

**Dossier suivi par
Justine CHOLET**

Chargée de mission Aménagement
Urbanisme
Territoire Centre Atlantique
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

MAIRIE DE LUSANGER
20 place de l'Eglise
44590 LUSANGER

A l'attention de Monsieur le Maire

Nantes, le 10 octobre 2025

Objet : Révision PLU LUSANGER_avis Chambre agriculture
Réf. PC/JC/SJ/421M25051

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consultés pour avis sur le projet de PLU de Lusanger, reçu le 17 juillet 2025. Nous vous communiquons donc nos observations, ainsi que notre avis.

Au regard des objectifs de gestion économe de l'espace, nous rappelons qu'une attention particulière est portée aux documents d'urbanisme, quant à leur application du principe « Eviter, Réduire, Compenser les incidences agricoles » :

- Eviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, compenser les impacts sur l'agriculture.

1. Consommation de l'espace

Il est prévu une hausse de la population pour atteindre 1 150 habitants, soit 50 habitants de plus sur la période 2026-2036. La taille des ménages retenue est de 2,3 personnes. Le besoin en logements est estimé à 50, comprenant la vacance et le desserrement des ménages passant de 2,2 à 2,3.

30 logements seront produits en densification via des OAP. Concernant les 20 autres logements prévus, nous n'avons pas trouvé les éléments nous indiquant où ils seront produits. Nous pouvons supposer qu'il s'agit de la mobilisation de logements vacants, de changement de destination et de logements prévus au sein des zones Ah.

.../...

La densité retenue est de 15 logements par hectare. Bien que cette densité respecte le SCOT, cette dernière nous semble relativement faible.

Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), sur la base des éléments transmis, nous avons estimé une enveloppe de 2,5 hectares pour la période 2026-2036. Le projet de PLU retient cette valeur, tout en précisant que la consommation réelle serait inférieure. En revanche, nous n'avons pas trouvé d'informations complémentaires permettant d'identifier les secteurs concernés.

Les 3 OAP n'engendrent pas de consommation car ils sont en densification et le PLU ne comprend aucune zone à urbaniser. Les STECAL Ah n'engendrent pas de consommation non plus. Cependant, le STECAL Ae2 a une consommation de 7,58 hectares qui dépasse largement les 2,5 hectares de consommation ENAF possible. Nous notons tout de même que la possibilité de construction est de 1 800 m².

2. Règlement écrit

Zones Humides

Concernant les zones humides, nous avons relevé l'existence de deux règlements, mais d'un seul zonage. Un premier règlement figure à la page 9, où les zones humides sont identifiées, mais il ne semble pas être associé à un zonage spécifique. En parallèle, un zonage "Nzh" est accompagné d'un autre règlement. Pour une meilleure lisibilité et cohérence, nous recommandons de ne conserver qu'un seul règlement et zonage.

Par ailleurs, nous souhaiterions que le règlement retenu soit mis en conformité avec la législation relative à la loi sur l'eau, afin d'éviter une superposition de réglementations. **Nous souhaiterions donc le règlement suivant :**

« Dans les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L 151.23 du Code de l'Urbanisme :

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau en l'absence d'alternatives avérées et, le cas échéant, sous réserve de mesures compensatoires adaptées ».

.../...

Diversification agricole

La profession agricole souhaite que la diversification agricole pour de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte...) prenne place **uniquement** au sein de locaux existants. Concernant la diversification pour la transformation, conditionnement et commercialisation de produits agricoles, la profession est favorable à cette mise en œuvre dans des locaux existants ou dans de nouvelles constructions sur le site d'exploitation. **Nous demandons que ces précisions soient ajoutées dans le règlement écrit.**

Le logement de fonction

Cette thématique est actuellement encadrée par la charte de l'aménagement pour la prise en compte de l'agriculture. **Elle ne limite pas le nombre de logements de fonction par site** et prévoit une implantation dans un rayon de 50 mètres, ce que vous avez repris, et **en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau. Nous souhaitons donc un ajustement pour correspondre à la charte.**

Exhaussements et affouillements

Nous souhaitons que soit rajouté une autorisation pour les affouillements et exhaussements des sols en zone N pour l'activité agricole.

3. Zonage

Parcelles exploitées en zone N

Certaines parcelles exploitées et déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) se trouvent actuellement en zone N. Or, ces parcelles sont exploitées dans le cadre d'une activité agricole à caractère économique, ce qui justifierait un classement en zone A. Le zonage actuel peut constituer un frein au développement du site, notamment en empêchant la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation.

Nous souhaitons attirer votre attention sur une exploitation située à la Salmonière, qui exploite les parcelles autour de son site, bien qu'elles soient classées en zone N. Cette situation soulève des interrogations quant à ses perspectives de développement.

Aussi, nous demandons une requalification des zones naturelles exploitées en zone A, et à minima, de celles entourant le site de la Salmonière, compte tenu des enjeux importants liés à son activité.

.../...

STECAL Ah2

Certaines habitations comprises au sein du STECAL se trouvent dans le périmètre de réciprocité de deux bâtiments agricoles, l'un au nord de la route du Calfour et l'autre au sud. Nous demandons un ajustement du périmètre du STECAL pour exclure les habitations à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.

STECAL Ae2

Ce STECAL a un périmètre de 7,58 hectares et une emprise au sol de construction possible de 1 800 m². Nous nous interrogeons donc sur la dimension du STECAL et **nous vous demandons qu'il soit réduit pour avoir un périmètre en cohérence avec les 1800 m² de construction possible, et que son emplacement soit revu pour se trouver à proximité des bâtiments existants de l'entreprise.**

Pour conclure, **nous émettons un avis favorable, à la stricte condition de prendre en compte nos observations ci-dessus**, sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU





*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale des Pays de la Loire
sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)
de Lusanger (44)**

N° 004427 / APP

La MRAe des Pays de la Loire ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 17 juillet 2025. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou autre procédure de participation ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 13 octobre 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire,

le président

Signé

Daniel FAUVRE

Demande - 004427/A PP

 Retour

Attributs Pièces jointes

Numéro de la demande : 004427/A PP

Intitulé de la demande : REVISION GENERALE DU PLU_COMMUNE DE LUSANGER_DOSSIER D'ARRET 1

Autorité : MRae de la région Pays de la Loire 2

Type de procédure : Demande d'avis d'autorité environnementale pour un plan programme 3

Date de publication : 13-10-2025

Commune : Lusanger (44)

Domaine : PLUN : Révision

Département : 44-Loire-Atlantique

Statut du Dossier: Dossier Clos

Avis: absence d'avis dans les délais réglementaires

 GOUVERNEMENT <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	Demande d'évaluation environnementale pour un plan ou programme
	Article R122-17 du code de l'environnement

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
17-07-2025		004427/A PP

1. Identification de la personne publique responsable		
Dénomination		
COMMUNE DE LUSANGER		
SIRET/SIREN		
21440086300012		
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)		
20	44086	
PLACE DE L'EGLISE		
44590	LUSANGER	France
info@mairie-lusanger.fr		
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable		
FROMENTIN	Yves	
Maire		

Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)

SALIOU

PHILIPPE

Urbaniste - responsable du secteur aménagement

Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)

02 40 94 92 40

Carquefou

5

44470

Boulevard Ampere

p.saliou@ouestam.fr

2. Description des caractéristiques principales du document

2.1 Intitulé du document

DOSSIER D'ARRET

2.2 Catégorie du document

48° Plan local d'urbanisme ;

2.3 Ce document a-t-il fait l'objet d'une décision de soumission après examen au cas par cas ou avis conforme ?
Si oui indiquez les références correspondantes
2.4 Territoire concerné par le document
2.5. Caractéristiques du document
S'agit-il d'une élaboration, d'une révision ou d'une modification ?
<input type="checkbox"/> Une élaboration <input checked="" type="checkbox"/> Une révision <input type="checkbox"/> Une modification
S'il s'agit d'une révision, est-ce une révision allégée ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
S'il s'agit d'une modification, est-ce une modification allégée ?
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Le document a-t-il des effets au-delà des frontières nationales ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, décrivez les effets au-delà des frontières nationales

Site internet permettant de prendre connaissance du document concerné



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COURRIER ARRIVÉ LE
20 OCT. 2025
MAIRIE DE LUSANGER

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Thomas GONNORD
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le **15 OCT. 2025**

Monsieur le Maire
Mairie
20 place de l'Église
44 590 LUSANGER

Objet : avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté de LUSANGER

PJ : 1 avis

Monsieur le Maire,

La CDPENAF s'est réunie sous ma présidence le 07 octobre 2025.

Après examen des STECAL et du règlement des zones A et N du projet de PLU arrêté de LUSANGER, la commission a formulé l'avis joint à ce courrier.

Il vous appartient de joindre cet avis au dossier qui sera soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental adjoint

Laurent LHERBETTE



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Thomas GONNORD
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le

15 OCT. 2025

Objet : avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté de LUSANGER

La CDPENAF s'est réunie le 07 octobre 2025 sous la présidence de M. Mathieu BATARD, directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement des zones agricole et naturelle (extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants) du projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de LUSANGER, la commission émet :

– un avis favorable à l'unanimité de ses membres pour :

- le STECAL Ae1 à vocation d'activité économique destiné au restaurant La Diligence ;
- le STECAL Ae3 à vocation d'équipement destiné à la déchetterie intercommunale ;
- le règlement des zones agricole et naturelle ;

– un avis favorable à l'unanimité de ses membres, sous réserve de réglementer la volumétrie des nouvelles constructions, pour les STECAL à vocation d'habitat :

- Ah1 situé au lieu-dit *la Pierre* ;
- Ah2 situé au lieu-dit *le Calfour*, **sous réserve également** de respecter la règle de réciprocité édictée à l'article L. 111-3 du code rural, au regard de la présence à l'est d'une exploitation et d'exclure du périmètre les bâtiments susceptibles d'avoir conservé leur vocation agricole ;
- Ah3 situé au lieu-dit *Couëtoux*, **sous réserve également** d'intégrer au périmètre les parcelles cadastrées ZR 152 & 159 situées au sud comportant une construction nouvelle ;
- Ah4 situé au lieu-dit *la Chaussée*, **sous réserve également** de respecter la règle de réciprocité édictée à l'article L. 111-3 du code rural, conduisant à réduire le périmètre au sud, afin de ne pas permettre de nouvelles constructions de tiers à proximité de l'exploitation agricole.

– un avis défavorable à la majorité de ses membres (1 abstention) pour :

- le STECAL Ae2 destiné à une entreprise de travaux agricoles, situé au lieu-dit *les Pommereaux*, en raison d'une absence de justification de la localisation, elle-même éloignée du site d'activité actuelle et compte tenu de la consommation induite d'un espace agricole déclaré à la politique agricole commune (PAC).

Le directeur départemental adjoint

~~Laurent LHERBETTE~~



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COURRIER ARRIVÉ LE

20 OCT. 2025

MAIRIE DE LUSANGER


**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Aude MERRIEN-MAAS
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 11 6 OCT. 2025

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire
Mairie de Lusanger
20 place de l'Église
44590 LUSANGER

**Objet : révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de LUSANGER
avis des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté**

Par délibération du 3 juillet 2025, reçue en Préfecture le 18 juillet 2025, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de Lusanger.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'Etat, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après les observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

Propos liminaires

La commune de Lusanger se situe au nord département de Loire-Atlantique, sur la D775 qui relie Châteaubriant à Derval. Le territoire de la commune est majoritairement consacré à l'activité agricole. Les espaces semi-ouverts se sont développés sur le plateau. Le paysage est marqué par une densité moindre de bocage, et l'installation des éoliennes entre Derval et Lusanger. En contrepoint, les espaces moins favorables à l'agriculture accueillent des boisements. Les forêts couvrent un quart du territoire, avec deux grands massifs : la forêt de Domnaïche et le bois de Bourru. Le réseau des cours d'eau, des étangs et des mares, sont bien présents mais la fréquence de zones humides est moins forte que sur d'autres secteurs du département.

En dehors du bourg, de nombreux hameaux et regroupements bâties se dispersent dans l'espace agricole, le plus souvent en prolongement d'anciennes fermes, parfois à proximité d'exploitations plus récentes. La commune compte encore 26 sièges d'exploitation, témoignant d'une activité agricole bien présente. Malgré cette occupation, le territoire demeure préservé du mitage : on n'y observe ni maisons isolées ni développements pavillonnaires linéaires récents. Le bâti ancien en pierre y reste particulièrement représentatif et contribue à la qualité paysagère du site.

Les enjeux communaux sont, à ce titre, la préservation des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers ainsi que la valorisation de ses éléments architecturaux de qualité.

Maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espace

Afin de répondre aux enjeux de son territoire, la commune a fait le choix fort de concentrer l'accueil de nouveaux habitants au sein du bourg, par une démarche de densification maîtrisée. Les trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiées couvrent une surface totale de 1,78 ha et visent des densités comprises entre 17 et 20 logements par hectare. Cet engagement, particulièrement exemplaire pour une commune d'environ 1 000 habitants, mérite d'être souligné.

L'étude de la consommation d'espaces naturels et agricoles, basée sur l'outil local ConsoZAN44, estime à 4,7 ha l'espace consommé entre 2011 et 2020. Par comparaison des photos aériennes et en s'appuyant sur les données des fichiers MAJIC, le rapport établit à 0,2 ha la surface consommée entre 2020 et 2024.

Dans ce contexte, la commune fixe dans son PADD un objectif maximal de consommation d'espace limitée à 2,5 ha en extension à l'horizon 2036. **Cet objectif de réduction s'inscrit pleinement dans la trajectoire de diminution progressive par décennie, définie en vue d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.**

La commune ne prévoit pas de zone à urbaniser en extension dans son document en dehors du secteur Ae2, destiné à un projet de développement d'une entreprise de travaux agricoles. La demande est légitime et justifiée notamment pour ne pas envisager une installation dans un parc d'activités éloigné des clients et usagers et afin d'éviter la traversée du bourg par des engins agricoles. Néanmoins, le projet d'implantation d'un hangar de 1 800 m² destiné au stockage et à des bureaux sur la parcelle ZK 0011, actuellement cultivée et déclarée à la PAC, contrevient aux objectifs de préservation des terres agricoles ainsi qu'à ceux de lutte contre le mitage et l'artificialisation des sols. **Il est donc recommandé que l'entreprise identifie un site d'implantation s'inscrivant dans une logique de regroupement bâti plus compact, afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de maîtriser l'extension de l'urbanisation.** Il s'agit de trouver un terrain proche de son lieu d'implantation actuel, au lieu-dit du Coudray, en cohérence avec les bâtiments de l'exploitation agricole dont elle est issue, ou de s'accrocher à tout autre site pré-existant.

Objectif de production de logements

La commune de Lusanger comptait 1 055 habitants en 2021. Après une longue période de stabilité démographique depuis 1975, elle a enregistré un gain d'environ 100 habitants au cours des deux dernières décennies. Malgré une tendance générale à la baisse, la taille moyenne des ménages demeure relativement élevée, à 2,3 personnes par foyer. La commune a retenu un scénario d'évolution tendancielle de +0,5 % par an, légèrement supérieur aux données observées, afin

d'intégrer les dynamiques démographiques les plus récentes.

Les trois OAP prévoient la création d'environ 30 logements. Parallèlement, l'étude du potentiel foncier met en évidence la possibilité de réaliser 112 logements supplémentaires. Il est également relevé la présence de 59 logements vacants à remobiliser et à réhabiliter au sein du bourg, ce qui renforce la cohérence et la solidité de l'ambition démographique communale.

L'enjeu, pour la commune, consiste à concentrer l'effort constructif dans le bourg afin de soutenir le maintien des commerces — notamment par la reprise d'un bail par la commune — et des équipements, tels que les deux écoles, tout en préservant les équilibres environnementaux, notamment en raison de la présence de plusieurs zones humides en cœur et en proximité immédiate du bourg.

Prise en compte des capacités d'assainissement

La présentation de l'historique de fonctionnement de la station d'épuration mériterait d'être davantage détaillée. En effet, bien que la conformité globale soit satisfaisante pour une filière de traitement par filtres plantés de roseaux, quelques dépassements ont été observés en 2022 concernant les rejets azotés, ainsi qu'une difficulté persistante à traiter l'azote ammoniacal depuis 2019, liée notamment à l'atteinte des limites de saturation de l'installation. Des actions correctives ont néanmoins été engagées par la commune pour améliorer le fonctionnement de son système d'assainissement collectif. **Il convient de valoriser l'investissement de la commune dans le suivi, l'entretien et la modernisation de sa station, en lien avec l'assistance technique départementale à l'assainissement collectif.**

La station a désormais atteint plus de 86 % de sa capacité de charge, initialement fixée pour 400 équivalents-habitants. En 2023, la commune a donc délibéré pour engager une réflexion sur son extension, visant à porter sa capacité à 600 EH. Le dossier de déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement, relatif à la création d'une nouvelle station à l'emplacement des lagunes existantes à l'est du bourg, est actuellement en cours de validation, tout en garantissant la continuité du traitement des eaux usées.

Dès lors, il apparaît prématuré d'indiquer dans le rapport de présentation que les travaux sont finalisés, bien qu'ils soient effectivement engagés. Les secteurs à vocation de développement ne pourront être mis en œuvre qu'une fois confirmée la capacité effective de la future station à absorber les effluents issus des nouveaux raccordements.

Prévention des risques

Le rapport de présentation recense les différents risques identifiés dans les documents de référence, tels que le Document départemental des risques majeurs (DDRM) et les plans supra-communaux, notamment le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI). Concernant le risque d'inondation, le PLU n'intègre pas les secteurs identifiés par l'Atlas des zones inondables, relatifs aux crues du cours d'eau de La Cône, situé au sud de la commune. **Il est donc nécessaire de représenter ces zones à risque sur le règlement graphique, au moyen d'un tramage en dégradé.**

Le règlement devra préciser l'interdiction de construire sur ces secteurs, tout en définissant les éventuelles dérogations autorisées ainsi que les conditions d'évolution du bâti existant. Ces dispositions devront garantir la préservation du champ d'expansion des crues et interdire toute intervention susceptible de porter atteinte au fonctionnement hydraulique des zones concernées,

afin d'éviter l'augmentation du ruissellement ou l'accélération des vitesses d'écoulement en cas d'inondation.

Protection des espaces naturels

La commune a choisi de classer en zone N les espaces correspondant à l'identification de sa Trame Verte et Bleue (TVB). Il convient toutefois de rappeler que les zonages U, AU, N et A doivent être attribués en fonction des caractéristiques, des vocations et des activités des espaces concernés. Ainsi, un bocage à vocation agricole ou un secteur de nature en ville peuvent légitimement être intégrés à la TVB tout en étant zonés A ou U, conformément à leur définition respective d'espace agricole ou urbanisé.

Dans ce contexte, le PLU a classé en N un secteur à vocation agricole autour du bassin versant du ruisseau de la Galotière, au nord de la forêt de Domnaïche. Ce choix peut surprendre, puisque la zone est destinée à maintenir les activités agricoles existantes, comprenant notamment trois sièges d'exploitation, qui ont dû être spécifiquement «détourés» pour préserver leur fonctionnement.

La même logique de zonage appliquée aux zones humides de la commune a conduit à la multiplication des sous-secteurs Azh, Nzh et Uzh, ce qui apparaît peu pertinent. Ce morcellement rend leur identification moins lisible et ne permet pas de disposer d'une vision globale de leur présence sur le territoire, notamment par le biais d'un tramage superposable aux zonages existants.

Il est donc recommandé, à l'instar de ce qui est pratiqué pour les secteurs inondables, de mettre en place des tramages spécifiques (similaires à ceux utilisés pour les emplacements réservés ou les espaces boisés classés) plutôt que de créer des sous-zonages multiples. Les règles propres à la protection des zones humides seraient alors intégrées dans les dispositions générales du règlement, afin d'assurer leur préservation, quel que soit leur emplacement en zones agricoles, urbaines ou naturelles.

À défaut de pouvoir modifier la définition des zonages du PLU à cette étape finale de la procédure de révision, il apparaît opportun d'enrichir l'OAP TVB, en particulier par les actions suivantes :

- *Cartographie* : reprendre au minimum la cartographie de la TVB telle qu'établie dans le rapport de présentation ;
- *Continuité écologique* : poser le principe de suppression des obstacles à la continuité écologique identifiée sur la carte, à l'occasion de travaux ou d'aménagements dans ces secteurs ;
- *Protection des haies* : renforcer la protection des haies identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, en imposant la compensation des linéaires détruits situés dans la TVB. Cette disposition pourra également être reprise dans le règlement de la zone N ;
- *Trame nocturne* : rappeler que la réglementation interdit l'éclairage des surfaces en eau ainsi que du ciel, afin de préserver les continuités écologiques nocturnes¹.

Préservation du patrimoine bâti

Le territoire de la commune bénéficie d'un patrimoine bâti en pierre de qualité, correctement recensé dans l'inventaire qui autorise les changements de destination en zones agricoles (et en zone naturelle pour un cas particulier). En revanche, l'inventaire du petit patrimoine n'a pas été annexé au PLU, alors qu'il constituerait un outil pertinent pour renforcer la protection effective de ces éléments.

1 <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/pollution-lumineuse>

La volonté communale de préserver ce bâti patrimonial est notable, mais le document d'urbanisme n'a pas pleinement traduit cet objectif dans le règlement, en particulier pour les constructions en pierre :

- hors des changements de destination, ces éléments ne sont pas identifiés dans le bourg ni dans les hameaux constitués ;
- le règlement ne prévoit pas d'obligation spécifique de préservation au titre de l'article L.151-19 pour les constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Cet enjeu est d'autant plus important que le taux de vacance des logements dans le bourg peut entraîner des rénovations inadaptées.

Enfin, le PLU ne fixe pas de règles sur la volumétrie ou l'emprise au sol des constructions, sauf en zones A et N, afin d'offrir davantage de souplesses aux projets. Même si les enjeux restent limités sur la commune de Lusanger, il paraît important de limiter l'artificialisation des sols en instaurant un coefficient de pleine terre applicable à chaque unité foncière lors de la réalisation d'un projet de construction.

La commune de Lusanger a su mobiliser les outils offerts par les documents d'urbanisme pour conduire efficacement ses projets. Son dynamisme, tant dans la valorisation de son territoire que dans la revitalisation de son centre-bourg, tout en respectant les objectifs nationaux de sobriété foncière, mérite d'être souligné.

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. En conséquence, et au regard de ces éléments, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 3 juillet 2025 par votre Conseil municipal, sous réserve toutefois des points suivants :

- les enjeux relatifs à la préservation des haies et à la qualité des architectures vernaculaires en pierre devront être précisés et complétés ;
- la prise en compte du risque d'inondation au sud de la commune dans le règlement écrit et graphique.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le préfet
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de l'arrondissement
de Châteaubriant-Ancenis


Marc Makhlof



CCI NANTES ST-NAZaire

COURRIER ARRIVÉ LE

22 OCT. 2025

MAIRIE DE LUSANGER

Monsieur Yves FROMENTIN

Maire

Mairie de Lusanger

20 place de l'église

44590 LUSANGER

Saint-Herblain,
Le 13 octobre 2025

Nos réf. : PLU/25.044

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU de Lusanger. Les activités économiques sont concernées à plusieurs titres, pour lesquelles la CCI souhaite vous faire part de ses observations.

Nous avons, tout d'abord, bien noté votre objectif d'atteindre 1150 habitants à horizon 2036 en produisant, notamment, 50 logements sur la prochaine décennie. Le PLU tient aussi à recentrer l'offre d'habitat sur le centre-bourg, à même d'appuyer la dynamique de confortation des commerces et des services au sein de la centralité ; et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Nous soutenons cette proposition.

Concernant le volet économique, plusieurs types d'espaces peuvent accueillir des entreprises :

- La zone Ub, zone urbaine mixte, accueillant les activités liées à la dynamique urbaine, notamment les commerces.
- La zone Ue, zone à vocation économique, dédiée aux entreprises en lisère d'enveloppe urbaine (Deltacab, Lermite)
- La zone Ae correspondant aux STECAL pour les activités économiques isolées.

S'agissant des STECAL Ae, chacun d'entre eux a fait l'objet d'une fiche identifiant les capacités de développement autour des occupations actuelles. Nous saluons ce travail d'identification permettant d'assurer la pérennité des sites existants car ceux-ci participent aussi au dynamisme économique local. Concernant le STECAL Ae2 aux Pommereaux, il

CCI Nantes St-Nazaire

Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions - 1 rue Françoise Sagan - 44800 Saint-Herblain

Maison de l'Entreprise - 6 esplanade Anna Marly - 44600 Saint-Nazaire

T. 02 40 44 6000 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411Z - nantesstnazaire.cci.fr

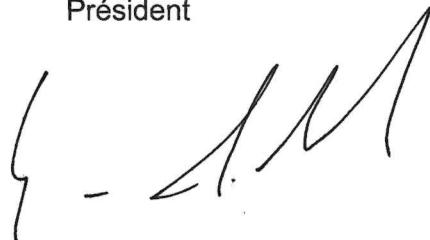
faudrait toutefois mettre en cohérence le périmètre retenu sur le plan de zonage et celui, plus étendu, de la fiche figurant dans la pièce « 5.2 STECAL ».

S'agissant de la zone Ub, celle-ci n'autorise pas les activités productives. Or, il nous paraît important de pouvoir autoriser cette forme de mixité fonctionnelle au cœur des bourgs incluant des activités productives, compatibles avec la proximité résidentielle. Le règlement du PLU proposé limite, en effet, certaines possibilités : la sous-destination « *industrie* » est en effet interdite en zone Ub. Les activités concernées par cette interdiction incluent, entre autres, des activités artisanales affiliées à l'industrie (ex. peinture, plomberie, couvreur...) dans le code de l'urbanisme. Cette interdiction n'est donc pas souhaitable : elle revient à interdire des activités qui ne sont pas nécessairement génératrices de nuisances et qui, par leur activité propre et les flux qu'elles génèrent, ont toute leur place dans la construction d'une dynamique urbaine (au même titre que l'activité commerciale). Nous vous demandons donc d'autoriser les constructions à destination « *d'industrie* » en zone Ub, avec la condition suivante « *sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel* ».

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis favorable** sur le PLU de Lusanger, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans ce courrier.

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

Yann TRICHARD
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Yann TRICHARD". It consists of a stylized first name followed by "TRICHARD" in a more standard capital letter font.

