976 a détruit 400 ha de la forêt de Domnaïche.

- *Risque d'exposition au bruit*

Les infrastructures de transports terrestres sont des vecteurs de nuisances terrestres notamment les routes qui supportent un trafic de 5000 véhicules jours ou plus. La route départementale 775, quoique la plus fréquentée n'atteint pas le seuil des 5000 véhicules jours et n'est pas classée par l'autorité préfectorale comme une voie bruyante.

La commune de Lusanger n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPBE).

- *Risque industriel et pollution:*

La commune comporte 6 installations classées non Seveso dont 4 d'origine agricole qui sont exploitées sous réserve d'une autorisation préfectorale :

<b>Nom établissement</b>	<b>Régime en vigueur</b>	<b>Statut SEVESO</b>	<b>Etat d'activité</b>
Energie éolienne Lusanger	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
SOLEAU Florian	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
COMCOM CHATEAUBRIANT DERVAL	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
GAEC DES ROSIERS	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
PINARD Hervé	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
SCEA JANNAULT	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement

Par ailleurs, 5 sites sont répertoriés sur la base « BASIAS » qui recense tous les sites industriels ou de service susceptibles d'avoir engendré ou d'engendrer une pollution : Une station-service, une décharge en activité, un DLI (Dépôt de liquide inflammable) non actif, un DLI en activité et une ancienne forge agricole.

Par ailleurs une ancienne décharge ménagère à l'Ebeaupin, sur Lusanger, est répertoriée sur l'inventaire BASOL qui répertorie les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics. Ainsi cette décharge fait l'objet d'une fiche SIS, « Secteurs d'informations de sols » (SIS) ce qui correspond à des terrains ou la connaissance de pollution justifie la réalisation d'études de sols ou la mise en place de gestion de la pollution.

<b>Identifiant</b>	<b>Raison sociale</b>	<b>Etat occupation</b>	<b>Code activité</b>	<b>Site réaménagé</b>	<b>Site en friche</b>
PAL4400085	MENAGER J. Mme, STATION SERVICE / CATREUX Francois/Thérèse, FORGE, STATION SERVICE, MECANIQUES AGRICOLES	En activité	C25.50A, C28.30Z, G47.30Z, V89.03Z		
PAL4400557	LUSANGER (COMMUNE DE), DECHARGE BRUTE	En activité	E38.42Z	Non	Oui
PAL4401029	CHOPIN P., DLI	Activité terminée	V89.03Z		Oui
PAL4401030	LERMITE FRERES, DLI	En activité	V89.03Z		
PAL4401031	ROINSARD Pierre, FORGE AGRICOLE	Activité terminée	C25.50A	Oui	

La pollution des sols peut intervenir aussi des usages agricoles ( pesticides, nitrates). L'utilisation de ces produits est encadré réglementairement pour éviter une infiltration excessive et nuisible dans les sols.

- *Risque radon :*

Le radon est un gaz naturel, radioactif, issu de la dégradation de l'uranium dans la croûte terrestre, présent dans les roches granitiques et volcaniques. Il présente un risque par inhalation s'il se trouve en concentration trop élevée en un lieu donné.

Le classement par l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN) établi trois niveaux de risque Radon : classe 1 faible, classe 2 faible avec facteur favorisant sa présence, classe 3 moyenne à forte.

La commune de Lusanger est en classe 3. Le seuil qui oblige à engager des actions correctrices est situé à 400Bq/m ( Becquerel par m<sup>3</sup>). ( la moyenne en France est de 90 Bq/m<sup>3</sup>).

- *Les risques liés au changement climatique*

Le changement climatique produit depuis quelques années des effets sur la nature et les activités humaines. La pérennisation de ce phénomène entraîne de la part des pouvoirs publics une prise de conscience des enjeux pour l'environnement et la santé humaine qui passe par l'élaboration d'une stratégie nationale d'adaptation au changement climatique.

Il s'agit de déterminer les vulnérabilités et de définir les seuils critiques.

Ainsi le 3ieme Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC) adopté en mars 2025 développe cinq axes qui sont valables pour l'ensemble du territoire :

Axe 1 : protéger la population

Axe 2 : Assurer la résilience des territoires, des infrastructures et des services essentiels

Axe 3 : Adapter les activités humaines : assurer la résilience économique et la souveraineté alimentaire , économique et énergétique

Axe 4 : Protéger notre patrimoine naturel et culturel

Axe 5 : Mobiliser les forces vives de la nation pour réussir l'adaptation au changement climatique

## 2. Le milieu humain et le cadre de vie

- Gestion des déchets

La gestion des déchets est prise en compte à travers les plans régionaux de prévention et de gestion des déchets. En pays de Loire en 2015 les déchets de toutes natures s'élevaient à 11,2 millions de tonnes, avec respectivement :

- Déchets ménagers et assimilés : 2 204 000 tonnes
- Déchets d'activités économiques : 9 100 000 tonnes
- Déchets dangereux : 275 000 tonnes

Localement la gestion des déchets relève de la communauté de communes « de Chateaubriand-Derval » qui est concernée par le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés( PDEDMA)

Le PREDD adopté en 2010 a permis de définir des orientations et des objectifs pour la périodes 2019 :

- Réduire de 4% la production de déchets dangereux .
- Collecter 80% des déchets dangereux produit en région.
- Valoriser 40% du tonnage recueilli.
- Trouver des alternatives au transport par voie routière et favoriser pour 3% au moins du tonnage traité le recours au transport multimodal.

Le PDEDMA a pour objectif d'atteindre entre 2020 et 2031 une réduction de 15% des déchets ménagers avec une valorisation des déchets qui devra passer à 28% de plus en 2031 par rapport à 2015.

Par ailleurs , un plan départemental de prévention des déchets a été adopté en décembre 2011 par le Conseil Général de Loire-Atlantique.

En ce qui concerne Lusanger la collecte des ordures ménagère a été confiée à « Veolia propreté ». la collecte avec tri sélectif s'effectue tous les 15 jours. Une déchetterie communale est située au lieu-dit « les Perrières ».

Actuellement, la production annuelle de déchets ménagers collectés s'élève à 250,200 kg sur par habitant sur la communauté de commune (44359 h. au dernier recensement) hors déchets déposé en déchetterie .

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

- Climat air et énergie

Lusanger, situé à environ 120 kilomètres de la Manche et 100 de l’Océan Atlantique, bénéficie d’un climat océanique franc, caractérisé par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante répartie tout au long de l’année, avec un léger maximum d’octobre à février.

Le climat du secteur de Lusanger est donc tempéré. La commune bénéficie d’un taux d’ensoleillement relativement élevé, ce qui autorise les installations photovoltaïques. Un projet de 21303 panneaux est en cours d’instruction.

En 2022, avec 48 mm, le mois d’Août est le plus sec tandis qu’avec 75 mm de moyenne, c'est le mois de Décembre qui enregistre les précipitations les plus importantes.

Le vent modéré mais régulier sur la région castelbriantaise offre un potentiel éolien significatif. Ainsi un projet d’envergure est actuellement à l’étude

L’enjeu est de toujours adapter les équipements et les activités humaines aux particularités et aux évolutions climatiques du territoire notamment par rapport aux écarts de précipitations, aux prévisions des précipitations et températures et par rapport à la gestion des émissions polluantes .

D’une manière générale la qualité de l’air est globalement bonne sur cette partie du département même si par moment en fonction des pressions atmosphériques on observe des concentrations de polluants plus importantes .( En se basant sur les données concernant le bassin nantais plus soumis à la pollution en raison de la concentration de son aire urbaine) .De même l’été l’ensoleillement favorise un taux d’ozone plus élevé.

La production énergétique du territoire issue des énergies renouvelables mérite d’être souligné. Sur le territoire couvert par le SCOT de Chateaubriand Derval la production d’Energie renouvelable représente 72% de la consommation électrique du territoire et provient des 47 éoliennes reparties sur 10 communes, et de 500 installations photovoltaïques. 4 unités de méthanisation, une chaudière bois du réseau de chaleur de chateaubriand et un champ de capteurs solaires thermiques à chateaubriand contribuent aux recours en faveur des énergies renouvelables . L’objectif du PCAET est d’atteindre 100 % de couverture des besoins énergétiques en énergies renouvelable localement en 2030.

Sur le plan local, la commune compte 4 éoliennes installées au lieu-dit les Bouvrais développant une puissance de 8 MWH . Des projets sont actuellement à l’étude .

L’énergie biomasse pourrait offrir un certain potentiel mais aucun projet n’a vu le jour jusqu’à maintenant sur la commune

- Les eaux usées : le zonage d’assainissement

Le zonage d’assainissement a pour objectif de définir pour chaque secteur construit ou constructible, le type d’assainissement des eaux usées le plus adapté, du point de vue technico- économique, qu’il soit collectif ou non collectif. Sur la commune de Lusanger le zonage d’assainissement a été délimité et approuvé en 2008.

Sur la commune les eaux usées sont traitées par la station d’épuration de Lusanger, de type lagunage, sise route de chateaubriand. La station dispose d’une capacité de traitement de 400 EH ( équivalent habitant) pour un débit de référence de 60m3 jour. Les normes de rejet des eaux résiduaires urbaines (ERU) sont

respectées. Cependant depuis 2014 la station est théoriquement en surcharge et aujourd’hui elle atteint 415 EH dépassant ainsi sa capacité de traitement. Aussi, plus aucun branchement supplémentaire n'est en principe autorisé. Soulignons qu'au PLU de 2008 le projet était de passer la station à 900 EH mais le financement de l'opération reste à définir.

D'une façon générale l'assainissement est collectif dans la zone agglomérée et individuel dans les hameaux et habitats dispersés .

- Les eaux pluviales

L'écoulement des eaux lors des événements pluvieux est perturbé par l'artificialisation des sols et l'imperméabilisation des toitures. De facto, l'eau s'infiltrant moins dans les sols, ruisselle et vient grossir le débit des rivières ce qui érodent les berges ou provoquent parfois des inondations dans la zone d'expansion des crues.

On notera par ailleurs que les eaux de ruissellement se chargent en polluants divers de types hydrocarbure ou métaux lourds. Aussi lorsqu'elles sont collectées par des réseaux et rejetées directement dans le milieu aquatique, elles peuvent entraîner un risque d'inondation accru ou des pollutions véhiculées par les eaux.

Pour l'heure la commune de Lusanger ne dispose pas de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Pour autant cette préoccupation n'est pas absente dans le cadre de ce nouveau PLU ou l'imperméabilisation des sols est à maîtriser drastiquement pour permettre une meilleure infiltration et éviter le ruissellement. On notera que sur la commune de Lusanger le centre bourg bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales de type séparatif. Dans les espaces ruraux les eaux sont collectées dans les fossés ou par les espaces naturels

- L'eau potable

La préservation de la disponibilité et de la qualité de l'eau potable demeure une priorité pour les communes. C'est pourquoi les zones de captage sont protégées réglementairement par des périmètres de protection. La commune de Lusanger ne fait partie d'aucun périmètre de protection d'un captage d'alimentation en eau potable. Le plus proche se situe à 13,2 km sur la commune de Nozay. L'eau potable de Lusanger, gérée par Atlantic'Eau provient principalement de captages souterrains, extérieurs à la commune.

Les derniers relevés disponibles en 2023 montraient une bonne qualité de l'eau distribuée : nitrates 31 mg/l (valeur max 41 mg/l) , pesticides et metabolites : 0,034 mg/L (valeur maxi 0,5 mg/l) , trihalomethanes : 33mg (valeur maxi 70mg/l)

Les besoins en eau de la population lusangeenne sont pris en compte dans le zonage d'assainissement des eaux usées.

- Le bruit

Les articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme définissent des périmètres ou les prescriptions d'isolation acoustique s'imposent en fonction du bruit généré dans l'environnement.

Trois axes routiers principaux sont susceptibles de générer des nuisances sonores : la D775 qui relie Chateaubriand à Derval, la D1 traverse le bourg du nord au sud et la D46 ,

Sur Lusanger aucune partie du territoire de la commune n'est concernée par ces dispositions réglementaires, même si les marges de reculs appliquées aux voisinages des routes départementales intègrent de facto ce souci de protection des riverains contre le bruit.

Lusanger n'est pas concerné par un plan de prévention des bruits dans l'environnement (PPBE)

En fine, après analyse, on constate que le cadre de vie devrait être « moyennement sensible » à l'impact des dispositions du PLU

### 3. Caractéristiques socio-économiques du territoire

- Population et logement

Le territoire communal s'étend sur 35,38 km<sup>2</sup> et outre le bourg comporte de nombreux hameaux (ex : la Vinois, la Chaussee le vieux bourg, Couetoux, la Pierre, le Calfour, la Sauzais...etc) et écarts plus isolés. Les espaces les plus urbanisés se sont développés dans l'enveloppe urbaine du bourg au Sud-Ouest et plus particulièrement au Sud de la RD775 qui demeure un axe structurant.

La commune de Lusanger est une commune de type résidentiel puisque 77,8% des actifs quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler ailleurs.

La population de Lusanger qui s'élevait à 934 habitants en 1975 atteint 1055 habitants au recensement de 2021.. La population a été en augmentation constante depuis 1975 avec une accélération de la croissance entre 1999 et 2010 (+7,6%) pour ralentir entre 2010 et 2021 et revenir au rythme annuel habituel (3,53%). Pour mémoire on retiendra que la commune a accueilli de 1975 à 2021, 121 habitants soit en moyenne 2,6 H. par an.

Avec un coût du foncier moins élevé que les communes de l'agglomération nantaise, la commune de Lusanger attire des ménages qui peuvent rejoindre facilement les zones d'emplois situées dans le bassin castelbriantais voire jusqu'à la métropole nantaise. La population Lusangéene est plutôt jeune mais fait face à l'amorce d'un vieillissement. En effet malgré le fait que plus de 19% de la population à moins de 15 ans et plus de 35% a moins de 30 ans, la part des 60 à 74 ans enregistre une hausse de 2,4 % sur les 5 dernières années. On remarque cependant la part des moins de 20 ans demeure encore supérieur aux plus de 60 ans. Favorisée un temps par l'arrivée de ménages avec enfants la démographique évolue depuis 2010 avec la diminution progressive de la taille moyenne des ménages (2,35 personnes en 2020) liée à la décohabitation des enfants, l'augmentation des familles monoparentales et des personnes vivant seules.

L'attractivité de la commune semble avoir diminuée récemment puisque la part des ménages installés depuis 2 ans sur la commune est inférieure à celle constatée dans l'intercommunalité.

Avec 85,7 % des logements qui sont des résidences principales en 2021 , le parc de logements se caractérise par une nette domination des maisons individuelles (99 %) dont 26% ont été construites il y a moins de 35 ans pour 51% avant les années 1970 . On observe que 77% des ménages sont propriétaires. Le bâti ancien domine encore sur la commune. Le logement locatif représente 23% du parc immobilier. Le parc a suivi naturellement l'augmentation de la population. Cependant, avec une nette augmentation en 2021 (12 lgt) la construction de logement s'est établie annuellement sur une moyenne de 3 logements par an entre 2003 et 2023. On notera que le logement locatif social est peu développé sur la commune : seulement 1,4 % du parc en 2020 ( soit 19 logements) ce qui demandera une correction.

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

- Place de l'agriculture

Le foncier est majoritairement couvert par un usage agricole. La Surface Agricole Utile (SAU) utilisée est de 2736 ha ce qui représente environ 76,42% de la surface communale même si le nombre d'exploitations baisse régulièrement depuis le début des années 90 (75 sièges d'exploitation en 1988 contre 44 en 2000 et 31 en 2020). Comme sur le territoire de la Communauté de Communes la tendance est à l'augmentation de la taille des exploitations et au morcellement de celles-ci en fonction des mutations des entreprises agricoles. (Les Gaec représentent 46% des exploitations agricoles)

La polyculture et l'élevage sont les principales activités avec 26 exploitations concernées.

- Consommation des espaces agricoles naturels et forestiers(ENAF)

L'article L 151-4 du CU impose dans le cadre d'un renouvellement de PLU d'établir le diagnostic de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) sur les 10 années qui précédent .Cette prescription est en lien avec la loi Climat et Résilience à travers l'objectif de « Zéro Artificialisation Net » ( ZAN) à atteindre en 2050.

Ainsi sur la période 2011- 2021 la consommation d'ENAF sur la commune est de 4,27 ha toutes vocations confondues. 3,16 ha ont été attribués à l'habitat, 0,19 pour les équipements et 1,01 ha pour les activités économiques. 72% des projets ont concerné des aménagements de l'habitat principalement en dehors de l'enveloppe urbaine ( extension, changement de destination dans les hameaux). On observe un pic de consommation d'espace en 2019 avec 2 ha consommés en une année. Par contre entre 2021 et 2024 l'espace consommé est modéré et se monte à 0,2 ha. Par rapport à la décennie 2011-2021, la décennie 2014-2024 enregistre une baisse de 34% de consommation d'ENAF ( 4,7 ha contre 3,1) répondant ainsi à l'objectif Zan de la loi « Climat et Résilience »

- Le tissu industriel, artisanal, et commercial

Avec environ 37,5 des actifs de la commune travaillent sur le territoire communal malgré un effritement de ces chiffres depuis quelques années car plus de 77,8% des actifs ne travaillent pas sur la commune, d'où l'importance des migrations pendulaires vers les zones de Derval et Chateaubriant.. Lusanger possède 46 établissements dont quelques entreprises de taille modeste ainsi que quelques commerces situés essentiellement dans le bourg. Deux entreprises se détachent en terme d'emplois :Deltacab ( production de câblage filaire) et Lermite combustible (distribution de fioul et gasoil et GNR). L'absence de véritable zone artisanale et économique peut présenter un handicap en terme d'attractivité économique sur la commune.

On notera que Lusanger compte 6 installations ICPE non Seveso, dont 4 agricoles et 2 industrielles

- Déplacements et équipement

la commune est desservie par trois routes structurantes départementales classées réseau de desserte locale. La D775, qui relie chateaubriant à Derval , la RD 1 qui relie Saint Vincent des landes à Abbaretz, la RD46 qui passe au sud de la commune et relie de même Châteaubriant à Derval. Le trafic moyen journalier de 2789 véhicules / jours dont 228 poids lourds sur la RD775 représente un enjeu de sécurité important pour la commune .

Bien qu'aucune route ne soit classée comme voie bruyante par la DDTM 44, le schéma départemental routier impose une marge de recul pour les bâtiments de 25 m minimum, hors agglomération le long des RD 46 et RD1 et 35 m pour la RN775

Le réseau routier suffit aux besoins des déplacements des usagers. La plupart des déplacements s'effectue en voiture. ( 86,1 % des déplacements domicile travail s'effectue en voiture). L'offre de stationnement regroupe environ 170 places que l'on trouve principalement sur 4 sites se trouvant à proximité des équipements communaux ( ex :mairie, église, école maternelle publique..) Aucune ligne de transport en commun ne dessert la commune et il n'existe pas d'aire de covoiturage.

La commune de Lusanger a développé de nombreuses liaisons douces au cœur du bourg particulièrement eu sein des lotissements. Par contre un effort en ce sens doit être développé à l'extérieur du bourg et particulièrement à l'égard du vieux bourg qui n'est pas relié par un cheminement doux au bourg . La part des actifs se rendant domicile travail s'en ressent avec seulement 0,4 % de représentant .

Les équipements publics présents sur la commune sont ceux qu'on rencontre dans de nombreuses communes de Loire Atlantique (mairie, salles de réunions, salles polyvalents, équipements sportifs bibliothèque, lieu de culte, etc.) avec une cantine scolaire saturée et des services de santé très limités ..

- Le patrimoine

Le bourg actuel de Lusanger a été créé vers 1870 sur des landes situées à l'Est du vieux bourg dont l'origine est très ancienne ( moyen âge). Aussi l'architecture du bourg est typique de la fin du XIX siècle alors que des villages plus anciens ( Couetoux, la Galotière ...) offrent un intérêt architectural et historique plus marqué.

Outre une voie romaine qui traverse la forêt de Domnaïche l'église st jean du vieux bourg de Lusanger, d'origine médiévale, est inscrite aux monuments historiques depuis le 13 octobre 1997 et la pierre de Hochu, menhir haut de 2,65 m est classée aux monuments historiques depuis le 20 octobre 1928.

Le patrimoine religieux composé de quatre églises ou chapelles demande une certaine attention de même que le manoir de la Galotière, ou les moulins de la Haute Sauzaie.

Le petit patrimoine bâti ayant une valeur historique est réparti sur l'ensemble de la commune ( nombreux calvaires et croix, quelques puits et fours,...) . Ce patrimoine doit être protégé. (art 151\_19 du CU)

Ainsi, l'église du vieux bourg fait ainsi l'objet d'une enquête publique pour délimitation du périmètre des abords afin de préserver l'environnement du bâtiment.

Le patrimoine peut être relativement impacté par le projet de PLU s' il n'est pas pris en compte

## 2) Détermination des enjeux

A la lecture du dossier d'enquête les enjeux environnementaux se dégagent comme suit :

- Les enjeux liés à l'accroissement démographique

Le maintien du dynamisme de la commune passe par un accroissement soutenu et maîtrisé sur le long terme de sa population. La vitalité communale en dépend. A ce titre, et à la lecture du dossier, plusieurs enjeux que l'on peut résumer ainsi se dégagent :

- Renforcer l'accueil de nouveaux habitants par le développement d'une urbanisation adaptée.
- Répondre aux besoins en logements et équipements en fonction de l'évolution de la typologie des ménages et des besoins réels de ceux-ci.
- Rationaliser la consommation foncière.
- Ajuster la capacité des équipements en fonction de la hausse de la population.
- Prendre en compte le vieillissement du parc et saisir l'opportunité de la vacance des logements.
- Fixer un objectif de croissance de la population raisonnable qui tout en assurant un certain dynamisme ne bouleverse pas pour autant les grands équilibres de la commune.
- Limiter la consommation d'espace et maîtriser le foncier pour les logements, limitation de l'étalement urbain.
- L'offre de service doit face à l'évolution de la population être suffisante tout en respectant la sobriété foncière.
- Prendre en compte dans l'urbanisation, la protection de la trame verte et bleue.

- Les enjeux liés aux activités économiques

Le dynamisme économique d'un territoire qui est le reflet de sa vitalité, reste une préoccupation majeure des élus locaux.

Sur la commune de Lusanger l'enjeu majeur demeure, outre le maintien de l'activité agricole le développement de l'emploi sur le territoire communal. Il s'agit de permettre d'éventuelles installations de nouvelles entreprises ou d'autoriser le développement des structures en place tout en assurant la préservation de l'espace rural par une réglementation protectrice.

- Objectif de maintien de la dynamique commerciale du centre bourg.
- Maintenir la pérennité des activités agricoles et ce secteur d'emploi.
- Permettre l'installation dans le tissu urbain des entreprises qui ne génèrent pas de nuisance, sans consommation foncière supplémentaire.
- Mieux Valoriser le potentiel touristique lié à l'environnement naturel de la commune et valoriser son patrimoine bâti.

- Les enjeux liés aux infrastructures équipements et déplacements

Les enjeux liés aux modes de déplacement s'apprécient à l'échelle intercommunale et au-delà. En ce qui concerne Lusanger, il faudra élaborer la constitution d'un réseau de circulation douce et penser au développement des liaisons de transport en commun du groupe Alep sans oublier des aires de stationnement bien dimensionnées. ( projet le long de la RD 775) .

Tout réseau de déplacement nouveau notamment en secteur OAP, participera de l'imperméabilisation des sols et aura un impact sur le ruissellement. Cette problématique sera à prendre en compte. Il faudra donc :

- Maitriser les problèmes d'assainissement.
- Diminuer les déplacements motorisés sources de pollution en privilégiant le recours aux cheminements doux en centre bourg et en assurant les interconnexions.
- Adapter la vitesse en entrée de bourg et en zone urbanisée pour maitriser la pollution et prendre en compte la sécurité des habitants.

- Les enjeux liés aux espaces agricoles et au développement de l'agriculture

Les paysages de la commune de Lusanger présente encore une empreinte rurale forte et attractive qu'il convient de conserver. Dans le même temps, maintenir une économie agricole forte et favoriser son développement et sa diversification demeurent un enjeu en termes de dynamique locale et de maintien des emplois. Dans cette optique, l'accroissement des surfaces rendues à l'agriculture et la non artificialisation de celles-ci quand cela est possible, sont des objectifs importants pour le PLU.

On relèvera :

- Enjeu de préservation des surfaces destinées à l'agriculture par une maitrise accrue de la densité foncière des zones urbanisées.
- Enjeu de limitation des STECAL pour sauvegarder la surface agricole.
- Enjeu de préservation d'une certaine qualité des paysages agricoles en assurant le recensement des arbres remarquables et du linéaire de haies à protéger.
- Enjeu de réglementation des constructions en milieu agricole pour éviter le mitage du paysage par une diversité parfois anarchique des extensions bâties agricoles.

- Les enjeux liés à la préservation du cadre de vie et des espaces naturels

On peut retenir les axes suivants :

- Valoriser les espaces naturels et sensibiliser les populations à l'intérêt de préserver ces espaces.
- Prendre en compte la gestion durable des eaux pluviales et faciliter le maintien de la perméabilité des sols.
- Protéger le réseau bocager, les boisements et cours d'eau, prohiber les constructions aux abords des corridors écologiques et des sites d'intérêt majeur.
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Protéger les éléments marquants du paysage ( haies, arbres remarquables, zones humides... etc).
- Protéger le cycle et la qualité des eaux de toute atteinte, tant les eaux superficielles que les eaux souterraines en maitrisant notamment la problématique de l'assainissement.
- Recenser les haies et arbres remarquables à protéger et mettre en valeur les espaces verts situés en centre bourg ou en lisière d'OAP.
- Mettre en valeur le patrimoine rural lié à l'histoire locale.

- Les enjeux sur la prise en compte des zones présentant des risques naturels ou industriels

On retiendra :

- Prendre en compte le risque inondation dans les dispositions du PLU.
- Les risques naturels ne peuvent être ignorés. A cet égard une bonne communication vers les porteurs de projets est indispensable pour agir dans un cadre préventif à toute construction si cela est nécessaire (zone inondable, risque sismique, de retrait ou gonflement des argiles, lignes à haute tension, etc.).

## V – La prise en compte des enjeux par les documents du PLU

L’art L123- 1 du CU stipule que le PLU « présente le PADD » qui est un document d’orientations générales alors que le règlement écrit et le plan graphique du PLU sont par nature plus opérationnels.

### 1) Prise en compte des enjeux par le PADD

Le PADD est abordé à l’article 151-5 du Code de l’Urbanisme (CU).

Il définit « les orientations générales des politiques d’aménagement, d’équipement d’urbanisme, de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

De même il s’intéresse aux problématiques suivantes : urbanisme, logement, transports et déplacements, implantation commerciale, équipements publics, développement économique, développement du tourisme et outils culturels.

Il s’agit donc d’un document majeur intégré au PLU qui trouvera sa traduction réglementaire à travers les règlements écrits et graphiques du PLU avec entre autres, la définition des périmètres des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) et les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Axes et principes fondamentaux définis par le PADD de la commune se déclinent comme suit :

#### Axe1- Organiser le développement urbain à la hauteur des enjeux territoriaux et sociétaux

Ce premier objectif peut se décomposer de la façon suivante :

- Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local

Le dynamisme démographique pour une commune est le signe de sa vitalité et de son attractivité. La croissance de la population a été régulière depuis 1999 avec 5 nouveaux habitants par an en moyenne. Fort de ce constat il convient de se baser sur la dynamique démographique des 20 dernières années et s’accorder sur un objectif de croissance de population réaliste en visant une croissance démographique de l’ordre de 0,5 % par an pour atteindre 1150 habitants en 2036 soit une cinquantaine d’habitants

supplémentaires . Maintenir la qualité du cadre de vie de cette population nouvelle demeurera un objectif majeur.

➤ Diversifier l'offre de logement à destination de toute la population

L'accroissement de la population locale à l'horizon 2036 devrait occasionner la production d'environ 50 logements en cohérence avec les objectifs du SCOT Chateaubriant Derval qui prévoit la production de 3 à 5 nouveaux logements par an sur la période 2018/2040

L'offre de logement s'effectuera sous l'angle de plusieurs objectifs :

- Développer le centre bourg en respectant les enjeux de densification et de diversification des formes urbaines, typologie des logements, proximité des services équipements et commerces de la commune.
- Assurer l'embellissement du bourg lusangéen à travers une opération résidentielle communale de qualité en centre bourg.
- Développer les cheminement doux et les liaisons douces à l'intérieur du bourg.
- Penser à de nouveaux logements pour les personnes âgées sur le cœur du bourg.
- Faire des choix qui favoriseront la mixité sociale et intergénérationnelle notamment dans le cadre des OAP.

➤ Respecter les objectifs d'optimisation du foncier vers le zéro artificialisation

En accord avec la loi Climat et Résilience et l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, la commune souhaite tendre vers cet objectif en concentrant d'une part l'offre de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine du bourg et d'autre part en mobilisant le gisement foncier des logements vacants . Ainsi un lotissement communal est envisagé en centre bourg et non plus en périphérie comme par le passé.

L'optimisation du foncier passe par l'application d'une densité moyenne de 17 logements par ha qui va au-delà des objectifs fixés par le SCOT (15lgt/ha) mais qui marque le volontarisme des élus en la matière sur la commune de Lusanger ;

L' objectif de zéro artificialisation net au-delà d'une consommation vertueuse du foncier a pour but de préserver l'espace agricole qui caractérise le territoire communal. Ceci s'accompagne du choix délibéré de privilégier l'habitat en zone agglomérée pour préserver les hameaux de toute urbanisation excessive sans pour autant porter atteinte à la vitalité de la zone rurale . (Création de 4 STECAL Ah).

Les règles très restrictives d'implantation en zone A devraient garantir une limitation drastique du mitage du paysage agricole.

En outre, la conservation et la valorisation du patrimoine local à caractère rural est pris en compte par des dispositions particulières qui permettront la rénovation ou le changement de destination des bâtiments de qualité architecturale dument répertoriés au titre des art.151-11 et 151-19 du code de l'urbanisme.

## Axe2- Assurer le dynamisme du centre-bourg par le confortement et l'accessibilité des équipements et des commerces

L'apport de nouveaux habitants en centre bourg devrait favoriser la fréquentation des équipements et commerces locaux.

Les thématiques suivantes sont développées :

### ➤ Définir le cœur de bourg en tant que pôle central des équipements et des commerces

Lusanger est dépourvu de zone économique et commerciale . Pour autant il est impératif de maintenir et favoriser le développement des services et commerces en centre bourg. La commune souhaite mettre en place des projets visant à favoriser le commerce de proximité autour de la place de l'église, référence centrale du bourg.

Il faut ainsi viser :

- L'amélioration de l'accessibilité du centre bourg et par la sécurisation des déplacements et le développement des voies piétonnes.
- Favoriser les commerces et activités sur ce pôle central.
- Mettre en place au cœur du bourg un commerce multiservices en lien avec les circuits courts.
- Utiliser la surface foncière en centre bourg pour répondre aux objectifs de sobriété foncière de la loi ZAN.

### ➤ Sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg

La commune souhaite poursuivre le développement de ses liaisons douces déjà présentes au sein de la commune. Il s'agit de poursuivre l'extension du réseau en assurant les interconnexions .

Les axes suivants sont à privilégier :

- Connecter la zone d'activités de la rue de la gare à la place de l'Eglise.
- Développer les liaisons sur l'ensemble du projet de lotissement communal, connecter le quartier rue de la gare/ place de l'église en passant par le lotissement.
- Favoriser un accès sécurisé au restaurant la diligence en développant une liaison douce .parallèle à la RD 775.
- Répondre à l'objectif d'amélioration du cadre de vie par le développement des liaisons douces et par la qualité de la signalétique qui sera mise en place et la rénovation des voiries concernées.

### ➤ Apaiser la circulation automobile du centre

Le territoire de la commune est impacté par la circulation de la RD 775 qui traverse le bourg caractérisé par le passage de nombreux poids lourd qui stationnent régulièrement sur le parking devant le presbytère peu adapté aux manœuvres des engins routiers

Pour remédier à ces problèmes de sécurité routière il est envisagé de limiter la circulation des Poids lourds en centre-ville et d'interdire le stationnement devant le presbytère. Parallèlement, le parking devant le presbytère sera rendu aux voitures particulières sans que cela ne porte préjudice au stationnement des PL car ceux-ci seront amenés à stationner à proximité de l'entreprises « l'Ermitte » sur la RD 775 ou sera développé un pôle multimodal comprenant une aire de covoiturage et un parking poids-lourds.

La place dégagée devant le presbytère permettra d'augmenter la densification des constructions en centre bourg par des projets de construction.

Un effet bénéfique est attendu de l'aménagement du nouveau parking poids lourds : ceux-ci n'auront plus à chercher sur les voies du centre bourg un emplacement pour stationner ce qui limitera la circulation des PL en centre bourg . L'emplacement du nouveau parking « partagé » poids lourds permettra aux usagers de se rendre facilement à pieds vers les divers commerces et services de la commune . L'aire de covoiturage devrait inciter au regroupement des trajets domicile-travail et favoriser ainsi la diminution des émissions GES.

Enfin , pour finaliser l'apaisement de la circulation dans le bourg des aménagements spécifiques sont prévus aux cinq entrées principales de la commune ce qui rassurera la population sur la pertinence des choix de déplacements doux au sein de l'enveloppe urbaine.

### **Axe3-Soutenir la vitalité de l'espace rural lusangeen à travers la valorisation de ses atouts**

#### ➤ Maintenir une vitalité en campagne

La réglementation relative aux constructions en campagne a évoluée vers un plus grand respect de l'unité paysagère du monde rural et des contraintes réglementaires visent à restreindre le « mitage » du paysage par les diverses constructions ou bâtiments agricoles. Pour autant le maintien minimum d'une activité agricole est nécessaire et un équilibre doit être trouvé entre le maintien et le développement de l'activité économique agricole et la préservation des paysages du monde rural et la recherche de sobriété foncière liée à la loi ZAN.

Ainsi quelques logements seront autorisés sur l'enveloppe urbaine de quatre villages situés en campagne afin de préserver la vitalité de ces villages et les services qui y sont associés : transport scolaire, la poste, distribution ambulante de pain...etc.

#### Il s'agit de

- La chaussée : village située à proximité du bourg et pourvu d'un fort potentiel de bâtiments appelés à un changement de destination ( 5 ) et du petit patrimoine à préserver (10)
- Couetoux : ce village offre un potentiel touristique intéressant de par la présence d'une ancienne abbaye, d'une promenade autour de l'étang et de plusieurs bâtiments relevant de l'art 151-19 du CU.
- La Pierre : village proche du bourg présentant un intérêt pour le patrimoine bâti et sa préservation ainsi que par la présence d'une ferme fruitière dont le dynamisme doit être conservé.
- Le calfour : sa proximité avec le bourg en continuité des aménagements sécurisés jusqu'au cimetière communal lui permet d'être retenu comme un secteur permettant une urbanisation maîtrisée.

Pour autant, la constructibilité limitée permettra de maintenir l'authenticité du caractère rurale des secteurs concernés.

➤ Rétablissement les connexions entre l'espace rurale et le centre bourg à travers la valorisation des atouts du territoire

Les élus souhaitent maintenir la vitalité en campagne en rétablissant les connexions existantes entre le bourg et les principaux villages et particulièrement les liaisons douces pour favoriser les modes actifs de déplacement tout en assurant une certaine sécurité.

Cette démarche devrait inciter la population communale à découvrir le patrimoine bâti ou naturel de la commune pour mieux en apprécier la qualité de vie. Une meilleure signalétique touristique devrait permettre de découvrir les sites porteurs en la matière ( l'abbaye du Couetous, la forêt de Domenaiche le patrimoine bâti du vieux bourg).

Enfin, en reliant la ferme fruitière de la Florençais ou la fabrication de pain de la Guillaumièr par des liaisons douces on conforte le réseau de circuit court qui valorise les entreprises de la commune.

➤ Soutenir le développement des activités présentes en campagne

L'activité agricole sera soutenue dans le nouveau PLU et une attention particulière sera portée sur le fournil de la Guillaumièr, la menuiserie du vieux bourg, la ferme fruitière de la Florençais, l'entreprise Herault.

#### Axe 4- Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire

➤ Préserver le patrimoine naturel communal

Il s'agit ici de protéger un patrimoine naturel couvert en partie par une ZNIEFF et dont la richesse se révèle à travers les linéaire de haies, les boisement épars et les deux grands espaces boisés, le réseau bocager et les zones humides.

Les cœurs de biodiversité et les continuités écologiques majeure doivent être prises en compte et la préservation des paysages agro naturels assurées.

Le patrimoine bâti de Lusanger participe de l'identité paysagère et rurale de la commune. A ce titre l'église du vieux bourg qui doit faire l'objet d'une définition du périmètre de protection des abords devra être prise en compte et les hameaux devront tant que faire se peut garder leur caractère propre en limitant les constructions neuves. Les édifices remarquables et les éléments du petit patrimoine seront préservés.

➤ Pérenniser l'activité agricole à travers l'encadrement de la constructibilité des tiers et la modération de la consommation de l'espace

L'activité agricole est une activité économique essentielle sur la commune de Lusanger couvrant une grande partie du territoire. Au-delà de l'activité de production agricole proprement dite, elle participe de la préservation et de la structuration des paysages et contribue ainsi à la valorisation du territoire communale.

Afin de préserver l'activité économique liée à l'agriculture mais aussi la qualité des composantes des paysages les possibilités d'évolution seront strictement encadrées.

Aucune construction de logement ne sera autorisée dans l'espace rurale ( sauf logement de fonction des agriculteurs).

Le changement de destination des bâtiments sera strictement encadré par des règles précises et le critère des impacts sur les activités agricoles sera pris en compte.

Les extensions et annexes seront possibles mais de manière adaptée.

L'évolution de l'activité agricole sous des formes innovantes sera favorisée ( vente directe, camping rural, gîte rural, camping à la ferme ) et ne sera pas entravée dans le cadre vertueux du développement du tourisme vert.

Enfin, la préservation de l'activité agricole sera assurée par une urbanisation maîtrisée concentrée en cœur de bourg afin d'épargner les terres cultivables. A ce titre la sobriété foncière demeure un objectif majeur et une consommation foncière en enveloppe urbaine sera réduite à moins de 2,5 ha pour répondre à l'objectif ZAN de réduction de 50% de la consommation des ENAF.

## 2) Prise en compte des enjeux par les règlements du PLU

Le PLU entendu au sens stricto sensu (règlement écrit et graphique) est le document opérationnel qui met en œuvre les orientations du PADD et les traduit dans un règlement écrit et un document graphique. Une fois adopté, le PADD est intégré au PLU, le règlement écrit et graphique de ce dernier devant bien sûr respecter les prescriptions du PADD et les appliquer en fonction de la réalité environnementale, sociale et économique de la commune. De facto le PADD prenant en compte les enjeux définis supra, le PLU qui en assure la déclinaison opérationnelle s'inscrit dans la même logique.

## 3) La prise en compte des contraintes réglementaires spécifiques à Lusanger

Pour protéger la richesse naturelle, écologique et hydrographique du territoire de Lusanger, plusieurs textes sont venus réglementer et protéger ces richesses. On peut citer :

- Les espaces boisés classés de l'artL113-1 du CU ( EBC»).
- Les ZNIEFF
- Les divers textes protégeant les zones humides.
- *Les espaces boisés classés*

L'art 113-1 du CU permet aux communes de procéder au classement des « espaces boisées à conserver » (EBC) ce qui les soumet à une réglementation particulière très contraignante. Les espaces boisées classés représentent 100,16 ha soit 2,83% du territoire communal. Pour mémoire, 24% du territoire communal est couvert par des boisements de tous types, dont la grande forêt de Domnaiche.

Le classement interdit tout changement d'affectation des sols ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements . Toute coupe ou abattage doit être déclarée et autorisée le cas échéant par l'autorité municipale.

On observera en outre que plus de 211,95 kms de haies sont protégées au titre de l'art 113-1 du CU dans le cadre du renouvellement du PLU ainsi que 573 arbres isolés et 8,34 km d'alignement d'arbres.

- Les ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF est l'outil national d'identification des zones écologiquement les plus remarquables. On distingue deux types : les ZNIEFF de type I sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Une ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection réglementaire mais un inventaire. Les inventaires ZNIEFF permettent à la réglementation environnementale de s'appuyer sur des éléments tangibles d'analyse pour réglementer notamment l'accès et l'utilisation des sols dans ces zones.. Ainsi L'inventaire des ZNIEFF concerne par exemple les zones humides, cours d'eau, marais, tourbières, landes ;etc..

Lusanger est concerné par une ZNIEFF de type 2 « FR 520006614 » « foret de Domnaiche et bois de quimper » s'étendant sur 725 ha

- Les zones humides

Les contraintes réglementaires pèsent sur les zones humides. Cette contrainte est particulièrement prégnante sur Lusanger . La commune comprend ainsi 71,9 ha de zones humides soit 2% du territoire et 05% de plans d'eau ( Chiffres SAGE Vilaine). Les prairies permanentes représentent 428 ha.( Une étude plus récente de 2019 annonce 96,45 ha de zones humides soit 2,73 % du territoire) .

- Les espaces naturelles sensibles

Les ENS visent à préserver la qualité des sites, des paysages et des habitats naturels ainsi que les champs naturels d'expansion des crues.

Pour répondre aux enjeux paysagers, écologiques et de prévention des risques d'inondation repérés sur ces espaces, le département peut en particulier, sous certaines conditions prévues par le code de l'urbanisme :

- Créer des zones de préemption et mettre en place un droit de préemption sur les ENS. Il s'agit de créer des zones de préemption à l'intérieur desquelles un droit de préemption s'applique pour acquérir prioritairement les biens en vente. Une convention peut aussi être mise en place entre les départements et les propriétaires privés ou publics
- Instituer une part départementale de la taxe d'aménagement (TA) pour le financement des ENS,
- Appliquer le régime des espaces boisés classés (EBC) en l'absence de plan local d'urbanisme pour préserver les bois, forêts et parcs en ENS.

Lusanger est concerné par un Espace Naturel Sensible : la forêt de Domnaiche

## VI - La mise en œuvre du projet de révision du PLU de Lusanger.

Sur le plans des principes, on se reportera à l'art.101-2 du CU, qui déterminent les grands équilibres à rechercher en ce qui concerne l'action des élus en matière d'urbanisme .

Plus spécifiquement, en ce qui concerne Lusanger la mise en œuvre du projet de révision du PLU présente une modification substantielle du plan de zonage en introduisant une nouvelle réglementation spécifique appliquée à chaque zone. Plus particulièrement, plusieurs secteurs font l'objet d'une stratégie d'aménagement communal à travers des opérations couvertes par des « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP). De plus trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont prévus en Ae et 4 autres à vocation d'habitat en secteur Ah.

Le contenu du règlement écrit suit une trame classique en décrivant les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et décline ensuite la réglementation spécifique applicable à chaque zone.(sous forme de tableau).

Le PLU tient compte des modifications apportées par le décret du 28 décembre 2015.

Il tient compte notamment des prescriptions réglementaires concernant les aspects suivants :

- Les espaces boisées classés ( art L113-1 du Code de l'urbanisme CU).
- Les haies, arbres et boisements remarquables (art L151-23 du CU).
- Les éléments de patrimoine présentant un caractère architectural pouvant faire l'objet d'un changement de destination ( art L151-11 et R151-41 du CU ).
- Les zones humides, les mares et cours d'eau ( art L151-23 du CU).
- Les éléments de patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère ( Art L 151-19 du CU).
- Les bâtiments éligibles à un changement de destination (art L151-19 du CU).

### 1) La nouvelle sectorisation

Le nouveau règlement écrit délimite le territoire communal en zone urbaine (U), zone agricole (A) et zone naturelle et forestière (N) . On notera que les zones AU urbanisables à court terme en fonction de la proximité des réseaux et équipements n'existent plus au projet de PLU.

- Les zones urbaines (secteur U) :

Il s'agit des zones déjà urbanisées ou les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. Elles se déclinent en sous-secteur Ub, ( secteur habitat urbain), UI (accueil des équipements collectifs et services publics) UE ( dominante économique artisanale, industrielle) et Uzh ( correspond à une zone humide identifiée au cœur du bourg)

- Les zones agricoles (A)

La zone A comprend les zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il se compose de trois sous-secteurs :

- Le sous- secteur A qui recouvre des espaces agricoles cultivés ou non et quelques constructions liées ou non avec l'exploitation agricole ou forestière. Sur les hameaux implantés en zone A, les extensions mesurées, les réhabilitations , les changements de destination et les annexes sont autorisés sous certaines conditions.
- Le secteur Azh correspondant aux zones humides identifiées en zone agricole. Dans ces secteurs toute occupation des sols y est interdites.
- Le sous-secteur Ah correspond aux principaux ensembles d'habitats groupés localisés en campagne. Ces secteurs qui se déclinent en Ah1, Ah2, Ah3 et Ah4 sont placés sous le régime des STECAL (Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) .
- Le sous-secteur Ae qui accepte les activités économiques correspond à la pérennisation de l'activité d'une entreprise de travaux publics et agricoles au Coudray/Pommereaux et à l'extension de l'activité commerciale de « la Diligence » sous forme de STECAL, à vocation économique. Un autre STECAL concerne la déchetterie de Lusanger

Conformément à la loi ALUR les STECAL doivent rester en nombre limité.

- Les zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune à protéger en raison de :

- La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages (...) présentant un intérêt esthétique, historique ou écologique.
- L'existence d'une exploitation forestière, ou d'un espace naturel caractérisé.
- La nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Outre la zone N proprement dite, on retrouve 3 sous-secteurs NL , Nf et Nzh

Le secteur N représente la zone naturelle destinée à la protection des secteurs sensibles et pourvus d'une richesse environnementale et paysagère. Elle doit être préserver de toute construction, ou type de travaux à l'exception des équipements publics indispensables ( station d'épuration, réseaux) et de la confortation encadrée et mesurée des habitations existantes.

Le sous-secteur Nf correspond aux secteurs de boisements dotés de plans simple de gestion.

Le sous- secteur NL recouvre le secteur destiné à la réalisation des aménagements nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ayant une vocation de loisir, sportive ou touristique .

Le sous-secteur Nzh correspondant aux zones humides identifiées en zone naturelle. Dans ce secteur toute occupation des sols ou utilisation des sols est interdite.

## 2) Les particularités propres au PLU de Lusanger

Il convient de souligner les dispositions plus particulières qui figurent au projet de PLU de Lusanger :

### 1. Les OAP

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies sur des zones de projets à vocation résidentielle.

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du CU.

Prévues dans le code de l'urbanisme, aux articles L. 151-6 et suivants et R. 151-6 du CU, les OAP sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

Le cadre général est défini comme suit : (art L151-6 du CU et suivants) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...)

Elles définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Selon l'art R 151-6 et suivants du CU « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville, le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est défini dans le ou les documents graphiques prévus à l'art R151-10. Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la mise en valeur, la conservation ou la requalification des éléments de paysage, quartiers , îlots immeubles, espaces publics, monuments, sites , et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel historique architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19 »

Plus spécifiquement les OAP doivent être en cohérence avec le PADD et portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
  - La mixité fonctionnelle et sociale.
  - La qualité environnementale et la prévention des risques.
  - Les besoins en matière de stationnement et la desserte des transport en commun.
  - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
  - Les OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques. d'organisation spatiale du secteur.

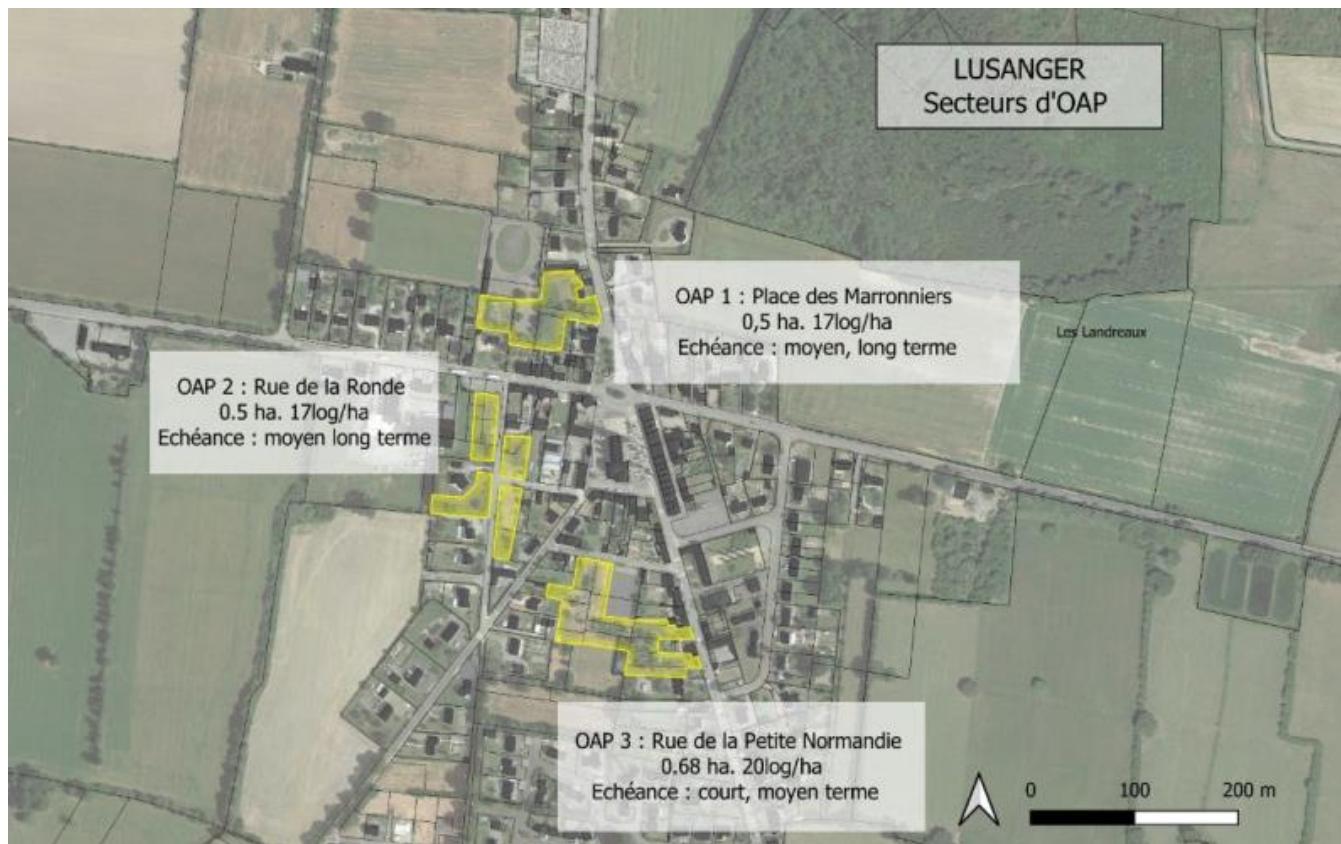
- Emplacement des OAP

Les zones choisies pour les OAP sectorielles sont toutes situées en zone Ub avec une surface suffisante pour réaliser des aménagements d'ensemble.

Trois secteurs ont été retenus pour faire l'objet d'une OAP sectorielle et une OAP thématique a été décidée. .On retiendra donc :

- L'OAP Place des marronniers
- L'OAP rue de la Ronde
- L'OAP rue de la petite Normandie
- L'OAP thématique « des continuités écologiques »

## Emplacement des OAP :



- OAP place des maronniers :

La zone est située au nord de la RD 775 dans le bourg à proximité des équipements sportifs sur des espaces actuellement occupés par des jardins. Il s'agit d'implanter des logements en adéquation avec la typologie du site en intégrant des éléments paysagers et naturels le tout sur un zonage Ub

L'accès se fera par la rue de la butte des moulins par un accès sécurisé. Le secteur devra être accessible aux modes de déplacements doux par la création d'une liaison sécurisée reliant le secteur des sports à l'Ouest à la rue de la butte des moulins

D'une surface de 0,5 ha cette OAP prévoit d'accueillir environ 9 logements correspondant à une densité minimale de 17 logements par Ha.

• L'urbanisation du secteur pourra se faire de manière progressive

- OAP rue de la ronde:

Cette zone composée actuellement de jardins et vergers privés est située rue ronde à l'Ouest du bourg . Les secteurs ont été délimité de part et d'autre de la rue ronde. L'OAP est située en zone Ub. L'accès des secteurs se fera par la rue Ronde et des aménagements faciliteront l'usage des cheminements doux. D'une surface de 0,42 ha, cette zone pourra accueillir 8 logements avec une densité minimale de 17 logements par ha.

Les principes d'aménagements s'établissent comme suit :

L'accès se fera rue Ronde.

En périmètre de l'opération, les haies bocagères présentes seront préservées et le traitement paysager sera assuré par le maintien d'une frange arborée. Le front bâti s'intègrera dans le paysage.

- OAP rue de la petite Normandie

Il s'agit de l'OAP la plus importante tant par la surface utilisée que par la densité des logements prévues. L'OAP est située entre la rue de la gare et la rue de la petite Normandie sur des terrains occupés actuellement par des jardins. Au Sud, une partie de la zone humide adjacente est intégrée dans la surface de l'OAP. Cette zone humide a entraîné une modification du projet initial de l'OAP pour prendre en compte cette contrainte naturelle.

L'OAP devra respecter sur 0,68 ha une densité minimale de 20 logements par ha soit la création d'environ 14 logements sur place. Le projet permettra une diversité de types logements en ne dépassant pas la hauteur de R+2, ce qui permettra d'atteindre les objectifs de densité précités. La diversité des logements favorisera la mixité sociale.

La mise en œuvre de l'OAP devrait se dérouler en deux phases. La première phase aura une desserte sur la rue du city stade et une liaison sera prolongée sur la partie de terrain concernée par la deuxième phase pour rejoindre la rue de la gare qui sera ainsi interconnectée. Les différents lots pourront être desservis par un réseau viaire secondaire. Les déplacements doux trouveront naturellement leur place sur ce réseau de voirie interne à l'OAP.

Le traitement paysager du site assurera un traitement naturel des franges en valorisant les haies bocagères existantes. La zone humide présente au Sud du projet sera intégrée au projet et fera l'objet le cas échéant d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC)

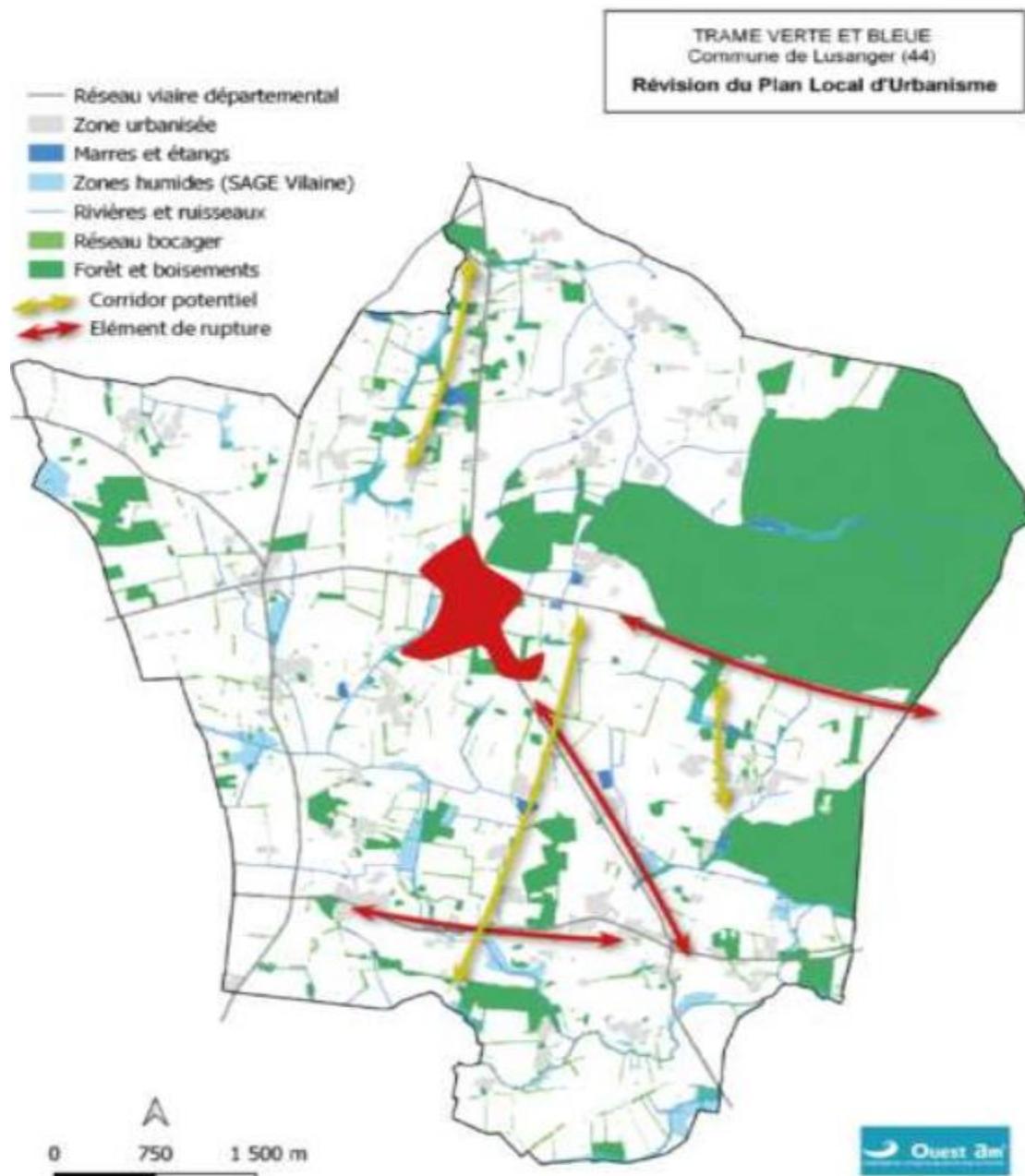
Résumé des OAP et projets sectorielles :

Nº	Nom	Vocation	Surface	Densité minimale moyenne	Échéancier	Nombre de logements potentiels
1	Place des Marronniers	Habitat	0,5 ha	17 log/ha	Moyen – Long terme: de 7 à 10 ans	9
2	Rue de Ronde	Habitat	0,5 ha	17 log/ha	Moyen – Long terme: de 7 à 10 ans	7
3	Rue de la Petite Normandie	Habitat	0,68 ha	20 log/ha	Court – Moyen terme: de 0 à 7 ans	14
TOTAL	/	/	1,68	18 log/ha	/	30

- OAP Thématique des « Continuités écologiques »

Il s'agit d'une OAP Thématique qui potentiellement recouvre tout le territoire de la commune. Elle vise à préserver et restaurer la biodiversité communale tout en accompagnant la démarche éviter- réduire-compenser dans les projets d'aménagements susceptibles de porter atteinte à la biodiversité.

➤ 1 /L' OAP thématique concerne la prise en compte de la trame verte



Ainsi doivent être pris en compte , les caractéristiques écologiques des sites de projet . il s'agit aussi de renforcer l'armature écologique des projet d'aménagement par le recours à des essences végétales locales

variées sur des strates diversifiées ou variees notamment dans le cadre des mesures compensatoires prévues dans la démarche ERC.

Une meilleure intégration de la nature dans la vielle demeure un des buts poursuivi notamment en multipliant les espaces végétalisés dans l'espace urbain et en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Les dispositions du règlement écrit doivent prendre en compte la protection des habitats constitutifs des réservoirs et corridors écologiques :

- *Le bocage :*

Les haies, arbres remarquables et espaces boisés sont identifiés au règlement et placés sous un régime protecteur

Afin d'éviter les atteintes aux arbres remarquables une marge de recul est prévue de 3m pour l'implantation du bâti et de 5 m par rapport à un espace boisé classé (EBC).

Le maillage bocager doit assurer la connexion des linaires existants notamment dans les phases de compensation des abattages. On privilégiera si possible les possibilités de renforcer les connectivités du maillage existant.

- *Les zones humides*

Elles sont strictement protégées par le règlement et l'occupation des sols y est prohibée

- *Les cours d'eau identifiés au règlement graphique :*

Il s'agit sur l'ensemble de la commune de préserver l'écoulement des eaux, d'éviter les obstacles à ces écoulements, de les entretenir pour éviter l'envasement et d'œuvrer pour une meilleure qualité des eaux.

Concrètement un recul de 10 m est prévu au règlement pour toute construction par rapport au rives des cours d'eau en zone U et 25 m pour ceux qui sont présents en zone A ou N.

- 2/ Le maintien et la mise en réseau des espaces de pleine terre au sein du tissu urbain est un objectif :

Cet objectif passe par le maintien des caractéristiques écologiques existantes si possible sur les secteur de projet avec maintien des fonctionnalités du bocage. De plus on limitera l'imperméabilisation et on fera appel à des techniques de revêtement de sols poreuses et perméables autant que faire se peut. In fine, on maintiendra la gestion différenciée des eaux pluviales dans des réseaux séparés avec infiltration des eaux de pluie sur place.

La connectivité avec les espaces bocagers avec la création d'espaces de pleine terre sera de même assurée

- 3/ L'OAP thématique prend en compte la trame noire

la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes est un objectif de l'OAP thématique .

Il s'agit de protéger ces centres écologiques contre les pollutions lumineuses.

Les principaux noyaux écologiques sont la foret Domnaiche, les étangs de la Grenetterie, de Domnaiche, et du bas-Couetoux ainsi que les marais des Touches. Situés en campagne ils sont protéger naturellement des constructions et des pollutions lumineuses lies à la concentration des habitats.

La gestion de l'éclairage artificiel doit être optimisée par la limitation de éclairages artificiels, l'orientation des faisceaux lumineux, et l'utilisation d'une intensité lumineuse adaptée. La durée et le horaires d'éclairage public sont aussi des facteurs à prendre en compte.

- Les échéances des OAP

La loi a prévu que l'échéance des réalisations des OAP soit définie :

L'OAP « place des marronniers » et l'OAP « rue de la ronde » relèvent d'une opération en renouvellement urbain sont prévues en phasage de 0 à 10 ans .

La future OAP sur le secteur « rue de la petite Normandie » s'effectuera en phasage de 0 à 7 ans ( court/moyen terme)

## 2. Les STECAL

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (Art L151-13 du CU). Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, ils doivent être autorisés à titre exceptionnel. Ce dernier caractère justifie l'intervention préalable de la CDPENAF.

On distingue au PLU les STECAL à vocation d'habitat et les STECAL à vocation économique.

- Les STECAL à vocation habitats

Les STECAL à vocation habitats correspondent aux principaux ensembles d'habitats groupés localisés en campagne en secteur Ah :

On recense ainsi 4 STECAL spécifiques :

- Ah1 « la Pierre » au Nord-Est du bourg ((1,5 ha)
- Ah2 « le Calfour » au Nord-Ouest (1,86 ha)
- Ah3 « Couetoux » au Sud-Ouest du bourg (2,39 ha)
- Ah4 « La chaussée » au Sud-Est du bourg (2,56 ha)

Ces secteurs présentent la particularité d'être situés à proximité du bourg et maillés par des liaisons douces en présentant des bâtiments remarquables ou susceptibles de faire l'objet d'un changements de destination. Ils soutiennent et accompagnent les activités présentent en campagne. Ainsi le village de « Couetoux » peut être valoriser sur le plan touristique avec la présence d'une ancienne abbaye et le village de « la Pierre » doit soutenir l'activité de la ferme fruitière qui s'y trouve.

- Le STECAL de la Diligence

Le STECAL Ae1 correspond à l'emprise d'un restaurant situé le long de la RD 775 à la sortie du bourg en direction de Derval et qui souhaite étendre sa surface commerciale.

L'entreprise occupe 0,56 ha sur les parcelles YD 59,60 et 88 et sera autorisée à augmenter sa surface dans la limite des 50% de l'emprise actuel .

Il s'agit de favoriser le maintien et le développement de l'activité commerciale sur le bourg.

- Le STECAL « les Pommereaux »

Un STECAL Ae2 est institué sur l'emprise de l'entreprise de travaux agricoles Herault sise aux « pommereaux » sur les parcelles ZK 11 et 30 pour une surface de 7ha58. Il s'agit de construire des bâtiments de stockages et des bureaux sur une surface autorisée de 1800 m avec une hauteur sous toiture de 9 m.

Cette identification en STECAL permet d'échapper à la rigidité réglementaire affectant les zones agricoles proprement dites et autorise une évolution de l'activité existante. Le règlement de ce STECAL va permettre d'accroître l'emprise foncière dans la limite des besoins de l'entreprise.

#### Localisation STECAL Pommereaux



- Le STECAL de la déchetterie intercommunale

Ce STECAL Ae3 concerne la déchetterie intercommunale située sur les parcelles zc27 et 68 sur une surface de 1,05 ha au lieu-dit les Perrières. Il s'agit de permettre la création de bureaux pour la réception des déchets spéciaux et ceux destinés au réemploi. Cette opération est justifiée par le bon fonctionnement de la déchetterie et la nécessité d'accueillir et de contrôler les déchets spéciaux. A cet effet des travaux d'aménagement sont prévus .

### 3. Les autres particularités

- Les espaces boisés classés

Les espaces boisés représentent 24% du territoire communal . Ils sont composés de la foret de Domnaiche et du bois Bourru ainsi que de bois épars que l'on retrouvent disséminés sur l'ensemble du territoire communal (Le fief robin, les Pommeraies, la Grenetterie..etc).

Une ZNIEFF de type 2 couvre sur la partie Nord-Ouest de la commune la foret de Domnaiche sur une surface de 725 ha.

L'art 113-1du CU permet aux communes de procéder au classement des « Espaces Boisés à Conserver » (EBC) ce qui les soumet à une réglementation particulière très contraignante.

Le classement en EBC interdit tout mode de défrichement ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Dès lors la demande de défrichement est rejetée sans qu'il soit besoin de procéder à une instruction du dossier. Les coupes et entretien nécessitent une déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont pris en compte dans la trame verte communale.

Au titre du nouveau PLU, la surface totale des espaces boisées représente 100,16 ha ce qui demeure significatifs à l'échelle de la commune.

- Les éléments du patrimoine environnemental à préserver

En application des articles art L 151-19 et L 151-23 du CU, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ces haies remarquables, cours d'eau, zones humides, patrimoine bâti...etc ont fait l'objet d'un inventaire en 2021. Ainsi, 211,95 kms de haies ont été protégées ainsi que 8,34 km d'alignements d'arbres et 573 arbres isolés dans le cadre du renouvellement du PLU.

- Le patrimoine local à valoriser et à protéger

Les éléments du patrimoine local peuvent être placés sous un régime de protection au titre de l'art L151-19 du CU qui permet le recensement des éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale urbaine et paysagère qui doivent être valorisés et conserver ou faire l'objet d'une maintenance.

Le document graphique fait apparaître un certain nombres de bâtiments sans qu'une liste ne soit pour autant établie.(ex sur le hameau de la cliae louis/ les Rochettes , les champs de la Noé, les Charrières..etc.)

Le règlement énumère un certain nombre de critères qui seront pris en compte pour apprécier les travaux et aménagements et interventions sur les éléments patrimoniaux à protéger.

Le petit patrimoine local à préserver est aussi identifié. ( calvaire, puits, fours..). Tout déplacement est réglementé et doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Les bâtiments d'intérêt architectural pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Un inventaire réalisé recense 44 éléments anciens situés essentiellement en zone A qui potentiellement présentent un intérêt patrimonial ou architectural. Conformément à l'art L151-11 du CU ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la CDPENAF.

La liste de patrimoine bâti est placée en annexe du règlement .

- Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée au bénéfice de la Commune.

Il s'agit de réserver du foncier en vue de la réalisation :

- De voies et ouvrages publics ;
- D'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- D'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine ou à urbaniser, du PLU.

Le Projet de PLU de Lusanger prévoit 3 emplacements réservés qui apparaissent au règlement graphique :

Les emplacements réservés concernent les liaisons douces (602 m<sup>2</sup>), l'extension du pôle scolaire (1381m<sup>2</sup>) et l'aménagement de carrefour (1995 m<sup>2</sup>)

- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global :

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude inscrite au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'art 151-41 du CU, consistant à interdire, dans un périmètre délimité par le PLU et pour une durée de 5 ans maximum, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU.

Un PAPAG est inscrit au règlement graphique du PLU de Lusanger en périphérie du bourg au sein de la zone Ue. la réglementation qui s'applique apparaît au point 3.2.6 des dispositions générales

A l'intérieur de ce périmètre le règlement les travaux d'aménagement des bâtiments existant sont autorisés et sauf exception toute nouvelle construction est interdite sauf extension dans la limite de 10 % de l'emprise au sol ainsi que les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>

## 4. La répartition de la consommation foncière dans le PLU

La commune de Lusanger indique qu'entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2021, elle a consommé 4,7 ha d'espaces naturels et agricoles ou forestiers (ENAF) avec une prédominance de la consommation à vocation d'habitat ( 3,16 ha).

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

La consommation estimée entre 2014 et 2024 s'élève à 3,1 ha avec une répartition de consommation foncière destinée à l'habitat de 1,9 ha, pour les équipements 0,19 ha et pour les activités. On remarquera que seulement 0,2 ha ont été consommée entre 2021 et 2024

Le respect des prescriptions de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ( Objectif ZAN) et se traduit pour la période 2022-2031 par un objectif de consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Pour être compatible avec cette trajectoire de sobriété foncière, le projet de révision du PLU de Lusanger peut réglementairement, en application de la loi ZAN, se fixer comme objectif de consommer moins de 2,5 ha entre 2021 et le 1er janvier 2031 soit 0,25 ha/an.

En définitive, outre la disparition des zones à urbaniser (- 21,02 ha), la répartition foncière au projet de révision du PLU s'établit à 30,69 ha pour les zones urbaines (- 6,27 ha par rapport PLU actuel), 2408,95 ha pour la zone agricole (+ 78,8 ha) et 1113,9 ha pour la zone naturelle( soit -54,38ha) .

Tableau de comparaison des surfaces du projet de PLU :

PLU en Vigueur		Comparatif	Projet	
Zonage	Superficie en ha		Zonage	Superficie en ha
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>21,02</b>	<b>-21,02</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	
1AUb	5,97			
2AUb	7,3			
2AUe	7,75			
<b>Zones agricoles</b>	<b>2330,15</b>	<b>78,8</b>	<b>Zones agricoles</b>	<b>2408,95</b>
A	2320,03		A	2394
Anc	10,12		Ae1	0,55
			Ae2	1,28
			Ae3	1,04
			Ah1	1,5
			Ah2	1,86
			Ah3	2,39
			Ah4	2,56
			Azh	3,77
<b>Zones naturelles</b>	<b>1168,35</b>	<b>-54,38</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>1113,97</b>
N	1076,96		N	392,39
Nh1	23,78		Nf	626,45
Nh2	65,72		NI	1,23
Np	1,48		Nzh	93,9
Ne	0,41			
<b>Zones urbaines</b>	<b>36,94</b>	<b>-6,27</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>30,67</b>
Ub	26,25		Ub	26,98
Ue	2,93		Ue	2
Uec	0,55		Ul	1,69
UI	7,21		Uzh	0,91
<b>TOTAL</b>	<b>3556,46</b>			<b>3553,59</b>

## VII – L’impact des documents du PLU sur l’environnement

### 1) L’impact du PADD sur l’environnement

Le PADD est un document qui fixe des orientations et des objectifs et qui en tant que tel peut préconiser des mesures ayant un impact sur l’environnement. Il convient donc d’analyser les effets du PADD sur l’environnement.

- Impacts du PADD sur la trame verte et bleue

Les impacts peuvent être positifs ou négatifs :

- Incidence positives

Le PADD cite dans son objectif 4.1 « préserver le patrimoine naturel communal » notamment les sites naturels à protéger, les coeurs de biodiversité, les continuités écologiques majeures et les paysages agro-naturels caractéristiques en tenant compte des liaisons écologiques à travers le réseau hydrographique et les prairies bocagères humides.

- Volonté d’intégrer les composantes du paysage communal dans le projet de zonage. Les grands ensembles boisés et les secteurs bocagers denses dépourvus de construction sont identifiés comme les espaces naturels à préserver et placés en ZNIEFF ou ENS.
- Les espaces boisés classés EBC ont été répertoriés et sont aisément identifiables au plan graphique du PLU. Seuls sont autorisés les aménagements légers sous conditions strictes. Les éléments bocagers font l’objet d’une protection renforcée et les travaux y sont réglementés notamment en zone A ou N.
- L’espace ZNIEFF et les sources de biodiversité font l’objet d’un classement permettant leur conservation (Zone N).
- Aucune zone humide d’importance n’est impactée en zone A ou N. Celle située en zone U en limite d’OAP pourra faire l’objet de mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser).
- Les cheminements doux prévus entre quatre villages et le centre bourg ou sur la forêt de Domnaiche ont pour but d’inciter la population et les visiteurs à s’approprier plus facilement les espaces naturels rendus plus accessibles de façon sécurisée.
- Participation de la commune avec le syndicat Chère -Don- Isac à une étude préalable à la restauration des ponts sur la commune et à la remise en bon état écologique des ruisseaux.

- Incidence négatives :

Les objectifs annuels de croissance démographique de 0,5 % évoqués par le PADD et l’objectif de 50 logements supplémentaires à l’horizon 2036 génèrent une consommation foncière entraînant une artificialisation des sols. On notera cependant que moins de 2,5 ha sont appelés à être urbanisés au lieu des 21,02 ha qui était prévus en zone AU au titre du PLU actuellement en vigueur.

- Impacts du PADD sur les espaces agricoles

- Incidence positives :

Le maintien d'une économie agricole forte est un objectif important ainsi que sa diversification qui demande à être développée. L'axe 3 et 4 du PADD aborde cette thématique.

Le PADD entend :

- Maintenir une vitalité en campagne en assurant une constructibilité maîtrisée et limitée sur certains secteurs.
- Favoriser les circuits courts et faire connaître les produits du terroirs (liaisons de la ferme fruitière de la Florencais et du fournil de pain de la Gullaumière au réseau de cheminements doux vers le bourg).
- Réduire au strict nécessaire les projets d'urbanisation afin de préserver le foncier agricole et éviter le mitage du territoire .
- Permettre l'installation de nouvelles unités de production agricole et la diversification des activités ( vente direct, gîte rural, camping à la ferme).
- Préserver les hameaux des constructions nouvelles en dehors des hameaux placés en STECAL.
- Interdire les nouveaux logements des tiers ( non agriculteur) et limiter l'évolution du bâti de tiers dans l'espace rural ( annexe, extension).
- Réglementer la construction des logements de fonction agricole en zone A.
- Le changement de destination des bâtiments prévus par l'art 151-11 du CU devront prendre en compte les impacts agricoles.

- Incidences négatives

D'une façon générale les projets d'urbanisation sont consommateurs d'espaces notamment agricoles. Il en est ainsi pour les STECAL autorisés par le PADD ( Dont les STECAL classés en zone Ae au PLU) .

- Impact du PADD sur la consommation foncière

- Incidences positives

On notera que le choix de recentrer l'accueil de la population au centre bourg avec une progression limitée à 0,5 % par an d'augmentation, participe de l'objectif de modération de l'occupation de l'espace, d'autant plus que selon le PADD la densité de logement atteint en moyenne plus de 15 logt /ha soit un objectif supérieur à celui fixé par le Scot de Chateaubriant-Derval. (voire 20logement/ha sur l'OAP petite Normandie) . Modération réaffirmée avec l'objectif de consommation de l'espace à urbaniser à 2,5 ha alors qu'au titre du PLU actuel 4,7 ha ont été consommés entre 2011 et 2021. Par rapport à l'objectif ZAN c'est une incidence positive.

La réalisation d'un lotissement en cœur de bourg participera de l'objectif de sobriété foncière avec une majorité des nouveaux logements qui seront édifiés en densification de l'enveloppe urbaine

L'objectif de sobriété foncière est ainsi clairement un axe majeur du PADD.

- Incidences négatives

Comme évoqué supra, la construction de nouveaux logements ainsi que l'extension de certaines zones dédiées à des activités économiques ( Ae) ou de programmes de logements (STECAL,OAP) génèrent une consommation foncière inévitable au détriment des espaces agricoles ou naturels, et participent de

l'artificialisation des sols même s'il s'agit d'une consommation maîtrisée. L'objectif est de consommer uniquement le nécessaire pour préserver la vitalité de la commune. Il s'agit de trouver un point d'équilibre.

- Impact du PADD sur le développement urbain et l'activité économique
- Incidences positive

Le PADD entend dimensionner le développement urbain de Lusanger aux prévisions d'évolution de la population de façon réaliste pour que l'offre des équipements communaux et des services soit ajustée aux besoins de la population.

- Le développement de l'offre de logement se fera au plus près des équipements en centre bourg.
- Les liaisons douces seront développées pour plus de sécurité pour les déplacements.
- De nouveaux logements pour les personnes âgées seront prévus en centre bourg (mixité intergénérationnelle).
- L'apport de population permettra de préserver le dynamisme commercial du village.
- La commune entend favoriser le développement des commerces autour de la place l'église sur des secteurs déjà urbanisés.
- Les déplacements quotidiens seront sécurisés
- Un nouveau parking poids lourd est prévu à proximité du presbytère pour plus de sécurité.
- Des aménagements permettront d'apaiser la circulation en entrée de bourg.

- Incidences négatives

La réductions des surfaces de terrains dédiés aux habitations et aux espaces verts ou jardins pour cause de densification de l'habitat devra être acceptée par la population qui y voit souvent une mesure ayant des conséquences négatives à titre individuel.

- Impact du PADD sur la ressource en eau :
- Incidences positives

L'impact du PADD sur la ressource en eau est difficile à apprécier car ce document aborde la question de façon indirecte dans son axe 4. On relève au PLU que l'ensemble des cours d'eau sont localisés en zone protégée (N) ou A et les rares constructions autorisées dans un intérêt collectif ne doivent pas porter atteintes à l'environnement ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages, ni à la préservation des zones agricoles et forestières.

Sur le bord es cours d'eau des marges de recul inconstructibles sont établies (10 m en zone U, et 25 m en zone A et N)

Le PADD n'évoque pas l'imperméabilisation des sols . Cette thématique apparait plutôt de façon indirecte au règlement du PLU.

- Incidences négatives

La progression de l'urbanisation, même limitée, va avoir des effets sur l'imperméabilisation des sols sur lesquels les eaux pluviales vont ruisseler et se charger en divers polluants. L'accroissement de la population engendrera une augmentation de la consommation d'eau potable et un rejet plus important en eaux usées dans les réseaux.

Ainsi, l'efficacité des dispositifs de traitement des eaux usées a un impact indéniable sur l'environnement.

La station d'épuration de Lusanger a atteint actuellement ses limites techniques de traitement des eaux usées et doit être redimensionnée pour accueillir la nouvelle population à venir. Pour l'heure, il convient de s'assurer par des contrôles réguliers du bon fonctionnement de la STEP pour éviter les rejets intempestifs non traités dans le milieu naturel.

- Impact du PADD sur le climat, l'air et les énergies
- Incidences positives

Le PADD marque sa volonté de favoriser la réduction des déplacements motorisés individuels en concentrant d'une part le développement urbain au cœur du bourg et en privilégiant le recours aux déplacements doux. Ainsi, des cheminements doux sont prévus au PLU et des aménagements en entrée de bourg sont envisagés afin d'apaiser la circulation automobile ce qui aura des effets positifs sur les émissions GES.

La densification urbaine devrait permettre l'adoption de formes d'architectures économies en énergie (orientation du bâti, mitoyenneté).

La commune reste par ailleurs ouverte à d'éventuels projets d'énergie renouvelable notamment photovoltaïques ou éoliens. (Il s'agit d'une position de principe sans que cela soit plus explicitée). Cependant le Plan Climat Energie du département fixe des objectifs en matière d'éolien mais en cas de présence des oiseaux migrateurs protégés sur le territoire de la commune l'implantation d'éoliennes si elle demeure possible demandera une étude approfondie pour chaque projet.

- Incidences négatives

La consommation énergétique est appelée à croître en fonction de l'augmentation de la population et des constructions liées au logement ou au secteur économique. Pour les mêmes raisons, malgré la mise en place de cheminements doux, les déplacements notamment vers les bassins d'emploi castelbriantais ou nantais, vont se multiplier ce qui aura un impact sur la pollution de l'air et sur les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

- Impact du PADD sur paysage
- Incidences positives

Dans son axe 3.2 , le PADD prévoit de faire prendre conscience à la population de l'importance des paysages de la commune en les rendant accessible par des cheminements doux pour en faire apprécier la diversité.

Dans son axe 4 les paysages sont préservés de toutes atteintes par une limitation de l'urbanisation et le recensement des haies, bois et forêts ou arbres remarquables permet de les placer sous un régime protecteur interdisant toute atteinte portée à ces éléments sans autorisation dument limitée.

Le PADD entend aussi développer les atouts touristiques de la commune qui passent par la préservation de ces paysages et dont les agriculteurs contribuent par l'activité agricole au maintien de ceux-ci.

La protection des continuités écologiques et des cœurs de biodiversité est un objectif positif réaffirmé par le PADD

Par ailleurs, le PADD prévoit de protéger strictement les abords de certains éléments remarquables ou sensibles du paysage ( art 151-23 du CU) et recense 211 km de haies qui feront l'objet d'un régime de protection au titre des espaces boisés remarquables ou des Espaces Boisés à Conserver ( EBC).

De plus, plusieurs bâtisses représentatives de l'architecture traditionnelle dument identifiées pourront éventuellement changer de destination et être ainsi préservées et valorisées en tant que marqueur identitaire du paysage local.

- Incidences négatives

La densification de l'urbanisation peut porter atteinte à la qualité paysagère en milieu urbain sauf à veiller à la qualité architecturale des biens qui doivent s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse. Le traitement des franges arborées prévu aux abords des OAP doit être effectif pour atteindre son but.

- Impact du PADD sur les risques
- Incidences positives

Le PADD confirme que la collectivité organise le développement de l'urbanisation en tenant compte des risques et nuisances affectant le tissu aggloméré . le risque « radon » est décrit au PLU. Les zones humides sont répertoriées au PLU. Toute construction ou exhaussement de terre ou endiguement qui gênerait la libre circulation et évacuation des eaux est interdits.

- Incidences négatives

En autorisant l'augmentation de la population le PADD induit une vulnérabilité plus grande du territoire et un accroissement mécanique des risques pour la population.

- Impact du PADD sur les nuisances sonores
- Incidences positives

Le développement des déplacements doux et l'éloignement minimal de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole participent de la réduction des nuisances sonores ainsi que l'aménagement prévu des entrées de bourg obligeant à ralentir pour aborder la traversée du bourg.

- Incidences négatives

Le développement de la population et des habitats augmentera mécaniquement les nuisances sonores et la gêne occasionnée pour les riverains par l'utilisation accrue des voies de déplacement.

- Impact du PADD sur la gestion des déchets
- Incidences positives

Le PADD en encourageant le développements de la commune entend garder la maîtrise des déchets et dimensionne la déchetterie pour accueillir les divers déchets. La déchetterie fait ainsi l'objet du STECAL Ae 3 pour permettre de nouveaux aménagements.

La concentration du bâti en cœur de bourg rationnalisera le trajet des véhicules chargés de l'enlèvement des déchets ce qui aura un effet bénéfique sur la pollution.

- Incidences négatives :

L'accroissement démographique prévu au PADD ainsi que les projets économiques futurs ( nouveaux commerces ) engendreront un accroissement de la production de déchet.

## 2) L'impact du PLU sur l'environnement

Le PLU comprend un ensemble de documents dont le PADD. Dans les paragraphes qui suivent, le terme PLU pris dans un sens plus commun et plus restrictif, fera référence au règlement écrit et au plan de zonage.

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. A ce titre des mesures ERC (Eviter-réduire-Compenser) sont prévues par l'art L 122-3 du code de l'environnement pour les projets et L 122-6 pour les plans et programmes.

La séquence ERC a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et si possible de compenser les effets notables qui n'ont pas pu être évités.

On observera que l'application des mesures prises par le PLU de Lusanger visent à réduire ou éviter les atteintes à l'environnement. Les mesures de compensation de ce fait n'apparaissent pas nécessaire car le PLU ne présente pas d'atteinte caractérisée à l'environnement même si par ailleurs les mesures de compensations sont évoquées par la PLU lors d'atteintes portées notamment aux bois, haies classées et zones humides.

- Impact du PLU sur la trame verte et bleue et noire
- Trame verte et zones de protection

Le territoire faisant partie du périmètre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ZNIEFF 2 (N °FR520006614) « foret de Domnaïche et bois de Quimper» est classé en zone N, ce qui impose une gestion forestière encadrée et une interdiction de tout usage ou construction sauf nécessité publique et à condition qu'aucune autre solution ne soit possible. De plus ces constructions quand elles sont autorisées ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

Aucun STECAL n'est prévu au sein d'espaces protégés ou sur les corridors ou réservoirs écologiques.

Le classement en zone N au PLU participe des objectifs de la ZNIEFF.

La protection du PLU prend aussi effet sur les « espaces boisés classés ». Les boisements identifiés au titre de l'art 113-1 du CU en espace boisé classé sont identifiés au PLU et une réglementation spécifique y est associée ( régime de déclaration/autorisation de travaux, inconstructibilité, marge de recul des

constructions en lisière :5m etc..). Les haies et arbres remarquables au sens de l'art L113-1 du PLU bénéficié d'un recul de 3m par rapport aux constructions.

Les haies participent des corridors écologiques. Elles ont été recensés ( 211 km de haies) et bénéficié d'un régime de protection ( travaux ou arrachage strictement encadré pour des motifs restreints avec mesures compensatoires le cas échéant)

De plus la spécificité des clôtures doit permettre le franchissement par la petite faune .

- Effets des mesures prises

Les mesures prises limitent les effets de l'urbanisation sur la trame verte et répondent le cas échéant au triptyque « ERC » (Eviter Réduire Compenser ) .

- Trame Bleue

Le plan de zonage identifie plusieurs zones humides localisées en zone agricole « A » et en zone naturelle « N ».. Conformément à l'art L211-1 du code de l'environnement qui protège strictement les zones humides, seuls sont admis dans les dispositions générales au règlement du PLU, les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou la restauration des zones humides ou les travaux de compensation liés à la destruction des zones humides. Toute entrave à la circulation des eaux est interdite. Des aménagements sont possibles dans le cadre de l'ouverture au public de ces zones sans que ceux-ci ne portent atteintes à la préservation de ces milieux

La préservation des zones humides reste un objectif majeur et pour chaque projet potentiel au PLU la détection des zones humides a été systématisée et fait l'objet d'un inventaire.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides ( ex : ouvrage nécessaire à la défense ) devront faire l'objet d'une étude préalable visant à leur protection ou leur maintien ou à la mise en place de mesures compensatoires dument encadrées.

On relèvera que pour réserver les cours d'eau et les milieux aquatiques il est prévu au PLU de faire respecter une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de la rive afin de maintenir la dynamique naturelle des cours d'eau. (10 m en zone U et 25 m minimum en zone A ou N) . les travaux d'entretien des rives sont autorisés sous réserve de ne pas attenter au bon écoulement des eaux. Tout comblement de fossés, mares, plans d'eau est par ailleurs interdit.

- Effets des mesures prises

Les mesures prises prennent en compte la nécessité de protéger la trame verte et bleue en réduisent ou évitent l'impact sur la trame Bleue...

- Trame noire

La trame noire vise à protéger les milieux naturels de la pollution lumineuse générée par les éclairages artificiels en période nocturne. Il s'agit de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne.

La limitation de la constructibilité en zone agricole ou naturelle là où se trouvent les principaux noyaux écologiques, et la préservation des corridors écologiques constitués du réseau hydrographique et du maillage bocager qui sont strictement protégés, écartent de facto les sources lumineuses artificielles de ces zones .

Pour les nouveaux secteurs appelés à être urbanisés des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets apparaissent au règlements du PLU dans le cadre des OAP : limitation et rationalisation des éclairages pour éviter la multiplication des points lumineux, orientation et adaptation de la luminosité, maîtrise de la durée ou des horaires d'éclairage.

- *Impact du PLU sur la biodiversité*

Les espaces boisés et les zones humides identifiées en tant que vecteurs ou réservoirs de biodiversité font l'objet d'une protection stricte.

Le chapitre 3 des dispositions générales du règlement du PLU aborde la réglementation relative aux cours d'eau et aux zones humides. Le principe de la compensation est mis en avant lorsque l'arrachage des arbres est autorisé. Par principe il est interdit sur les EBC sauf exceptions. Ainsi , toute coupe rase de surface boisée devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie où d'une demande d'autorisation et sera soumise à des mesures compensatoires en terme de surface et en terme qualitatif .

Les réservoirs de biodiversités liés aux sous-trames boisées et bocagères sont préservés au regard d'un classement à dominante agricole ou naturelle et en raison des dispositions réglementaires édictées pour maintenir le maillage bocager et la protection des haies et boisement au titre des art L 113-1 et L151-23 du CU.

Les prescriptions du PLU conduisent à interdire toute occupation ou utilisation des sols susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides

Un lexique en annexe du règlement écrit détaille les espèces arbusives et plantes recommandées en cas de plantation pour des haies ou des jardins. Une liste des plantes interdites car invasives ( les résineux sont interdits en haie) est aussi présente.

La pollution des eaux est maîtrisée par l'intégration dans le règlement des prescriptions concernant les rejets des eaux usées.( Tout à l'égout en zone urbanisée ou équipement individuel de traitement en campagne). La capacité de la station de traitement des eaux usées devra être adaptée à l'augmentation de la population à venir.

- *Effets des mesures prises*

Les mesures prises participent pleinement à la préservation de la biodiversité. Les limitations drastiques concernant l'occupation des sols sur les secteurs à forts enjeux environnementaux répondent aux prescriptions ERC. Les mesures de compensation sont prévues au PLU en cas d'arrachage de haies ou d'arbres classés ou d'atteintes aux zones humides.

- *Impact du PLU sur les espaces agricoles*

Le règlement du projet de PLU protège l'activité agricole en classant en zone A une grande partie de l'espace rural et en réglementant strictement toute possibilité de construction ( logement de fonction des agriculteurs autorisé ainsi que le changement de destination au titre de l'art L 151-11 du PLU)

Le détail des surfaces rendues à l'agriculture par rapport au PLU précédent donne un solde positif en faveur de l'agriculture. Ainsi, au titre du nouveau PLU, 78,8 ha supplémentaires sont rendus à l'agriculture.

Pour autant, 3 Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) qui correspondent aux zones Ae autorisent le développement encadré réglementairement pour des activités historiquement implantées à proximité du bourg (commerce en Ae1) ou de façon plus isolée au sein de l'espace rural. ( Une entreprise de travaux agricoles et la déchetterie en Ae2 et Ae3)

Quatre autres STECAL en zone Ah à vocation d'habitat impactent le zonage agricole mais s'établissent sur des périmètres circonscrits au plus près des habitats afin que l'impact sur les terres cultivables demeure modéré.

- Effets des mesures prises

Les mesures prises sont positives en terme d'atteinte des objectifs de la loi « ZAN ».

- Impact du PLU sur la consommation foncière

En termes de consommation foncière l'impact du PLU est plutôt positif. L'accroissement et la densification des zones à urbaniser en centre bourg conduit à une moindre consommation de l'espace. Ainsi pour les zones de projet en construction neuve pour l'habitat le plan graphique consacre 1,68 ha dédiés aux OAP.

Les projections futures font apparaître que 50 logements sont nécessaires pour faire face à l'augmentation de la population sur 10ans, entre 2026 et 2036. Une dizaine de logements verront le jour en zone Ah ( zone de STECAL à vocation d'habitat), et les OAP prévoient entre 17 à 20 logements par ha soit 30 logements. Le comblement des dents creuses et la mobilisation des logements vacants permettront de compléter l'offre pour répondre à l'objectif de besoin en logements. Les 44 bâtiments susceptibles de bénéficier d'un changement de destination demeurent en termes d'objectif une variable d'ajustement permettant de réduire les constructions neuves car ces logements potentiels sont déjà établis sur des terrains artificialisés.

Le PLU respecte les prescriptions du SCOT qui prévoit 15 lgt par ha.

Au final les zones à urbaniser ont été supprimées soit un gain de 21,02 ha, les zones agricoles ont augmenté de 78,8 ha et l'ensemble des zones U ont diminué de 6,27 ha. (En revanche les zones naturelles ont perdu 54,38 ha mais une grande partie de ces surfaces ont été réintégrées en zone A) .

Le PLU ne prévoit aucun nouvel espace à vocation d'équipement. La zone déjà urbanisée suffit à absorber les besoins en équipements. Il en est de même pour les secteurs d'activités : l'accueil des nouvelles entreprises est prévu au sein de l'enveloppe urbaine selon des conditions d'implantation spécifiques décrites au règlement du PLU

Au total on réduira de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par rapport au PLU actuel, (soit 4,7 ha entre 2011-2021) pour atteindre 2,5 ha au titre du futur PLU

### Effets des mesures prises

Les effets sont positifs et vont dans le sens du SCOT et de l'objectif ZAN à l'horizon 2050. Les mesures prises au PLU évitent et réduisent l'impact sur les terres agricoles.

- Impact du PLU sur la ressource en eau
- Sur les cours d'eau

Outre les dispositions prises pour la préservation de la trame bleue classée en zone N ou A, le règlement du PLU interdit toute entrave à la circulation des espèces dans les cours d'eau, impose un retrait de 10 m (zone U) ou 25 m (zone N) par rapport aux rives pour tout projet (sauf confortation de siège agricole, d'habitation existante ou de changement de destination d'un bâtiment existant). Seules les clôtures perméables sont autorisées pour favoriser le passage de la faune.

A l'occasion du projet de PLU, 212 kms de haies bocagères sont identifiés au titre de l'art L113-11 du CU pour leur intérêt paysager ou leur rôle en faveur de la biodiversité. Ces haies en filtrant les eaux réduisent les transferts de pollution vers le cours d'eau et l'apport des nitrates, d'où les mesures de protection apportées par le PLU.

- Sur l'eau potable

Toute construction nécessitant l'utilisation de l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution des eaux selon le règlement, sauf pour la destination « exploitation forestière ».

La protection de la santé humaine passe aussi par la construction de réseaux séparés pour les connexions relatives aux process industriels.

Les services de distribution des eaux sur la commune sont en mesure de faire face sans difficulté à la pression qui résultera de l'augmentation future de la population.

- Sur les eaux usées

Le PLU priviliege le traitement des eaux usées par assainissement collectif dans les zones urbanisées et pour tout projet d'aménagement. En dehors de ces zones, l'assainissement non collectif, c'est-à-dire mis en œuvre par des installations techniques individualisées, est réglementé tant en termes de technicité qu'en termes de contrôle de conformité confiés au SPANC.

Ces contrôles participent de la lutte contre la pollution des eaux et la préservation de la santé humaine.

Les rejets directs des eaux usées dans les espaces naturels, les cours d'eaux ou les égouts pluviaux sont interdits par le règlement (art 8.1.3)

La station d'épuration de Lusanger qui a déjà l'objet de travaux doit de nouveau être redimensionnée pour accueillir la nouvelle population d'ici 2036.

- Sur la gestion des eaux pluviales

La commune ne dispose pas de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales néanmoins la gestion des eaux pluviales est prise en compte par le PLU à travers les prescriptions suivantes :

- Le règlement du PLU favorise le recours aux surfaces perméables ou drainantes pour tout projet d'aménagement afin de favoriser la gestion locale des eaux pluviales.
- La destruction de haie implique des mesures compensatoires qui doivent aboutir à la reproduction de la fonction hydraulique face au ruissellement.
- Tout nouveau bâtiment doit être équipé d'un système de collecte ou d'évacuation des eaux pluviales au plus près de la source du ruissellement.
- La gestion eau pluviale/eau usée est séparée ( réseau différencié).
- Toute activité induisant un risque de pollution des eaux de ruissellement devra mettre en place un dispositif de traitement des eaux avant rejet.
- Les eaux pluviales devront en cas d'activités polluantes ( aires de lavage, aires de stationnement..etc.) faire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation pluviale.
- En cas d'utilisation de puit qui reçoit les eaux pluviales, les réseaux d'adduction d'eau doivent être séparés.

- Effets des mesures prises

L'ensemble des mesures prise au PLU pour la gestion des eaux pluviales sont de nature à éviter et réduire les impacts directs ou indirects des activités humaines sur les cours d'eau, le traitement des eaux usées ou pluviales. Pour autant un document de type « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviale » serait opportun et viendrait accroître la lisibilité des prescriptions relatives à cette thématique.

- Impact du PLU sur l'air, le climat et l'énergie

Le PADD du PLU précise que les projets d'aménagement doivent favoriser un urbanisme moins consommateur de ressources tant foncières qu'énergétiques.

Les orientations communes des OAP incitent à favoriser les énergies renouvelables et les économies d'énergie par un ensemble de propositions qui vont en ce sens. De fait la variété des constructions autorisées en OAP favorisera les économies d'énergie ( mitoyenneté, orientations de constructions, ombre portée, vents dominants..etc.). Les dérogations sont permises pour les isolations par l'extérieur (au titre 2.4 du règlement)

Les panneaux solaires sont abordés de façon indirecte au titre de l'insertion harmonieuse dans le bâti.(P .17 du règlement)

Le développement des liaisons douces, le raccourcissement des trajets pour se rendre dans les services et commerces situés dans le bourg, sont des objectifs du PLU. (4,05 km de liaisons douces prévues)

Le règlement favorise le recours aux énergies renouvelables sans le corseter dans une réglementation contraignante.

La rationalisation des déplacements est constitutif d'une recherche de qualité environnementale et participe de la lutte contre les gaz à effets de serre.

La volonté de densification du centre bourg et la réduction des déplacements motorisés induits, ainsi que la création de cheminements doux, sont des démarches favorisant une réduction de l'utilisation de l'énergie fossile carbonée.

- Effets des mesures prises

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

Les effets des préconisations du PLU sont positifs à l'égard du climat et de l'énergie. Elles tendent à éviter ou réduire les conséquences de l'urbanisation sur ces thématiques. Le volet énergie renouvelable aurait pu être plus explicite et les incitations aux nouvelles normes d'isolation des bâtiments, absentes du PLU auraient pu être soutenues par une approche plus volontariste. De ce fait la séquence « ERC » relative au climat peut faire l'objet d'amélioration.

- Impact du PLU sur le paysage

Le règlement du PLU prend en compte l'environnement paysager et tend à sa préservation.

L'insertion dans le paysage, la localisation ou l'architecture des constructions futures sont des enjeux soulignés par le PLU. La protection des paysages urbanisés apparaît à travers les principes architecturaux qui doivent respecter l'harmonie des volumes, les formes et le caractère des façades en accord avec les constructions existantes. Les constructions annexes, murs, clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent et l'environnement bâti. Le règlement décline ces principes à propos des façades, toitures et clôtures et les hauteurs maximales qui s'y attachent.

Les OAP définies par le PLU visent des emprises foncières où l'impact sur les paysages sera modéré. Les haies et aménagements paysagers apparaissent pour chaque OAP. Les franges en lisière des espaces urbanisées doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Par ailleurs les éléments de paysage à protéger au titre de l'art L151-23 du CU sont pris en compte par le PLU.

Les aires de stationnement devront être accompagnés d'un traitement paysager (végétalisation).

- Effets des mesures prises

Le PLU a pris en compte la préoccupation liée à la préservation des paysages qui fondent l'identité de la commune. Les dispositions prises réduisent ou évitent les atteintes aux Paysages.

- Impact du PLU sur les risques

Les abords des ruisseaux situés dans les zones répertoriées par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) sont classés en zone N ou A afin de limiter les risques sur la zone d'expansion des crues.

Les secteurs inondables identifiés (pas toujours clairement) sur la carte graphique en zone Nzh, Azh ou Uzh, sont soumis aux dispositions spéciales du Programme d'Action et de Prevention contre les Inondations (PAPI) qui encadrent et restreignent l'utilisation des sols ou activités, et interdit toute construction.

Les secteurs couverts par l'AZI sont répertoriés au plan graphique en zone Nzh.

Aucun projet économique n'est prévu en zone inondable.

Le risque sismique en alea faible n'implique pas de mesure particulière au PLU.

Par ailleurs, en dehors d'un devoir d'information, le PLU n'a pas de prise sur le risque Radon (classe 3) sur Lusanger.

Le risque retrait-gonflement ses argiles, classé en alea nul à moyen sur la commune fait l'objet d'une mention au PLU conseillant au maître d'ouvrage d'effectuer une étude spécifique sur les secteurs de projet afin de se prémunir des nuisances et conséquences engendrées par le phénomène.

La ligne à haute tension 90Kv Derval- Louisfert traverse la commune d'Est en Ouest. Le règlement rappelle que pour toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet.

La commune est exposé au risque industriel qui est pris en compte par le PLU. Ainsi, 6 ICPE sont répertoriées sur la commune et au site BASOL ( 4 agricoles, 2 industrielles) et aucune ne déclare emmêtre des rejets polluants. La réglementation du PLU encadre strictement les conditions d'extension de ces sites et impose des règles de recul par rapport aux habitats (100 m ) et la prise en de mesures de nature à réduire les risques.

Les ICPE agricoles respectent une réciprocité de 100 mètres à l'égard des tiers ainsi que la station d'épuration pour des raisons sanitaires

De plus la nomenclature BASIAS qui recense les anciens sites polluants est annexée au PLU ( 5 sites sur Lusanger). On notera de même qu'un arrêté de « Secteur d'Information sur les Sols » (SIS) répertorié sur la base BASOL est annexé au PLU. Il concerne une ancienne décharge de Lusanger

- Effets des mesures prises

Le mesures prises sont positives. Par contre l'objectif « réduction des risques » pourrait être amélioré par une information personnalisée qui pourrait être délivrée aux porteurs de projet sur la problématique radon, qu'ils soient à vocation d'habitat ou économiques.

- Impact du PLU sur les nuisances sonores

Le PLU intègre la qualité de l'environnement sonore dans son règlement. Les activités liées à l'agriculture classées en ICPE doivent être éloignées de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou habitations de tiers.

Il en est de même pour le périmètre « non aedificandi » autour de la station d'épuration.

Pour le bruit de voisinage, le règlement sanitaire départemental s'applique.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales hors agglomération (25 m pour la RD 45 et RD1 et 35m pour la RD 775) participent de la lutte contre le bruit

Le choix de recentrer l'habitat dans l'enveloppe urbaine du bourg rend les déplacements vers les équipements plus proches moins contraignants et accessibles à des modes non motorisés ce qui a une conséquence positive sur le bruit. Dans la même optique les OAP prévues envisagent la création ou des liaisons de chemins piétonniers réduisant ainsi l'impact sonore des déplacements.

- Effets des mesures prises

Les effets sont positifs.

- Impact du PLU sur la gestion des déchets

La gestion de déchets est une compétence intercommunautaire confiée à la Communauté de Communes Derval-Chateaubriand.

On notera que le service d'enlèvement des ordures ménagères sur la commune est dimensionné pour traiter la masse supplémentaire de déchets qui sera générée par l'augmentation de la population ( 50 personnes) jusqu'en 2036. La déchetterie objet d'un STECAL au PLU fera l'objet de travaux pour mieux accueillir les déchets spéciaux. En principe tout dépôt sauvage de déchets ou matériaux divers est interdit.

La gestion des déchets par habitant est un indicateur de suivi du PLU.

- Effets des mesures prises

Les effets sont positifs.

### 3) Mesures de suivi du PLU

L'Article L153-27 du CU stipule que six ans au plus après l'approbation du PLU, la collectivité délibérante procède à l'analyse des résultats du plan au regard des objectifs visés à l'article L 101-2 du CU et le cas échéant aux art L1214-1 et 2 du code des transports.

L'art L101-2 du CU modifiée en 2023, couvre un ensemble d'objectif concernant aussi bien :

- 1) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- 2) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 3) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- 4) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 5) Les besoins en matière de mobilité ;
- 6) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 7) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, (...)
- 8) La sécurité et la salubrité publique ;
- 9) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 10) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des

espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

11) La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

12) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Pour répondre à cet impératif, la commune propose au PLU des indicateurs de suivi sur diverses thématiques pertinentes aux regards des caractéristiques de la commune de Lusanger. L'évolution négative d'un indicateur fera l'objet de la vigilance de la commune qui pourra après analyse dégager les leviers d'action propres à résoudre la situation.

On trouvera ci-après le tableau des indicateurs de suivi de l'application du PLU :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
<b>DÉMOGRAPHIE &amp; LOGEMENT</b>			
Population	1055 habitants (2021) 1150 habitants (estimation à l'approbation du PLU en 2025)	INSEE 2021 + Méthodologie Ouest Am' (pour la projection estimée à l'approbation du PLU en 2025)	Viser environ 1150 habitants 53 habitants supplémentaires (estimation sur la décennie 2026-2036)
Nombre de résidences principales	448 résidences principales	INSEE 2021	Création d'environ 50 logements supplémentaires (soit 5 nouveaux logements par an)
Construction neuve	3 logements/an (2013-2023)	INSEE 2021	
<b>DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>			
Densité des opérations d'ensemble	11 logements/ha (moyenne sur les dernières opérations)	Commune	15 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble (Référence SCoT en vigueur)
Consommation d'espace	5 ha sur 2011-2021	Conso Zan 44	Une consommation d'ENAF inférieure à 2,5 ha sur la période 2026-2036
<b>ACTIVITÉ AGRICOLE</b>			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	26	Diagnostic agricole 2022	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	2408,95 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
<b>ENVIRONNEMENT</b>			
Zones humides	71,9 ha	Inventaire réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection

		+ Inventaire Syndicat Chère Don Isac	
Cours d'eau	47.02 km	Référentiel DDTM44	Protection
Espaces Boisés Classés	127.24 ha	PLU	Protection
Arbres remarquables	6	Inventaire Syndicat Chère Don Isac + PLU	Protection
Haies inventorierées	212 km linéaires	Inventaire Syndicat Chère Don Isac	Protection
<b>CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)</b>			
Eaux pluviales	Enjeux intégrés au règlement	Commune ( <a href="#">lien avec la mise en œuvre des OAP</a> )	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales par la maîtrise de l'écoulement et la limitation de l'artificialisation
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Rénovation de la station d'épuration en 2024
<b>PAYSAGES &amp; PATRIMOINE</b>			
Patrimoine (croix, bâtiments)	62 unités (dont 3 monuments classés monuments historiques, 53 petits patrimoines et 5 sites archéologiques)	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	44 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
<b>RISQUES</b>			
Risque d'inondation	Tramage intégral du périmètre concerné sur le zonage du PLU :	Atlas des Zones Inondables (AZI)	Prise en compte du risque à travers l'AZI en vigueur

## VIII – Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supra communaux

Selon l'art L131-4 du code de l'urbanisme et en application de l'art L131-1 du CU, le Plan Local d'Urbanisme doit être notamment compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale et doit aussi par dévolution être compatible avec les SDAGE et SAGE, le PGRI, le SRCE ,le SRADDET et le PCAET.

### 1) Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le PLU de Lusanger est soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes de Chateaubriant-Derval approuvé le 18 décembre 2018. Conformément à la réglementation le SCOT à fait l'objet d'une évaluation concernant son application en 2024 soit 6 ans après sa signature.

Le SCOT se place comme l'unique référence des PLU, car il contient déjà en son sein les dispositions des documents supérieurs, grâce au rapport de compatibilité.

Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation. Le rapport de compatibilité exige du document inférieur qu'il n'aille pas à l'encontre du document supérieur. « La prise en compte » d'un document par un autre, quant à elle, est le rapport

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

juridique le moins exigeant. Le document n'a seulement pas à s'écartez des orientations essentielles du document qu'il doit prendre en compte. Le rapport de conformité demeure par contre le plus contraignant.

Suite à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 complétant la loi portant « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018, la hiérarchie des normes s'est vue simplifiée. Auparavant, elle était régie par deux principes d'opposabilité : « la prise en compte » et « la compatibilité ». Aujourd'hui, le lien de prise en compte n'existe plus (à l'exception des objectifs du SRADDET et des programmes d'équipement) et la hiérarchie des normes ne repose donc plus que sur l'unique principe de compatibilité. ( application des art L131-1,L131-4 et L131-7 du CU)

La nature du rapport entre les documents d'urbanisme fixe le degré de marge de manœuvre de la personne en charge de leur élaboration. Elle demeure un critère particulièrement importante dans le cadre du contrôle de la légalité du document.

- Le PLU est compatible avec les objectifs suivants du SCOT :

- Assurer une diffusion de la biodiversité à travers une trame verte et bleue

- Assurer la traduction du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire à l'échelle locale.
  - Préserver et valoriser l'intégralité des réservoirs de biodiversité patrimoniaux
  - Garantir la perméabilité écologique du territoire en identifiant et en restaurant les principales liaisons écologiques et les discontinuités majeures du territoire.
  - Préserver l'intérêt écologique des boisements tout en permettant la gestion forestière.
  - Maintenir et entretenir le maillage bocager.
  - Préserver les composantes de la trame bleue (cours d'eau, zones humides...) et maintenir et développer la nature « en ville ».

- Le PLU décline les objectifs du SCoT à l'échelle communale.

- Le règlement fixe des modalités de protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, y compris au sein de l'enveloppe urbaine .
  - Il Identifie les zones humides (zonage) et détermine les modalités de protection des zones humides.
  - Les OAP prennent en compte la préservation des zones humides à travers des prescriptions d'évitement, de réduction et de compensation et préservent les haies existantes et les éléments paysagers et veillent à leurs valorisations.
  - Elles définissent des densités de constructions supérieures à celles que détermine le SCoT (17 à 20lgt/ha).
  - Le PADD précisent les objectifs de densité minimale de logements à l'hectare, soit 15log/ha

- Garantir la soutenabilité des ressources naturelle

Les dispositions du règlement favorisent les efforts de reconquête de la qualité des eaux sur le territoire ;

- Des investigations écologiques visant l'identification de zones humides ont été menées sur les secteurs à enjeux. Ces zones humides apparaissent au plan graphique du PLU et sont protégées par les dispositions du règlement

➤ Assurer un traitement performant des eaux usées

- En prônant le raccordement des nouvelles habitations en zone urbaine soit aux réseaux reliés à la station d'épuration, soit le raccordement sur une installation de traitement individuel. (Tout rejet des eaux usées dans la nature est interdit).
- Le règlement fixe les modalités de réduction des pollutions assurées par des dispositifs de traitement des eaux avant rejet.
- Le PLU intègre les principes visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales (de manière générale, et de façon plus précise dans les opérations) répondant ainsi à l'objectif de gérer les eaux pluviales à la source.
- Le règlement impose le branchement au réseau d'eau potable pour toute nouvelle construction d'habitation.

➤ Limiter les émissions de gaz à effet de serre et renforcer l'efficacité énergétique :

Le PADD et les OAP assurent le développement des liaisons douces et une concentration des déplacements en centre bourg. La densité des logements sous OAP impliquera des formes qui favorisent les économies d'énergie (mitoyenneté, orientation..).

➤ Poursuivre les efforts de production d'énergie renouvelable. L

Le règlement ne s'oppose pas au développement des énergies renouvelables.

➤ Connaitre intégrer et prévenir les risques

- Prévenir et protéger la population et les biens contre les risques naturels et technologiques : le règlement fixe les prescriptions dans les zones sujettes au risque d'inondation identifiées au zonage. Le règlement fixe les règles relatives aux 6 ICPE recensées sur la commune, y compris dans leur implantation, gestion et réaffectation.
- Pour prendre en compte la pollution des sols et permettre la réaffectation des sites pollués : les sites pollués apparaissent dans la base BASIAS
- Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores : Des limites de recul sont appliquées aux habitations proches des routes départementales. De même pour le recul par rapport aux ICPE ou aux exploitations agricoles. Des mesures d'apaisement de circulation apparaissent au PADD.

Il apparaît ainsi, que les dispositions du PLU à travers le PADD, le règlement écrit et le règlement graphique sont compatibles avec les prescriptions du SCOT.

## 2) Compatibilité du PLU avec le SDAGE « Loire Bretagne » et le SAGE local

Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) sont des outils de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des grands bassins hydrographiques. les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) déclinent quant à eux plus localement les dispositions des SDAGE et proposent des mesures adaptées à l'échelle locale. La commune de Lusanger dépend du SDAGE « Loire Bretagne » et se voit appliquer le SAGE « Vilaine ». Ce SAGE est le document opérationnel qui met en œuvre concrètement les orientations du SDAGE.

### 1. Compatibilité avec le SDAGE « Loire Bretagne »

Le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté le 4 avril 2022

Les dispositions du PLU de Lusanger prennent en compte les objectifs suivants du SDAGE :

- Maitriser et réduire la pollution.
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau et gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrés et durable.
- Préserver et restaurer les zones humides.
- Préserver la biodiversité aquatique.

On notera ainsi que le PLU

- Prévient le ruissellement des eaux et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements proposés.
- Réduit les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales en favorisant la perméabilisation des sols et le traitement à la source.
- Le PLU assure la préservation des zones d'expansion des crues par un classement en zone N de celles-ci et en y interdisant les constructions. Il assure un recul de construction par rapport aux cours d'eau pour assurer leur bon écoulement et empêcher toute pollution.
- Interdiction de rejeter directement dans le réseau des eaux pluviales les eaux des aires de lavages.
- Le réseau eaux pluviales est strictement séparé du réseau eaux usées.
- Interdiction d'entraver l'écoulement des eaux pluviales et les cours d'eau.
- Le PLU incorpore dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.
- Un Inventaire communal des zones humides est réalisé par le syndicat Chère Don Isac et intégré au PLU.
- Des investigations écologiques visant l'identification de zones humides sur les secteurs à enjeux ont été menées.
- Le règlement prend en compte la fonction « filtrante et purificatrice » des haies bocagères qui favorisent l'absorption des intrants. Il fixe les modalités de protection des haies, arbres, alignements et boisements qui régulent l'infiltration des eaux et détermine les conditions de compensation des abattages pour préserver ces ressources bénéfiques sur les effets du climat.
- Les OAP Prennent en compte la présence des haies et des arbres dans les projets d'aménagement et le maintien des linéaires végétaux existants

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

## 2. Compatibilité avec le SAGE « Vilaine »

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, en quantité comme en qualité.

La commune doit respecter les dispositions du SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015

Le PLU est en accord avec notamment les points suivants du SAGE :

- Milieux naturels : protéger les zones humides, rivières et cours d'eau.
- Amélioration de la qualité des milieux aquatiques.
- Gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.
- Réduction de la vulnérabilité au risque inondation.
- Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Outre les mesures précisées supra à propos du SDAGE, on retiendra :

Les OAP prennent en compte la préservation des zones humides à travers des prescriptions d'évitement, de réduction et de compensation.

Les documents réglementaires inventorent les cours d'eau (identifiés par la DDTM 44 en 2024) et fixent des prescriptions de préservation par une marge de retrait allant de 10m (en zones U) à 25m (en zones A et N). Ils déterminent des prescriptions dans les zones sujettes au risque d'inondation. Celles-ci sont aussi identifiées dans le zonage.

La préservation des cours d'eau est assurée par l'interdiction d'entraver l'écoulement des eaux et par une limite de recul de constructibilité.

Obligation de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées pour les zones U, et pour les autres configurations, obligation de mettre en œuvre des mesures d'assainissement privé (fosse septique..) avec contrôle périodique des installations.

Par ailleurs, le règlement rappelle en annexe, l'interdiction du recours aux espèces invasives notamment celles qui peuvent entraver les cours d'eau et recommande la plantation de certaines espèces végétales.

## 3) Compatibilité du PLU avec la Planification du risque inondation

Cette problématique n'est pas vraiment développée dans le dossier de présentation car le PLU n'est pas soumis à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le document de référence restant le PGRI en ce qui concerne la détermination et la prévention du risque inondation.

Il n'en demeure pas moins que le PLU prend en compte ce risque.

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne qui fixe les objectifs en matière de gestion des inondations et les moyens d'y parvenir a été approuvé par la préfète coordinatrice du bassin le 15 mars 2022.

Certaines dispositions du PGRI recouvrent celles du SDAGE. Deux objectifs concernent principalement le PLU :

- Objectif n°1 : préservation des zones inondables non urbanisées

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

- Objectif n°2 : Préservation de la zone d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions

Ainsi, le règlement du PLU prend en compte le risque inondation dans la planification de l'aménagement du territoire en faisant apparaître les zones inondables au document graphique du PLU et en intégrant les règles sur les interdictions ou limitations concernant l'occupation et la destination des sols .Il interdit toute construction nouvelle en zone non urbanisée.

Le PLU préserve la capacité d'écoulement des crues en classant les champs d'expansion des crues en zone N et les abords des cours d'eau en zone A ou N. Les abords des cours d'eau concernés par le risque inondation apparaissent dans l'atlas zonal des inondations.

Ainsi, le PLU, sans se référer à un PPRI est compatible avec les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne.

## 4) Compatibilité du PLU avec le PCAET

Défini par l'art L229-26 du code de l'environnement le Plan Climat Air Energie Territorial ( PCAET) vise essentiellement trois objectifs :

- Adapter le territoire au changement climatique et en anticiper les impacts.
- Favoriser les énergies renouvelables non fossiles et lutter contre les GES pour améliorer la qualité de l'air.
- Rechercher la sobriété énergétique .

Elaboré à l'échelle intercommunale et adopté le 27 septembre 2018 le PCAET de la Communauté de commune de Chateaubriant-Derval évoque un certain nombre de dispositions qui sont significatives à l'échelle intercommunale.

Plus spécifiquement le PCAET local vise à :

- Faire de la transition énergétique une opportunité pour l'optimisation budgétaire, l'attractivité économique, et la qualité de vie pour tous les acteurs du territoire .
- Agir non seulement sur l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des consommations énergétiques, mais également sur l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique afin d'en diminuer la vulnérabilité.

5 axes et interventions déclinent les objectifs du PAECT:

- Conforter l'exemplarité globale du territoire.
- Améliorer la performance durable des entreprises.
- Aider les habitants à moins et mieux consommer.
- Encourager les mobilités économies.
- Développer les énergies renouvelables.

Par les principes qu'il porte, le PLU de Lusanger s'inscrit dans une logique de prise en compte des objectifs du PCAET de Chateaubriant-Derval, en particulier :

- Par la confortation du bourg :

- Localisation de la quasi-totalité de l'offre sur le pôle urbain, favorisant le recours aux modes de déplacement doux pour les petits déplacements du quotidien (services / équipements) ;
- Mise en œuvre d'un habitat plus compact, recherche d'une optimisation du foncier (en lien avec les objectifs de densité du SCoT voire au-delà) .
- Assurer l'embellissement du bourg à travers l'opération de requalification du secteur du presbytère.
- Optimisation du foncier afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels (objectif :moins de 2,5 ha prévus en consommation foncière).
- Par le maintien des activités agricoles : Préservation de la fonctionnalité de l'espace rural et limitation du mitage en encadrant la constructibilité en campagne pour les non-exploitants.
- Par les possibilités offertes en matière énergétique en ne s'opposant pas au développement des énergies renouvelables (parc agrivoltaïque en projet) ;
- Par la préservation de la Trame verte et bleue, qu'il s'agisse des boisements, des zones humides, ou du maillage bocager qui constituent autant de puits de carbone ;

Le PLU de Lusanger est compatible avec le PCAET en ce qu'il prend en compte la lutte contre l'artificialisation des sols et limite la consommation foncière en préservant les zones N ou A favorisant ainsi la photosynthèse, l'absorption du gaz carbonique et les rejets naturels en oxygène. Il prévoit de favoriser les cheminements doux pour éviter la pollution des GES, de concentrer les commerces en centre bourg pour rationaliser les déplacements et de préserver la ressource en eau. Le PLU n'interdit pas le recours aux énergies renouvelables quand cela est réglementairement possible.

## 5) Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est prévu à l'article L 371-3 et R371-24 du code de l'environnement

Il s'agit d'un document qui vise à la protection de certaines ressources naturelles, et au bon état écologique de l'eau. Il présente la trame verte et bleue de la région qui le concerne.

La loi NOTRe de 2015 intègre le SRCE dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

## 6) Prise en compte des objectifs du SRADDET

Le PLU doit « prendre en compte » les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Pays de la Loire. Par contre un rapport de « compatibilité » est exigé vis-à-vis des Règles générales du « fascicule » du SRADDET

Le SRADDET poursuit 30 objectifs qui sont déployés à travers 2 axes qui se déclinent selon les thématiques suivantes :

### ➤ Axe 1 : conjuguer l'attractivité et équilibre des Pays de Loire.

- Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles.
- Construire une mobilité durable pour tous les ligériens.
- Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire.

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

- Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes.
  - Faire de l'eau une grande cause régionale.
- Axe 2 : Réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes.
- Préserver une région riche de ses identités territoriales.
  - Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique.
  - Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte.

Ensuite le SRADDET déclinent 30 règles qui doivent être prises en compte par les divers documents d'urbanisme de rang inférieur.

## 7) La compatibilité du PLU avec les règles générales du SRADDET

Les règles générales du SRADDET poursuivent les objectifs suivants :

- Aménagement et égalité des territoires

- Revitalisation des centralités.
- Préservation et développement de la nature dans les espaces urbains.
- Adaptation de l'habitat aux besoins de la population.
- Gestion économe du foncier.
- Préservation des espaces agricoles
- Aménagement durable des zones d'activités.
- couverture numérique complète.

Le PADD prévoit de privilégier les opérations de logements dans la centralité et limiter les extensions en dehors de l'enveloppe urbaine, et de travailler sur des formes urbaines renouvelées (typologies de constructions, rapport à l'espace public, espaces de respiration...), tout particulièrement au contact du cœur historique. Il assure la possibilité de parcourir l'ensemble du bourg par des cheminements piétons et cyclistes de manière sécurisée et les OAP développent des opérations urbaines à proximité des équipements.

Le PADD vise à encourager une diversification de l'offre de logements en cohérence avec la démographie, renforce le maintien à domicile des personnes âgées et identifie les bâtiments éligibles au changement de destination. Les OAP garantissent l'atteinte des objectifs de densité en allant au-delà des seuils fixés par le SCOT ( 17 et 20 lgt/ha):

La PADD prévoit de pérenniser et développer les activités agricoles par le maintien et la protection des secteurs spécifiques à vocation agricole avec une réglementation adaptée tout en confortant la diversité des activités agricoles et en rendant possible la diversification (vente directe, gîte rural, camping à la ferme...).

Par ailleurs le PADD vise à renforcer les activités existantes (rue de la Gare) en connectant ce secteur à la place de l'église et conforte certains villages où sont implantées des activités artisanales pour assurer leur pérennité.

- Transport et mobilité

Objectifs :

- Déplacements durables et alternatifs.
- Intermodalité logistique.
- Itinéraires routier d'intérêt régional et renforcement des pôles multimodaux.
- Cohérence des services et harmonisation des transports.

Le PADD vise à sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg et accroître ainsi les liaisons douces en connectant les zones d'activité, les équipements sportifs avec les lotissements et le centre bourg. Il entend apaiser la circulation automobile du centre bourg et aménager l'espace de stationnement situé au niveau de la RD775 (à proximité de l'entreprise Lermitté) en aire de covoiturage et aire de stationnement de poids lourds .

- Climat air Energie

Objectifs :

- Atténuation et adaptation au changement climatique et lutte contre la pollution de l'air.
- Rénovation énergétique des bâtiments, construction durable et développement des énergies renouvelables.

Le règlement et les OAP prennent en compte la préservation des espaces naturels, des zones humides, des boisements et des haies, définissent les conditions de préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire de manière proportionnelle aux enjeux. En outre, le règlement encourage la construction durable des bâtiments et permet développement des énergies renouvelables et de récupération sans fixer de cadre rigide tandis que les OAP définissent les conditions d'aménagement des liaisons douces

- Biodiversité eau :

Objectifs :

Déclinaison de la trame verte et bleue et préservation :

- Eviter réduire compenser.
- Amélioration de la qualité de l'eau.
- Gestion des inondations et limite à l'imperméabilisation.
- Prevention des zones humides

Le PLU décline les enjeux de la TVB à l'échelle communale.

Les OAP (et en particulier l'OAP thématique TVB) intègrent la démarche ERC et le règlement détermine les modalités de réduction, d'évitement ou de compensation des nuisances engendrées sur l'environnement. Le règlement fixe les modalités de réduction des pollutions par des dispositifs de traitement des eaux avant rejet, favorise la perméabilisation des sols, répertorie les zones humides issues des inventaires et fixe les modalités de leurs protections.

- Déchet et économie circulaire

Objectif :

- Prevention et gestion des déchets.
- Limitation des capacités de stockage et adaptation des installations.
- Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme.

Les déchets relèvent de la compétence de la communauté de communes de Chateaubriant Derval.

Le règlement impose dans certains cas, la mise en place de points d'apport volontaire de déchets dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Il fixe des dispositions de traitement des eaux de ruissellement issues d'activités polluantes avant rejet et encadre le développement des installations de stockage dans une démarche ERC.

En définitive, les dispositions du PLU prennent en compte les objectifs du SRADDET lorsque ceux-ci sont en corrélation avec l'assiette territoriale restreinte du PLU et aucune disposition du PLU ne vient entraver les objectifs du SRADDET

## IX – Justification et équilibre du projet de PLU

### 1) Justification générale

Le PLU est un document d'urbanisme qui fixe des objectifs et des orientations ainsi que les règles d'occupation des sols en fonction d'un découpage zonal pour une durée moyenne d'une dizaine d'années. La réglementation concernant les domaines impactés par le PLU peut entretemps évoluer et il est nécessaire d'intégrer les incidences de la production normative au sein d'un nouveau PLU pour prendre en compte les nouvelles prescriptions. C'est dans cette démarche d'adaptation aux nouvelles réglementations qu'est justifiée la révision du PLU de Lusanger.

Ainsi, le nouveau projet de PLU est justifié par une meilleure prise en compte des réglementations issues des « lois portant Engagement National pour l'Environnement » (dites Grenelle2), Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), Loi pour la Croissance et l'Égalité des Chances Économiques dite loi « Macron », Loi climat et Résilience dite « loi ZAN ». De même en application du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 la nomenclature du PLU a été modifiée pour une meilleure lisibilité et selon un canevas plus pertinent.

## 2) Justification des choix du PLU et équilibre du projet

- Choix du scenario retenu

Afin d'élaborer le PADD document cadre du PLU, il a fallu sur la base des données disponibles notamment INSEE échafauder un scénario pour les tendances à venir en ce qui concerne le développement de la commune sous ses différents aspects économiques et sociaux tout en prenant en compte les contraintes environnementales.

En matière d'habitat plusieurs options étaient sur la table:

- Hypothèse 1 : Sur la base de la faible dynamique démographique entre 2015 et 2021 du taux de croissance, ne viser que 40 logements supplémentaires d'ici 2036 en s'appuyant sur le parc vacant et le comblement des dents creuses.
- Hypothèse 2 : viser 55 logement supplémentaires en s'appuyant sur des opérations d'ensemble selon une densité prévue par le SCOT de 15 logements par ha et assurer la mise en place d' OAP.
- Hypothèse 3, particulièrement optimiste, elle faisait le pari d'un réveil démographique (1% par an) avec 79 logements supplémentaires en ouvrant des secteurs d'urbanisation supplémentaires en plus des opérations d'ensembles et de la mise en place des OAP avec l'objectif de 15 lgts ha prévus au SCOT

Après réflexion, c'est le scénario tendanciel le plus cohérent avec la dynamique observée entre 2011 et 2023 soit 0,5 % an de population en plus qui a été retenu.

Fort de cette réflexion la commune vise donc une croissance démographique soutenue mais qui semble réaliste au regard de la dynamique précédente. (0,4% entre 2015 et 2021). Elle entend répondre aux besoins en équipements et logements de cette population supplémentaire tout en respectant les objectifs de la loi ZAN

- Choix concernant la croissance démographique et l'évolution de l'habitat

La commune a opté pour un rythme de croissance de population de 0,5% par an ce qui est dans la fourchette du SCOT pour le secteur Sud-Est du territoire communautaire. Il s'agit de maintenir la vitalité de la commune.

Ce choix entraîne des conséquences en termes de logements. L'objectif de 50 logements est cohérent avec la moyenne de l'accroissement résidentiel précédent et correspond au DOO du SCOT ( Le SCOT vise une densité moyenne de 15 log/ha. Le PLU assure une densité moyenne de 17 log/ha sur les zones où il est prévu des opérations d'ensembles).

Le recentrage de la population sur le centre bourg répond à une préoccupation de la loi ZAN et correspond au principe de la lutte contre l'étalement urbain.

L'offre diversifiée de logements sur les opérations en OAP maintiendra la vitalité de la commune et permettra d'accueillir une population de tous âges, actifs ou non actifs, ou économiquement faible ( logements sociaux).

Par ailleurs, la stations d'épuration sera redimensionnée pour accueillir l'augmentation de la population prévue sur 10 ans.

- Choix concernant l'occupation de l'espace et la préservation de l'espace agricole et rural

Une fois définis les objectifs en matière de logements, il reste à déterminer le gisement foncier disponible pour atteindre cet objectif en prenant en compte la contrainte ZAN qui restreint la surface impactée par le logement . En définitive c'est bien dans l'enveloppe urbaine que doit être recherchée le foncier disponible dans la mesure où l'extension urbaine sur des zones agricoles est prohibée de facto par la loi Climat et Résilience.

L'inventaire des surfaces repérées sur la commune laisse un foncier théorique de 7,24 ha avec différents niveaux de difficultés de mobilisation du foncier en fonction des secteurs( multi propriétaire, difficulté des accès, circulation soutenue..etc). Les opérations d'ensembles placées sous OAP représentent 1,68 ha . On relève que 49% des terrains constructibles disposent d'une faisabilité simple soit 3,62 ha.

En raison des difficultés pressentis pour la mobilisation du foncier, un scénario réaliste de densité de logements a été prévu avec notamment :

- Trois OAP à vocation d'habitat,
- Quatre STECAL à vocation d'habitat en secteur Ah qui accueilleront une dizaine de logements au sein de hameaux reliés à l'enveloppe urbaine répondant à l'objectif de maintien de la vitalité en campagne ( axe3.1 du PADD).
- Présence de bâtiments remarquables et de 44 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au tire de l'art 151-11 du CU sur ces secteurs par ailleurs reliés au bourg par des liaisons douces
- La mobilisation des logements vacants (59 en théorie) et le comblement des dents creuses en zone urbanisée sont un atout supplémentaire .

Les choix des emplacements des OAP ont aussi été étudiés avec minutie . En effet les secteurs retenus sont situés au cœur de la zone urbanisée. Il s'agit d'opération en densification pour répondre à la lutte contre l'étalement urbain. Le phasage des trois OAP, place des marronniers, rue de la ronde et rue de la petite Normandie correspond à une urbanisation progressive qui permettra d'adapter dans le temps l'évolution des équipements à la progression de la population. Les OAP intègrent un volet environnemental qui prend en compte une zone humide (OAP de la petite Normandie) ainsi que le traitement des franges arborées ou le maintien des haies existantes répondant par-là même à l'axe 3 du PADD.

- Choix concernant l'occupation de l'espace et la préservation de l'espace agricole et rural

La commune dispose d'un bourg relativement structuré et de nombreux hameaux et écarts dispersés dans la campagne environnante . Une zone humide est présente dans la zone agglomérée du bourg. Pour autant l'espace restant fait l'objet d'une approche rationalisée en terme d'occupation de l'espace.

Ainsi, Le choix de limiter la consommation de l'espace à 2,5 ha seulement de construction résidentielle au lieu des 4,7 ha consommé au PLU actuel, est conforme au principe de la lutte contre l'étalement urbain et

vise à prémunir l'intégrité de l'espace agricole tout en répondant à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Pour autant au sein de l'espace rural certains bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination ce qui permettra de valoriser le patrimoine rural. Il en sera de même pour ceux qui représentent une architecture remarquable. L'offre de logement s'en trouvera diversifiée. Les 44 bâtiments repérés font l'objet d'une fiches annexe au règlement du PLU. le changement de destination des bâtiments au titre de l'art L151-11 du CU devra se faire en tenant compte de l'impact sur les activités agricoles et après avis de la CDPENAF.

Par ailleurs le choix d'adopter une réglementation restrictive pour le développement des logements existant au sein du monde rural vise à encadrer les possibilités d'évolution (annexe, emprise limitée...) et évite le mitage du paysage agricole ou les atteintes à l'activité agricole. Ce choix correspond aux différentes prescriptions des lois en vigueur ( objectifs ZAN) et des documents supra communaux.

Cependant pour permettre d'atteindre les objectifs d'accueil de logement inscrits au PADD, outre les trois OAP prévues en zone agglomérée, quatre STECAL à vocation d 'habitats impactent la zone A et sont placés en zone Ah pour permettre l'accueil de la population d'ici 2036.

Certes, cela va à l'encontre de la préservation de l'espace rural, mais outre la nécessité de trouver des espaces pour satisfaire aux besoins de logements pour la décennie qui vient, l'emplacement des sites retenus a été guidé par plusieurs raisons : la proximité de l'enveloppe urbaine, l'accès plus aisément aux divers équipements de la commune, la possibilité de combler les dents creuses ou de conserver des bâtiments remarquables (art 151-19 du CU) ainsi que ceux pouvant changer de destination, la possibilité de liaison avec des cheminements doux.

- Choix concernant le développement économique et commercial

Pour éviter que les commerces de proximité et services situés en centre bourg périclitent faute de clientèle, la mairie a souhaité maintenir la vitalité du bourg en recentralisant l'habitat au cœur du bourg. La commune envisage de tout mettre en œuvre pour permettre la pérennisation des commerces et l'installation éventuelle de nouveaux commerces. Le fait de ne pas créer de zone commerciale ou artisanale privilégie l'installation de commerce au sein de la zone agglomérée afin de préserver la vitalité du centre bourg et de rationaliser les déplacements. Pour autant une zone Ue présente au Sud de la zone agglomérée est dédiée aux activités économiques et exclue la création d'habitat. L'installation d'artisans au cœur du bourg est toujours possible sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère du secteur. ( absence de nuisances )

Par ailleurs la commune a prévu la création d'un commerce multiservices à la place de l'ancien restaurant « le soleil » sis place de l'église, bâtiment dont la municipalité est propriétaire. Ce projet de développement commercial qui privilégiera les circuits courts, notamment avec les producteurs locaux, devrait enclencher une dynamique permettant l'installation d'autres commerces. La vitalité du bourg en sortira renforcée.

De plus, le choix de réservé un STECAL à vocation économique situé en zone Ae est justifié par l'implantation d'une entreprise de travaux agricoles ( entreprise Herault) installée aux Pommereaux.. Implantée en dehors du bourg elle souhaite se développer sur sa propre emprise foncière car l'activité est difficilement délocalisable en raison de certaines nuisances qu'elle peut générer et de la place nécessaire à l'évolution des engins agricoles. Ce choix permet le développement de l'entreprise et la sauvegarde des 10 emplois concernés tout en limitant les impacts sur le voisinage. ( un réajustement de la taille du STECAL au plus près des besoins de l'entreprise Herault sera cependant demandé au porteur de projet).

D'une façon générale les démarches entreprises pour assurer la vitalité économique de la commune tendent à « fixer » la population et permettent de maintenir l'ensemble des équipements et services publics sur son territoire qui voit sa fréquentation maintenue ou progressée.

Enfin, en raison du vecteur majeur de l'économie sur le territoire communal que représente l'agriculture, le PLU favorise la préservation d'une activité agricole forte et diversifiée. Ainsi la zone agricole ( secteurs A et Ae) est préservée et renforcée. La zone A et N représentent ainsi pratiquement 99% du territoire

L'espace agricole est préservé par un ensemble de mesures telles que la densification du centre bourg, les règles de construction sur le secteur A , ...etc. (Les constructions sauf exceptions y sont simplement interdites).

- Choix concernant la protection de l'environnement et les paysages

L'impératif de protection de l'environnement qui apparaît au SCOT et au PADD de la commune impose des choix qui prennent en compte cette problématique dans le cadre du règlement et du plan de zonage du PLU et se traduit par la protection des zones de biodiversité et des corridors écologiques identifiés à l'échelle du SCOT et recensés dans l'étude de l'état initial de l'environnement. Les choix exercés en la matière par la commune sont en fait justifiés par l'application de la loi et de la réglementation.

La collectivité veut contribuer à la protection des cours d'eau et des zones humides associées au regard de leur sensibilité et de leur fonctionnalité pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique. Ainsi, aucune zone de développement n'est autorisée à proximité d'une zone humide (sauf OAP rue de Normandie, en centre-ville, qui intègre les mesures ERC) et le réseau bocager au titre de l'art 151- 23 bénéficie d'une protection (Classement en zone A ou N). Une marge de recul doit être respectée aux abords des cours d'eau pour tous travaux ou constructions quand ces dernières sont autorisées. ( 10 m en agglo et 25 m hors agglo)

Les franges urbaines dans le périmètre des nouvelles opérations de renouvellement ou de densification urbaine feront l'objet d'un traitement paysager préservant et valorisant les haies existantes.

Les zones d'expansion des crues sont préservées de tout travaux empêchant la libre circulation des eaux ainsi que les cours d'eau. Les zones inondables sont placées en quasi-totalité en zone N afin de bénéficier d'un régime protecteur.

Le règlement écrit du PLU intègre les exigences des différents documents de planification et outils légaux et réglementaires relatif à la protection de l'environnement. Les différentes mesures de restrictions qui vont dans le sens de la sobriété foncière ou qui limitent drastiquement les possibilités d'expansion de l'habitat manifestent la volonté de la commune de favoriser la protection et la restauration du cadre de vie et de l'environnement.

La préservation l'identité locale et du paysage passe aussi à travers le recensement des éléments du patrimoine qui participent de l'identité propre de la commune. Ainsi, au titre de l'art L 151-19 du CU, 53 éléments patrimoniaux sont répertoriés (puits four à pain, calvaire, chapelle) ainsi que 2 sites classés aux monuments historiques et 5 site archéologiques.

D'autre part, favoriser les mobilités douces répond à des objectifs du PCAET de protection contre les gaz à effet de serre (GES). Les mobilités douces seront développées au cœur du bourg en liaison avec les

nouvelles zones urbanisables concernées par des OAP. De plus elles seront développées pour assurer la jonction entre le bourg et les quatre zones Ah faisant l'objet de STECAL au titre de l'habitat

L'intégration au PLU du recours si possible aux surfaces perméables et poreuses associées aux prescriptions sur les installations individualisée de traitement des eaux usées est justifiée par les contraintes d'assainissement et la nécessaire préservation de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines. En zone urbanisée, le raccordement au « tout à l'égout » relié à la station d'épuration de Lusanger est une obligation

De même en matière de nuisance la réglementation interdit le projet de développement sur les zones ou des risques, nuisances ou servitudes d'utilité publique sont identifiés (inondation, faisceau hertzien, autre servitude ...)

- *Equilibre du projet*

Au regard des enjeux pris en compte par le PLU et en raison des réponses qui y sont apportées dans le règlement écrit et le règlement graphique, le projet de PLU apparaît comme justifié et équilibré.

## **B - Enquête publique sur la délimitation des abords de l'église du vieux bourg**

### **Préambule**

Conformément à la saisine du président du tribunal administratif relative à l'enquête publique sur la révision du PLU de Lusanger, il convient de mener « conjointement » une seconde enquête publique sur la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg.

En effet, si les enjeux patrimoniaux sur le territoire communal sont variés, (petits patrimoines, chapelles, menhir, prieuré du Couétoux ..etc), pour autant la délimitation d'un périmètre de protection pour l'église du vieux bourg de Lusanger revêt un caractère particulier qui nécessite une approche différenciée.

### **1) la procédure de délimitation du périmètre des abords**

Il s'agit d'une procédure simplifiée :

Tout immeuble classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques génère un périmètre de protection. Suite à la « loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine » (LCAP) du 16 juillet 2016 le périmètre de protection n'est pas forcément généré automatiquement comme auparavant sur une distance fixe de 500m.

Aujourd'hui les monuments historiques peuvent effectuer une étude plus fine, parcelle par parcelle en fonction de l'intérêt patrimonial des lieux.

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

Le projet de délimitation du périmètre des abords (PDA) est créé sur proposition de l'architecte des bâtiments de France qui saisit la commune pour délibération et décision. Les services de l'Etat transmettent un dossier ou figure une note de présentation, l'étude de délimitation, l'arrêté de protection concernant le monument historique, les avis des autorités concernées. Les propriétaires du monument historique concernés par le PDA doivent être consultés par le commissaire-enquêteur. Une enquête publique spécifique est alors ouverte le plus souvent à l'occasion de la révision du PLU. Après accord de l'ABF et du conseil municipal et prise en compte des conclusions du commissaire-enquêteur, le PDA est créé par l'autorité préfectorale compétente.

## 2) La portée de la délimitation du périmètre des abords

La délimitation du périmètre des abords est prévue à l'article L621-30 et suivants du code du patrimoine.

La protection accordée au titre des abords a le caractère d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans le but de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel. Elle s'applique à tout immeuble bâti ou non bâti s'étendant sur le périmètre. (En l'absence de délimitation d'un PDA, c'est la règle du rayon de 500 m qui s'applique).

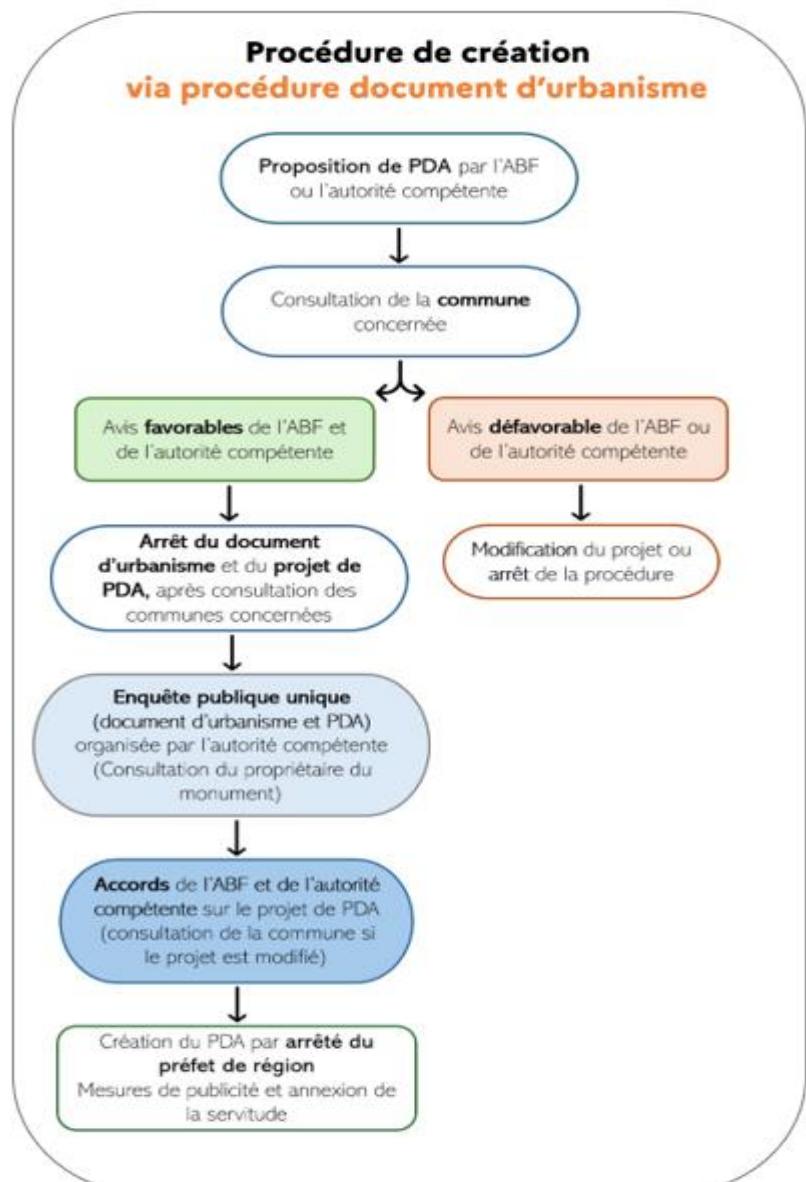
La délimitation d'un PDA s'effectue en identifiant le champ de visibilité du monument, la qualité patrimoniale des abords du monument (architecture, paysage, urbanisme) et les enjeux qui en résultent.

À l'intérieur du périmètre des « abords », tous les travaux qui affectent l'extérieur d'un bâtiment sont soumis à l'accord des architectes des bâtiments de France (ABF), en plus des autorisations administratives classiques (déclaration préalable de travaux, permis de construire, permis de démolir).

En dehors du PDA et en cas de périmètre forfaitaire des 500 mètres, le feu vert des ABF n'est nécessaire qu'en cas de « co-visibilité » avec le monument protégé, c'est-à-dire si une propriété est visible depuis le monument protégé ou en même temps que lui.

Un recours peut être déposé auprès de l'autorité municipale en cas de contestation de la décision de l'ABF. Le maire demande alors au préfet de région de revenir sur la décision des ABF après consultation de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA).

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*



### 3) Les éléments contextuels propres à l'église du vieux bourg



- Le vieux bourg

Lusanger est une des paroisses les plus anciennes et les plus importantes du nord de l'évêché de Nantes et apparaît plusieurs fois citée dans le cartulaire de Redon document du début du IXème siècle. Au cours de l'histoire la paroisse sera rattachée à Derval jusqu'à la révolution. En 1866 un nouveau bourg est créé 1500 mètres plus loin vers l'Est, sur un secteur occupé par des landes . Le vieux bourg conserva ainsi son église qui il y a peu était encore transformée en Grange après avoir été vendue en 1870 à un agriculteur .

Le vieux bourg est traversé par la route de Redon et Chateaubriant et se composent de quelques maisons en moellons de schistes aux formes allongées. L'église du vieux bourg est orientée Est-Ouest un peu en retrait de la route de Redon-Châteaubriant.

- Le caractère patrimonial de l'église du vieux bourg

L'église du vieux bourg a conservé bon nombre de traces de son passé n'ayant pas subi une reconstruction au XIX -ème siècle comme de nombreuses églises du département. Composée d'une nef de 35 m de long pour 7 m de large, l'église conserve des éléments patrimoniaux particuliers : les percements sur la façade Ouest sont d'origine médiévale et sur le mur du chœur apparaît une fenêtre haute trilobée. Au Nord une porte en plein cintres , médiévale elle aussi, a été recoupée par un des deux grands arcs brisés ouvrant le chœur au Nord et au Sud sans doute depuis le XVII -ème siècle

Des traces de décors peints importantes apparaissent sur les parois intérieures particulièrement dans le chœur. Un grand dais rouge en baldaquin en trompe l'œil attire l'attention au fond du chœur. Lusanger est la seule église du département à avoir conservé ce type de décor. La nef de l'église conserve des colorations de manière résiduelle. La charpente à six fermes principales attire l'attention par la qualité de sa réalisation et répond en écho à celle de l'église de St Saturnin de Nozay et permet de compléter les connaissances à ce sujet.

- Justification du périmètre de protection retenu

Très ancien le vieux bourg de Lusanger est présent sur le cadastre napoléonien et a conservé son église suite à la création d'un nouveau bourg plus à l'Est. Bien que traversé par un axe structurant, Redon-*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

Chateaubriand le vieux bourg à conserver son caractère rural malgré l'implantation de quelques maisons plus récentes

Fort de l'intérêt patrimonial de l'église il s'agit d'une façon plus large de préserver l'intégralité du vieux bourg de Lusanger ainsi que les points de vue tout en préservant les deux côtés de la départementale. Le PDA étant considéré comme « l'écrin des monuments historique » il est apparu pertinent d'intégrer les parcelles agricoles proches dans le périmètre de protection.

Ainsi au Nord, le périmètre inclut les points de vue sur l'ensemble du bourg et son église. Sur l'axe Est Ouest le périmètre intègre les parcelles agricoles et naturelles d'entrée de bourg de part et d'autre de la RD 775.

Le périmètre suit au plus près la délimitation des parcelles du cadastre pour une meilleure lisibilité du périmètre de protection ( Les motifs liés à la sécurité juridique du document ne sont pas exclus)

- Information des propriétaires de l'église du vieux bourg

L'art L621-31 du code du patrimoine prévoit que le propriétaire du bien concerné ou l'affectataire domanial doit être consulté.

Deux personnes sont propriétaires des parcelles sur lesquelles est implantée l'église du vieux bourg. Aussi, M. Didier L. joint préalablement par téléphone a été avisée de la procédure en cours par mail envoyé le 20 novembre. M. Michael D., nom communiqué par la mairie, est en fait un ancien propriétaire qui a vendu son bien à M. Alexandre H. qui a lui-même revendu le 5 juin dernier la parcelle 1071 à M. Yunus K.

M. Alexandre H., bien que plus propriétaire de l'église mais demeurant propriétaire d'une parcelle proche du monument, a été avisé par mail le 20 novembre après entretien téléphonique et Mr Yunus K. le 28 novembre. Les intéressés ont été invité à consulter le dossier d'enquête sur le site internet de la mairie et à faire parvenir leurs éventuelles observations ou doléances au commissaire-enquêteur via à l'adresse mail dédiée à cet usage. ( Cependant les intéressés n'ont soumis aucune observation ou remarque concernant l'enquête publique relative à la délimitation des abords).

## 4) Déroulement de l'enquête publique relative au PDA

- Règlementation applicable

Les textes réglementaires principaux sont les suivants :

Art L153-19 du code de l'urbanisme : révision du PLU

Art 123-6 du code de l'environnement et art R621-93 al 2 du code du patrimoine : enquête conjointe ou unique pour révision du PLU

Art R621-93 et L620-31 du code du patrimoine : consultation du propriétaire ou de l'affectataire

Art L 621-30 et L621-32 du code du patrimoine : procédure de délimitation du périmètre des abords.

Art R 621-95 du code du patrimoine et R153-21 du CU : mesure de publicité après signature de l'arrêté de DPA.

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

- Organisation de l'enquête

Conformément aux prescriptions l'art R621-93 al II du code du patrimoine l'enquête publique de délimitation des abords de l'église du vieux bourg s'effectue conjointement à l'enquête publique relative à la révision du PLU de Lusanger.

L'arrêt d'ouverture d'enquête publique de M. le maire de Lusanger porte effectivement sur ces deux thématiques. Aussi les modalités de déroulement de l'enquête relative au PDA sont les mêmes que celles relatives à l'enquête publique pour révision du PLU . Pour plus de précisions on se reportera au chapitre I du présent rapport ( date d'ouverture, durée et fermeture de l'enquête, mesures de publicité, registre unique d'observation et permanences du commissaire-enquêteur ).

On notera cependant qu'il n'est pas prévue de concertation préalable et que les propriétaires du bien inscrit ou classé sont avisés individuellement alors que les autres propriétaires dont les parcelles cadastrales entrent dans le périmètre des abords ne sont informés que par le biais des mesures de publicité de l'enquête publique .

Ces derniers peuvent cependant exprimer leurs doléances dans le registre unique d'observation ou par courriel adressé au commissaire-enquêteur

- Composition du dossier d'enquête publique délimitation d'un périmètre des abords

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Une fiche de présentation du monument historique qui décrit l'évolution architecturale de celui-ci avec une planche photo des aspects architecturaux extérieurs et intérieurs de l'église du vieux bourg.
- Une planche cadastrale qui situe le vieux bourg par rapport au bourg actuel de Lusanger.
- Différents extraits des cadastres et cartes historiques au cours des siècles.
- Une planche photo du bâti local.
- Une planche photo reprenant les angles de vue sur le bâtiment à partir de différents points de vue du vieux bourg accompagnée de l'analyse des champs de visibilité.
- Un document justificatif du choix retenu et son schéma graphique reproduisant l'étendue du périmètre des abords.
- une copie de l'arrêté préfectoral 97/DRAC de l'inscription de l'église du vieux bourg à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

## **C – Déroulement de l'enquête conjointe**

Le déroulement de l'enquête conjointe s'établit comme suit :

### **I – Eléments communs aux deux enquêtes publiques**

#### **1) Permanences du commissaire-enquêteur et publicité de l'enquête**

Le 21 juillet 2025 le maire de la commune de Lusanger sollicitait le président du TA pour qu'un commissaire enquêteur soit nommer dans le cadre d'une enquête publique relative à la révision du PLU de Lusanger. Le 23 juillet le TA désignait M. Philippe ALLABATRE en tant que commissaire enquêteur.

Le 10 octobre 2025, M. le maire de Lusanger sollicité par les services de l'architecte des bâtiments de France demandait qu'on ajoute à l'objet de l'enquête publique « la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg ». Le président du TA prenait une nouvelle décision le 17 octobre ( ref : E 25000159/44) prenant en compte la demande de la municipalité et ordonnait ainsi, la mise en œuvre d'une « enquête conjointe »

Conformément à l'arrêté municipal n° M 2025-033 du 8 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'enquête a été ouverte le 03 novembre 2025 à 9h00 et s'est clôturée le 05 décembre 2025 à 17h30, soit une durée consécutive de 33 jours. Le commissaire-enquêteur a tenu les 4 permanences prévues :

#### Permanences du commissaire-enquêteur :

A la mairie de Lusanger, salle de réunion :

- Lundi 3 novembre 2025 de 9h00 à 12h30 (début de l'enquête)
- Samedi 15 novembre 2025 de 9h00 à 12h30
- Mardi 25 novembre 2025 de 14h00 à 17h30
- Vendredi 5 décembre 2025, de 14h00 à 17h30 (clôture de l'enquête)

Pendant toute la durée de ces permanences, le commissaire-enquêteur a reçu la visite 18 personnes à la suite de celles-ci 9 observations ont été émises. ( voir infra)

## 2) Chronologie :

- 23 septembre 2025

Réunion avec monsieur le maire et madame la DGS et le chargé d'urbanisme, présentation du projet, échanges sur les enjeux du dossier et ses difficultés.

- 14 octobre 2025

Visite de la commune et des zones concernées par les modifications du PLU, des secteurs soumis à OAP et des STECAL ainsi que l'identification des secteurs soumis à affichage.

- 23 octobre 2025

Vérification de l'affichage et de son état (annexe 1)

- 31 octobre 2025

Paraphage du dossier et préparation du registre d'observation .

- 5 décembre 2025 :

Clôture des enquêtes publiques.

*Enquête publique conjointe relative au « projet de révision du PLU de la commune de Lusanger et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg. Arrêté N° M2025-033 du 8 octobre 2025 de monsieur le maire de Lusanger.*

- 10 décembre 2025

Remise du PV de synthèse des observations du public et des questions du commissaire-enquêteur à monsieur le maire de Lusanger (annexe n°3).

- 18 décembre 2025

Réception par mail du mémoire en réponse aux PV de synthèse.

- 8 Janvier 2026

Remise du rapport, des conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur à monsieur le Maire de la commune de Lusanger et envoi par voie électronique au secrétariat de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

### **3) Ambiance de l'enquête**

La mairie de Lusanger a apporté tout le soutien technique nécessaire à l'enquête conjointe et a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l'enquête. Les panneaux d'affichage relatifs à l'ouverture de l'EP n'ont subi aucune dégradation au cours de l'enquête. Les échanges ont été courtois. Pendant toute la durée de ses permanences, le commissaire-enquêteur a reçu la visite de 18 personnes et 5 observations sur 9 ont été déposées sur le registre d'enquête.

## **II – Recensement des observations**

Le public a pu avoir accès au dossier d'enquête unique mis à sa disposition en mairie de Lusanger durant toute la durée de l'enquête. Ce dossier était consultable de même sous la forme numérique sur le site internet officiel de la commune. Les observations du public ont été recueillies pour être prises en compte conformément aux article 5 et 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

### **1) Analyse des observations recensées à l'enquête**

Conformément à l'arrêté municipal n° M 2025-033 du 8 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'enquête a été ouverte le 03 novembre 2025 à 9h00 et s'est clôturée le 05 décembre 2025 à 17h30, soit une durée consécutive de 33 jours. Le commissaire-enquêteur a reçu 18 personnes au cours des quatre permanences prévues.

Un registre d'enquête publique a été ouvert au sein de la mairie de Lusanger et une adresse mail dédiée, «revision.plu.lusanger@gmail.fr » permettait au public de faire parvenir ses observations par courriel au commissaire-enquêteur. Ces observations pouvaient parvenir aussi par courrier en mairie.

Cette enquête publique a donné lieu à 9 observations :

- 0 observation orale
- 5 observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie de Lusanger
- 1 observations parvenues par courrier en mairie
- 3 observations reçues par courrier électronique

Pour une meilleure lisibilité, les observations du public ont été classées avec un numéro d'ordre et un préfixe selon que l'observation a été déposée sur l'un des registres (R) ou est parvenue par courrier électronique dématérialisé (D) ou encore est parvenue par courrier (C).

## Observation orale

Aucune (0) observation orale

## Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie de Lusanger

- **R1 : Observation de M. et Mme Adam demeurant la Cointerie à Villepot (44)**

Observation déposée le 03/11/2025

Les intéressés souhaiteraient que les bâtiments anciens situés sur la parcelle ZT11 dont ils sont propriétaires soient éligibles au changement de destination au titre de l'art 151-11 al 2 du code de l'urbanisme.

- **R2 : Observation de Mme Jacqueline Garaud demeurant à la Vinois à Lusanger**

Observation déposée le 15 novembre 2025

Madame Garaud demande que les parcelles cadastrées 44086000yB95 et YB41 qui sont sa propriété repassent en zone constructible au titre du nouveau PLU.

- **R3 : Observation de Mme Goguer et M. Thomas demeurant dans le bourg à Lusanger**

Observation déposée le 15 novembre 2025

Les intéressés s'étonnent de ne pas avoir été consultés alors que la parcelle N° E1269 dont ils sont les propriétaires est comprise dans le périmètre d'une OAP. Ayant des projets futurs, ils désirent que cette parcelle sorte de l'emprise de l'OAP .

- **R4 : Observation des représentants de la CUMA à Lusanger**

Observation déposée le 15 novembre 2025

Messieurs Bossard, Erbette et Leveau représentant la CUMA de la Roche, demande qu'une bande linéaire de 25 m soit déclassée à l'Ouest de l'entreprise et passe en Ue pour permettre un agrandissement des locaux pour maintenir l'activité économique de la CUMA. Cette demande est aussi justifiée par des raisons de sécurité liées aux manœuvres des engins et pour répondre à la réglementation relative à la création d'aire de lavage

- **R5 : Observation de Madame Jacqueline Riachet demeurant à Levallois-Perret (92)**

Observation déposée le 25 novembre 2025

La requérante est propriétaire de la parcelle N° 2Y0147 au village de « le fief Robin/La Gaubretais » et souhaite qu’au nom du principe d’égalité, ce village soit classé en zone Ah à l’instar des 4 autres villages classés en Ah1, Ah2, etc.. qui présentent les mêmes caractéristiques.

### **Observations parvenues par courrier en mairie de Lusanger**

- **C1 : Observation de Mme et Mr Denis, M. et Mme Hardy ; Mme Pinard, M.Pinard, Mme Gadois.**

Courrier du 02/12/2025 arrivé en mairie le 5 /12/2025

Les propriétaires des lots 55 à 59 section E du cadastre, à proximité de la rue de la gare, souhaitent avoir la garantie que les terrains précités resteront en zone constructible à la suite de la révision du PLU. Ils demandent à la mairie la mise aux normes de la voirie qui les longe afin d’avoir à l’avenir la possibilité de l’emprunter.

### **Observations reçues par courriel, sous forme dématérialisée**

- **D1 : Observation de M. Didier Chotard demeurant à Lusanger**

Observation reçue par mail le 25 novembre 2025 à 15h03

L’intéressé est propriétaire des parcelles 57,58, et 105 au lieux dit « les petits clos ». Il souhaiterait avoir la délimitation exacte de la zone AH afin de savoir si le chemin qui jouxte ces parcelles est bien intégré à la zone AH. Plus spécifiquement ses interrogations portent aussi sur le classement et la surface constructible de la parcelle 105.

- **D2 : Observation de M. et Mme Valérie Carteron demeurant à Lusanger**

Observation reçue par mail le 05 décembre à 16h11.

Les requérants sont propriétaires des parcelles ZP55 et ZP58 à la Noé Couétoux. Ces terrains sont recouverts par un espace boisé d’environ 2 ha qui au projet de PLU seront répertoriés en « espace boisé classé ». S’opposant à cette décision, ils souhaitent connaître les critères et les motivations qui ont conduit au classement de ces espaces.

Par ailleurs les intéressés souhaitent avoir des précisions sur les projets éoliens sur la commune et la position du règlement du PLU à cet égard.

- **D3: Observation de Mme et Mr Denis, M. et Mme Hardy ; Mme Pinard, M.Pinard, Mme Gadois.**

Demande identique à C1

## 2) Questions du Commissaire-Enquêteur

### Question n°1

L'enquête publique relative à la révision du PLU ne semble pas avoir suscité un intérêt particulier pour les habitants de la commune . Comment expliquez-vous cette situation ?

### Question n°2

Le tableau des surfaces apparaissant au projet de nouveau PLU page 17 dans le document intitulé « justification des choix » fait apparaître une perte des surfaces en espaces naturels (-54,38 ha) . Comment s'explique cette diminution ? Un rééquilibrage vers la zone A ?

### Question n°3

Les fiches STECAL présentent au dossier d'enquête sont très succinctes. Il me semble qu'il faudrait développer la justification de ces STECAL au regard de l'art 151-13 du CU. Qu'en pensez-vous ?

Par ailleurs les zones Ah apparaissent dans le rapport de présentation et au règlement écrit (page 5) comme des STECAL à vocation d'habitat. Pour autant aucune fiche descriptive STECAL n'apparaît au dossier pour ces zones alors qu'elles sont présentent pour les STECAL Ae. Pourquoi cette différence de traitement ?

### Question n°4

Les risques sur la commune sont abordés dans le dossier de présentation. L'information des porteurs de projets qu'ils soient économiques, industriels ou individuels est-elle prévue au PLU ?

Le chapitre 2 du rapport de présentation (P.115) évoque un risque Radon de catégorie « 3 » (élevé) selon le classement de l'IRSN. Peut-on insérer en annexe du PLU, un document relatif aux moyens de se prémunir de ce risque en annexe du PLU ?. ( Il existe une plaquette rédigée par les services de l'Etat).

### Question n°5

Le STECAL situé en zone Ae dispose d'une réglementation dérogatoire pour préserver sur son périmètre la pérennité de l'entreprise en tenant compte de ses contraintes techniques. Elle a besoin de s'agrandir sur une zone occupée par un boisement qui sera classé au titre du nouveau PLU. Quelles sont les mesures que pourraient prendre la mairie pour concilier la protection de certains espaces boisés avec la nécessité d'assurer la pérennité économique d'une entreprise majeure du secteur agricole ?

## Question n°6

Le plan graphique du zonage indique 4 secteurs Ah. D'autres hameaux ou « villages » situés en campagne présentant une plus grande densification de population semblent correspondre à ces zones Ah sans pour autant avoir été retenus. Pour que l'information de la population soit complète, quels sont les critères retenus pour rendre certaines zones éligibles au classement Ah.?

## Question n°7

Les problèmes liés au ruissellement sont évoqués dans le PLU sans pour autant être inclus dans la thématique plus large de l'établissement d'un zonage pluvial. Est-il possible d'affiner et de préciser la manière dont doivent être traiter les eaux pluviales ( ex : coefficient minimum de perméabilisation des sols à la parcelle en vertu de l'art L151-22 al.1 du CU, diversités des moyens de récupération des eaux ou des moyens individuels de traitement, séparation des réseaux..etc) ?

Le zonage pluvial est prévu à l'art L2224-10 al 3 du code général des collectivités territoriales(CGCT) . A quelle échéance la commune envisage-elle de se doter d'un plan de zonage pluvial ?

## Question n°8

Le dossier OAP manque de densité et apparait sous certains aspects quelque peu elliptique. La mise en œuvre des règles et orientations applicables aux OAP prévues aux article R.151-6 à R151-8 mérireraient d'être renforcées et mieux détaillées dans le rapport de présentation. Qu'en pensez-vous ?

## Question n°9

Le STECAL Ae2 qui s'étend sur 7,58 ha paraît surdimensionné par rapport au besoin de l'entreprise de travaux agricoles présent sur le site. Un réajustement de la taille du STECAL paraît s'imposer pour répondre à la règlementation plutôt restrictive en la matière. Quelle est la position de la commune sur ce point?

## Question n°10

les fiches relatives aux changements de destination au titre de l'art L151-11 al 2 du code de l'urbanisme sont bien présentes dans le dossier d'enquête publique . Peut-on y ajouter la liste des bâtiments retenus au titre de l'art 151 19 du CU notamment parce qu'il s'agit d'un des éléments constitutifs de la zone Ah ?

## Question n°11

A la suite de travaux, la station d'épuration est annoncée dans le document « évaluation environnementale » (page 33) comme étant dimensionnée depuis fin 2024 pour accueillir de nouveaux habitants. Qu'en est-il réellement ? Doit-elle être de nouveau redimensionnée ?

## Question n°12

Sur la base des AZI, le zonage des zones inondables devrait être repérable facilement sur le plan graphique du PLU. Ce n'est pas le cas : elles apparaissent en zone Nzh sans être associée à une couleur graphique facilement identifiable. Peut-on y remédier ?

## Question n°13

Des projets de développement des panneaux photovoltaïques en zone agricole sont actuellement à l'étude sur le territoire communal. Quelle est la position de la commune par rapport à cette source d'énergie renouvelable ?

---

Fin de la première partie

Les avis motivés et conclusions du commissaire-enquêteur sont présentés dans la seconde partie de ce rapport d'enquête publique.

Fait à Nantes le 6 Janvier 2026  
Le commissaire-enquêteur  
Philippe ALLABATRE

