



Département de LOIRE-ATLANTIQUE Commune de Lusanger

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Bâtiment C, 1^{er} étage
5, Boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

LA ROCHELLE

Bâtiment B, Bureau 3504
36^{ter}, rue Montcalm
17000 LA ROCHELLE

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	13.06.2019	03.07.2025	XX.XX.XXXX

Pièce n°2.6

RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TABLE DES ILLUSTRATIONS	4
INTRODUCTION.....	5
CHAPITRE 1– DIAGNOSTIC.....	5
1.1 Population	5
1.2 Evolution et composition du parc de logements.....	6
1.3 La dynamique économique	6
1.4 La capacité des équipements	7
1.5 Mobilités et accessibilité	7
CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	8
2.1 Consommation foncière.....	8
2.2 Capacité de densification.....	10
2.3 Milieux naturels et biodiversité	13
2.4 Cycle de l’eau.....	14
2.5 Paysages et patrimoine	14
2.6 Qualité de l’air, gaz à effet de serre, énergie, déchets.....	15
2.7 Risques et nuisances	16
CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	17
3.1 Synthèse du projet communal	17
3.2 Le scénario communal : population & logement	17
3.2.1 La dynamique démographique & les besoins en logements	17
3.3 Le scénario communal : équipements	18
3.4 Les choix retenus pour établir les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	19
3.5 Les choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique).....	20
3.5.1 Bilan des superficies	20
3.6 Exposé des motifs de délimitation des zones	20
3.6.1 Exposé des motifs de délimitation des zones	20
3.7 Exposé des motifs d’écriture du règlement écrit.....	22
3.7.1 Esprit du règlement écrit.....	22

3.8	<i>Les autres outils réglementaires mobilisés.....</i>	22
3.8.1	La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.....	22
3.8.2	La préservation de l'identité locale et des paysages.....	22
3.8.3	Les éléments relatifs à la programmation	23
3.8.4	Prise en compte des enjeux liés aux mobilités.....	23
CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		23
4.1	<i>Evaluation au regard du « ZAN »</i>	23
4.2	<i>La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat.....</i>	24
4.2.1	Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain	24
4.2.2	A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés	24
4.2.3	Du point de vue temporel	25
4.2.4	La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités.....	25
4.3	<i>Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture.....</i>	25
4.3.1	Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation	25
4.3.2	Les impacts au niveau de l'agglomération.....	27
4.4	<i>La préservation de la trame verte, bleue et noire</i>	29
4.4.1	Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité	29
4.4.2	Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.....	30
4.4.3	Concernant spécifiquement la trame noire	31
4.5	<i>Paysages et patrimoine</i>	31
4.6	<i>Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets.....</i>	32
	<i>Une intégration des risques et des nuisances.....</i>	33
4.6.1	Exposition au risque de submersion marine	33
4.6.2	Exposition au risque radon	33
4.6.3	Exposition au risque sismique	33
4.6.4	RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	33
4.6.5	Le risque nuisance et pollutions liés aux activités.....	34
4.6.6	Le risque TMD & les risques liés aux déplacements.....	35
CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES		35
CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI.....		36

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: Consommation foncière entre 2011 et 2023.....	8
Figure 2 : Comparatif de la consommation foncière de Lusanger.....	8
Figure 3 : Consommation foncière entre 2011 et 2024 au sein de l'enveloppe urbaine et à l'échelle communale.....	8
Figure 4 : Cartes des gisements fonciers potentiels de Lusanger	12
Figure 5 : Cartographie de la trame verte et bleue	13
Figure 6: Réseau d'assainissement à Lusanger.....	14
Figure 7 : Localisation des secteurs d'OAP.	14
Figure 8 : Comparatif des superficies entre le PLU en vigueur et le projet de PLU....	20
Figure 9 : Zonage du projet de PLU.....	28

INTRODUCTION

La commune a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par **délibération en date du 13 juin 2019**

La Commune de Lusanger présente une superficie totale de 35.38 km². Les 1 055 habitants résidant sur le territoire communal sont répartis entre l'agglomération et les nombreux hameaux et écarts. La commune de Lusanger est située, dans le département de Loire Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, **est située à une vingtaine de km à l'ouest de Chateaubriant et à une quarantaine de kilomètres à l'est de Redon.** La RD775, qui traverse la commune du d'Est en Ouest, permet de relier ces deux villes pôles. La commune de Lusanger est membre de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de Communes du Castelbriantais et du secteur de Derval. **Le territoire compte 26 communes, soit environ 44 450 habitants.** Lusanger est concernée par le PLH de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval approuvé le 27 juin 2019 et s'inscrit dans le périmètre du SCoT de la Communauté de Communes Châteaubriant Derval approuvé le 18 décembre 2018.

CHAPITRE 1– DIAGNOSTIC

1.1 POPULATION

CONSTATS	ENJEUX
• Une croissance démographique constante depuis les années 1980 ; • Une croissance fragilisée par un solde migratoire fluctuant ; • Une population jeune mais légèrement vieillissante ; • Une taille des ménages en baisse, mais plus élevée qu'aux échelles supra communales ; • Une population familiale, principalement composée de couples avec enfants ; • Un territoire plutôt attractif ; • Une certaine stabilité des ménages.	• Renforcer l'accueil de nouveaux habitants par le développement d'une urbanisation adaptée qui garantit l'utilisation optimale des infrastructures communales ; • Répondre aux besoins en logements et en équipements engendrés par le desserrement des ménages : familles monoparentales, couples sans enfant, familles recomposées, personnes âgées...

1.2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
• Un parc de logement dominé par les résidences principales ; • Un rythme de construction fluctuant ; • Une écrasante part de maisons individuelles ; • Un prix de l'immobilier abordable ; • Un taux de vacance plutôt élevé, en lien avec un habitat ancien.	• Prendre en compte le vieillissement du parc de logement et l'opportunité de la rénovation énergétique ; • Intégrer les besoins des populations (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes, familles monoparentales...) dans l'offre de logements (proximité des commerces, services et transport, logements abordables...) ; • Saisir l'opportunité de la vacance de logements

1.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

CONSTATS	ENJEUX
• La création d'un commerce de proximité en cœur de bourg pour compléter l'offre existante ; • Une activité agricole composée d'une majorité de grandes exploitations et tournée vers la polyculture et l'élevage.	• Sécuriser les déplacements en cœur de bourg ; • Protéger les liaisons douces qui maillent le bourg ; • Renforcer le dynamisme touristique de la commune (promotion, signalisation...) ; • Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations, protection des sièges) ; • Limiter la consommation d'espaces agricoles ; • Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux...).

1.4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

CONSTATS	ENJEUX
- Des équipements publics qui répondent aux besoins essentiels de la population ; - Des réseaux d'assainissement capables d'accueillir de nouveaux raccordements ; - Une absence de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.	- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire et adapté aux besoins des habitants ; - Prendre en compte la gestion durable des eaux pluviales à travers une réflexion menant vers l'élaboration d'outils dédiés à ces questions ; - Veiller au maintien et la préservation de sols perméables dans les futurs projets d'aménagement.

1.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

CONSTATS	ENJEUX
Une forte dépendance à la voiture individuelle notamment dans les trajets domicile-travail en lien avec une offre de transport en commun limitée ;	- Renforcer le réseau de transport en commun ; - Valoriser les liaisons douces (continuités piétonnes et pistes cyclables) ; - Soutenir le covoiturage, et notamment pour les déplacements domicile-travail.

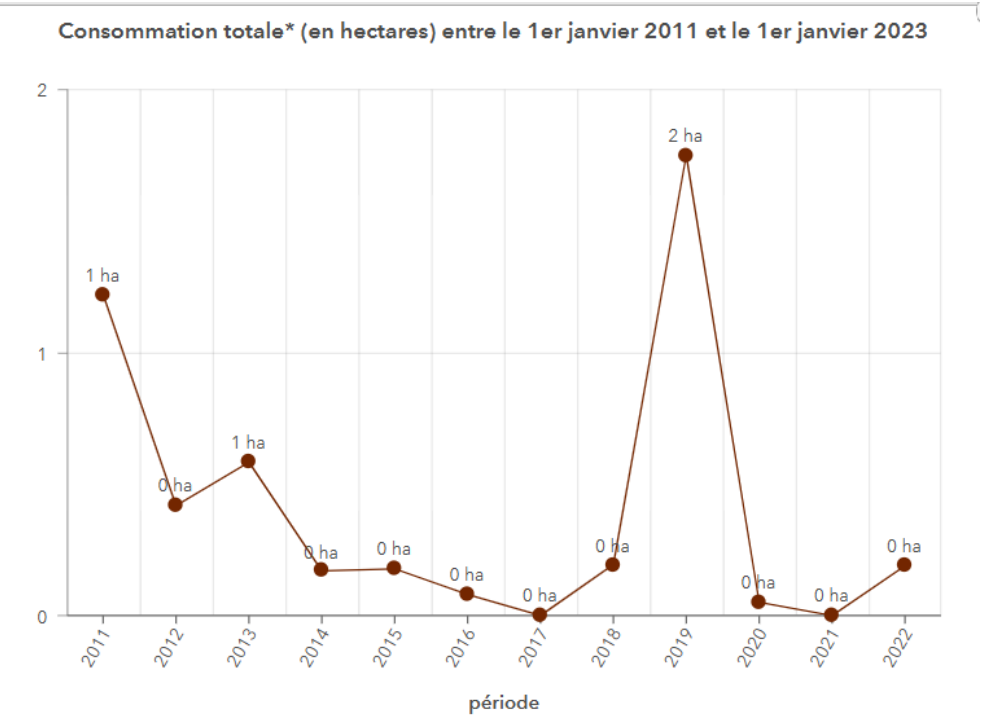
CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 CONSOMMATION FONCIERE

Sur la période 2011-2021, le territoire présente une consommation d'espace de 4.7 hectares. Puis 3.1 ha consommés entre 2014 – 2024 en lien avec un pic de consommation en 2019. Depuis les travaux relatifs la révision du PLU, la commune a consommé 0.2 ha.

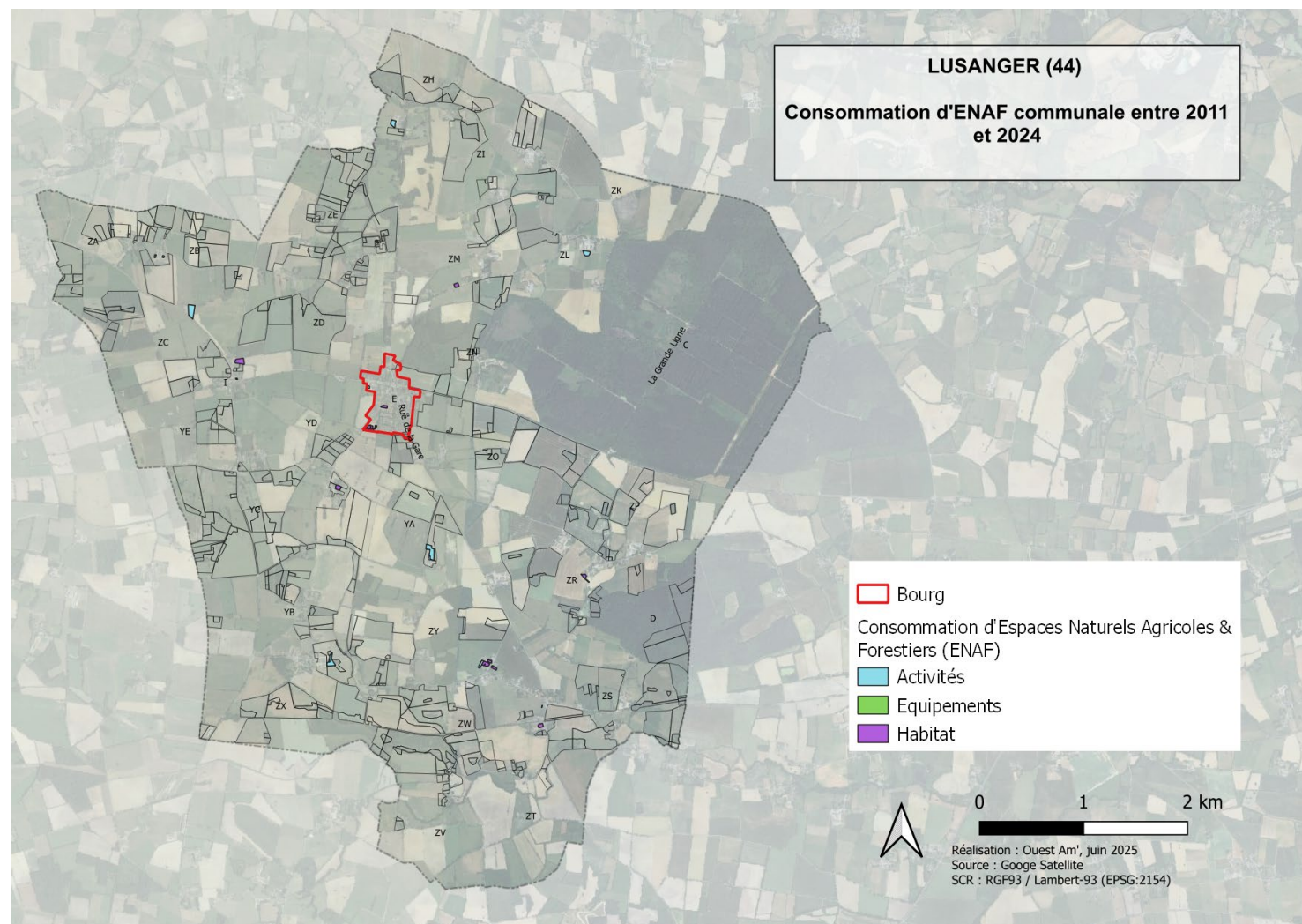
Source	Période	Consommation en ha
Conso Zan 44	2011-2021	4.7
Conso Zan 44	2014-2024	3.1
Majic	2021-2024	0.2

Figure 2 : Comparatif de la consommation foncière de Lusanger
Source : Conso Zan 44



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Figure 1: Consommation foncière entre 2011 et 2023
Source : CEREMA



Source : Ouest'Am 2025

2.2 CAPACITE DE DENSIFICATION

Le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval approuvé le 18 décembre 2018 précise les éléments suivants :

« [...] la production de logements sera définie par le SCOT pour assurer une offre adaptée au besoin des habitants des 20 prochaines années :

[...]

- Anticiper la production de logements permettant d'accueillir de la population sur l'ensemble des centralités.
- Associer production de nouveaux logements et nouvelles formes urbaines pour s'assurer d'un parc adapté au territoire tout en contribuant à la limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.
- Inciter à la réhabilitation du parc immobilier vétuste, et réduire la vacance de logements. »

Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme de cartes et d'un tableau statistique.

La carte (cf figure 5 page suivante) : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

Projet de lotissement : Il s'agit d'un gisement simple faisant l'objet d'un projet porté par la commune.

Potentiel espace à préserver : il s'agit principalement d'espaces verts que la commune de Lusanger souhaite préserver.

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour jaune. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique (cf figure 4 page suivante) : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.

- ▶ La seconde colonne renseigne le type de gisement (Dent creuse, remembrement parcellaire ou non exploitable).
- ▶ La troisième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- ▶ La quatrième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.
- ▶ La cinquième colonne affiche la surface du gisement en m².
- ▶ Enfin la dernière colonne renseigne le nombre potentiel de logement réalisable en tenant compte de l'objectif de densité affiché par le SCOT de 15 logements par hectare.

Le potentiel **théorique** exploitable correspond donc à **7,24 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- ▶ 49,9% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **3,62 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **55 logements** (en appliquant une densité de l'ordre de 15 lgts/ha).
- ▶ 46,2% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **3,34 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **52 logements** (en appliquant une densité de l'ordre de 15 lgts/ha).
- ▶ 3,9% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **0,27 hectare**. Ces gisements identifiés
- ▶ représentent un potentiel de **5 logements** (en appliquant une densité de l'ordre de 15 lgts/ha).

	Surface (ha)	Part (%)
SIMPLE	3,62 hectares	49,9 %
MOYEN	3,34 hectares	46,2 %
COMPLEXE	0,27 hectares	3,9 %
TOTAL	7,24 hectares	100 %

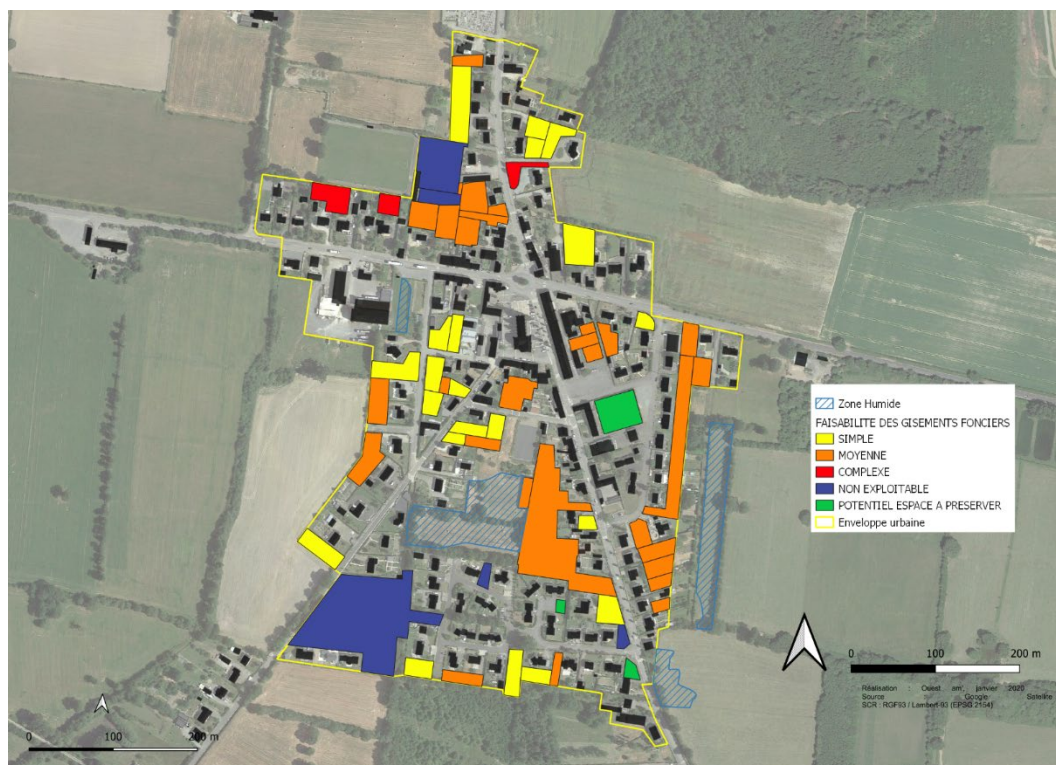


Figure 4 : Cartes des gisements fonciers potentiels de Lusanger

Source : Ouest'Am

2.3 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

CONSTATS	ENJEUX
- Un territoire caractérisé par un bocage et des boisements importants ; - De nombreux cours d'eau (la Cône, la Chère, le ruisseau de l'étang de Fondeluen, ...), - Un réseau bocager dense (212 km de haies et talus, 8 km d'alignements d'arbres et 573 arbres isolés, 22% de la commune est boisée (9% pour le département de Loire-Atlantique, 31% en moyenne en France). 71,9 ha de zones humides. - Un axe de fragmentation principal (RD178).	- Valoriser et sensibiliser les populations à l'intérêt de préserver les espaces naturels, - Protéger le réseau bocager, les boisements, les cours d'eau, les zones humides, éviter les constructions aux abords des corridors et des sites d'intérêt majeur... - Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

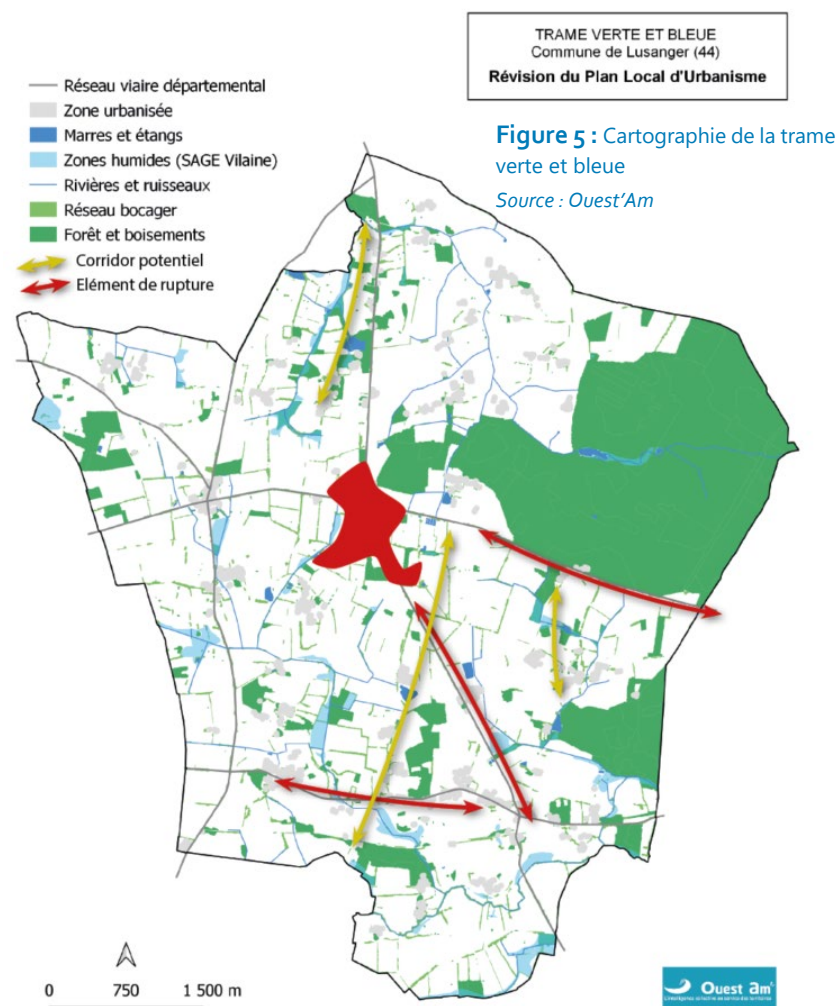


Figure 5 : Enjeux de la trame verte et bleue à Lusanger
Source : Ouest'am

A noter : le périmètre des zones humides défini dans un inventaire n'a aucune valeur juridique directe, même si des jurisprudences précisent que ces éléments de connaissance ne peuvent être ignorés et doivent être pris en compte dans les études d'incidence des projets.

2.4 CYCLE DE L'EAU

- La commune de Lusanger appartient au Bassin Loire-Bretagne qui a approuvé son SDAGE le 3 mars 2022 pour les années 2022 à 2027 ainsi qu'au SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015. Celui-ci est actuellement en cours de révision.
- L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif en gravitaire vers un lagunage naturel qui a fait l'objet de rénovation en 2024
- L'eau pluviale est collectée dans un réseau séparatif.

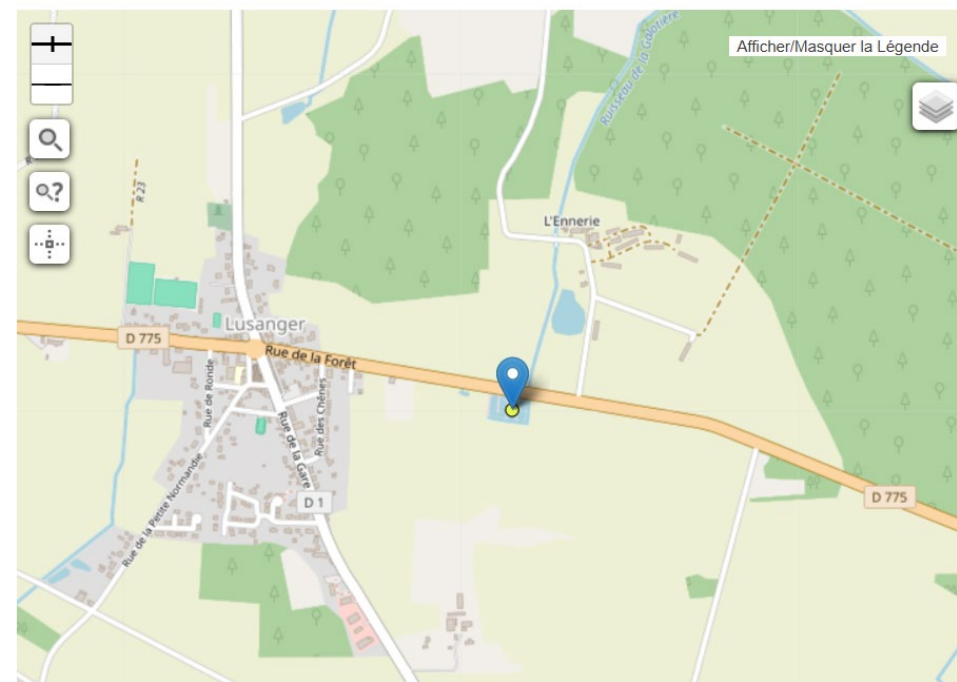


Figure 6 : Réseau d'assainissement à Lusanger

Source : Atlantic'Eau 2019

2.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE

Lusanger se situe au cœur de l'ensemble paysager des Marches de Bretagne Occidentale.

	ENJEUX
• Un patrimoine bâti plutôt riche (2 sites protégés au titre des Monuments Historiques) ; • Une unité paysagère « Les Crêtes habitées du Don » caractérisée par des valons boisés.	• Préserver les grands secteurs paysagers (zone humide, forêts, linéaire bocager...) ; • Protéger les éléments du « petit patrimoine ».

2.6 QUALITE DE L'AIR, GAZ A EFFET DE SERRE, ENERGIE, DECHETS

CONSTATS	ENJEUX
• Un parc de logement relativement énergivore et vieillissant ; • Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements domicile-travail et dans le transport de marchandise ; • Un territoire qui fonctionne selon deux modalités de financement du service de collecte et de traitement des déchets ; • Un fort potentiel de production d'énergies renouvelables avec des installations déjà existantes (parc éolien et photovoltaïque).	• Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés en encourageant le recours aux mobilités douces et partagées,

2.7 RISQUES ET NUISANCES

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique. Mis à jour en 2024 recense les différents types de risques présents sur le département. Ces risques sont recensés dans le tableau ci-contre :

Pour davantage de détails concernant l'état initial de l'environnement, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Cavités souterraine	Faible	Aléa faible
Radon	Fort	Potentiel catégorie 3
Retrait et gonflement des argiles	Faible	Commune peu exposée à l'exception de deux étendues entre l'Ecoublais et la Vinois avec un aléas moyen
Mouvements de terrain	Faible	Commune peu exposée
Feu de forêt	Fort	Commune concernée
Tempête	Fort	Tout le département
Séisme	Faible	Zone 2 – aléa faible
Plan de prévention des risques industriels (PPRT) pollution des sols	Fort	Commune exposée
Transport de matières dangereuses (TMD) par l'accès routier et par canalisations	Fort	Commune exposée
Inondation	Fort	Catégorie 3
Rupture d'ouvrage hydraulique	Faible	Commune exposée

CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

3.1 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL

L'identification des enjeux communaux (cf. *Diagnostic socio-économique et État Initial de l'Environnement*), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience », orientations du SCoT en vigueur...) ont donc permis d'élaborer la stratégie territoriale pour la prochaine décennie.

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Organiser le développement urbain à la hauteur des enjeux territoriaux et sociétaux**
 - 1.1 – Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local
 - 1.2 – Diversifier l'offre en logements à destination de toute la population
 - 1.3 – ...Dans le respect des objectifs d'optimisation du foncier vers le Zéro Artificialisation Nette
- ▶ **Axe 2 : Assurer le dynamisme du centre-bourg par le confortement et l'accessibilité des équipements et commerces**
 - 2.1 – Définir le cœur de bourg en tant que pôle central des équipements et des commerces
 - 2.2 – Sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg
 - 2.3 – Apaiser la circulation automobile du centre-bourg
- **Axe 3 : Soutenir la vitalité de l'espace rural lusangéen à travers la valorisation de ses atouts**
 - 3.1 – Maintenir une vitalité en campagne

- 3.2 – Rétablir les connexions entre l'espace rural et le centre-bourg à travers la valorisation des atouts du territoire
- 3.3 – Soutenir le développement des activités présentes en campagne

- **Axe 4 : Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire**

- 4.1-Préserver le patrimoine naturel communal
- 4.2- Pérenniser l'activité agricole à travers l'encadrement de la constructibilité des tiers et la modération de la consommation de l'espace

3.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

3.2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

OBJET	DONNÉE	EXPLICATIONS
« Point de départ »	1094 habitants en 2023	Évaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d'une projection des données INSEE les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	0.5%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 1150 habitants	Choix du scénario intermédiaire, prenant en compte les tendances démographiques 2010 – 2021 tout en considérant la dynamique immobilière observée sur la période récente
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2.3 à 2.2 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 50 logements	CF « taille des ménages » dans le tableau précédent
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires entre 2026 et 2036, induisant un besoin de l'ordre de 50 logements	Base : évolution de la population 2026-2036 et desserrement des ménages à 2.2 habitants/ménage
Besoin total en logements	50 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 5 logements/an	Un rythme de production de logements cohérent avec les objectifs du SCoT de Chateaubriant-Derval

Le tableau ci-dessus détaille la trajectoire étudiée étudiées selon des projections démographiques réalistes au regard des évolutions actuelles.

La commune a privilégié le scénario intermédiaire, tout en restant réaliste sur la dynamique démographique, et en respectant l'objectif de création de logements fixé par le SCoT en vigueur. En prenant en compte ces éléments, la commune vise une **dynamique démographique plutôt soutenue**, tout en identifiant des **marges**

de **manœuvre concrètes** qui limitent l'étalement urbain et maîtrisent la consommation d'espace :

- Comblement des **dents creuses**,
- Respect des **objectifs minimaux de densités** fixés par le SCoT,
- **Division par plus de deux** de l'espace consommé ces dix dernières années au titre du ZAN,
- Optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine à travers une **analyse fine des capacités de densification**.

En privilégiant ce scénario, la commune est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements. Cela lui permet de répondre aux objectifs fixés par le PADD : renforcer la centralité du bourglusangé, encourager les déplacements doux et préserver son cadre de vie privilégié.

3.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Lusanger dispose des **équipements, des commerces et des services qui répondent aux besoins du quotidien** (école, station d'épuration, artisanat, commerces de proximité, garagiste...). Ceux-ci sont principalement regroupés dans le bourg.

La commune prévoit d'ailleurs un projet qui vise à améliorer l'existant sur la prochaine décennie :

- **La création d'un commerce multiservices sur la Place de l'Eglise** visant à compléter l'offre déjà existante ;
- **Développer les voies piétonnes en direction du bourg ;**
- **Réhabiliter le parking du presbytère** en y excluant le stationnement des poids lourds ;

- **Construire un ou plusieurs logements** grâce à l'espace gagné par la réhabilitation du secteur du presbytère.

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de Lusanger. Quant aux activités artisanales et industrielles, elles sont permises au sein de l'enveloppe urbaine.

3.4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ou d'équipements ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir des « **prescriptions** » (de portée réglementaire forte) ou des « **recommandations** » (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de « **recommandations** » (portée informative ou pédagogique).

Au total, **3 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** à vocation habitat (carte de localisation ci-après) :

Concernant l'OAP « thématiques », 2 objets peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire.

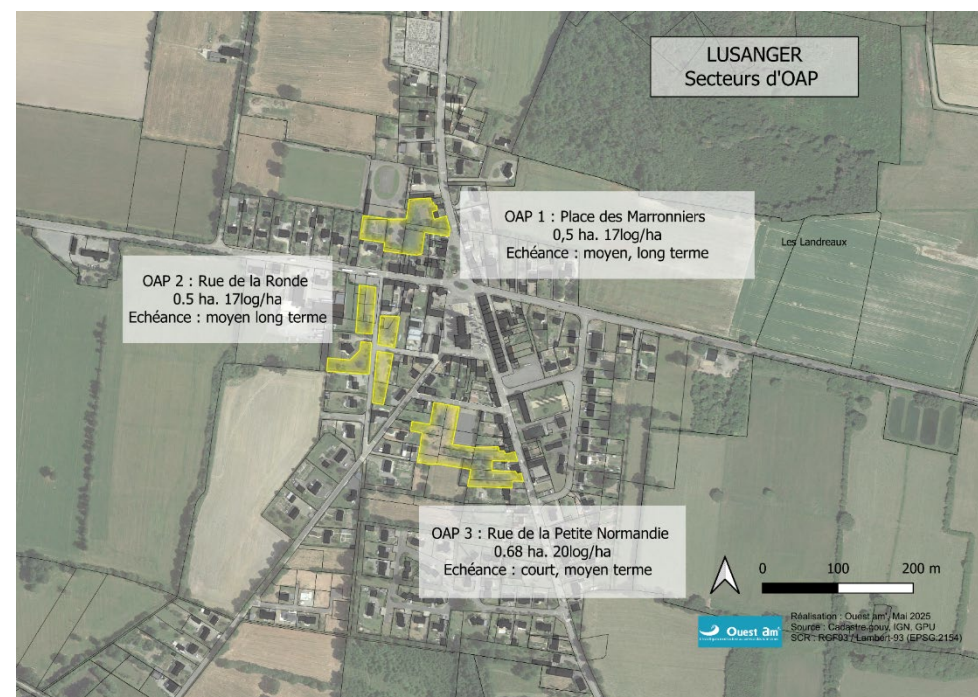


Figure 7 : Localisation des secteurs d'OAP

Sources : Ouest'Am

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

3.5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)

PLU en Vigueur		Comparatif	Projet	
Zonage	Superficie en ha		Zonage	Superficie en ha
Zones à urbaniser	21,02	-21,02	Zones à urbaniser	
1AUb	5,97			
2AUb	7,3			
2AUe	7,75			
Zones agricoles	2330,15	78,8	Zones agricoles	2408,95
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
Zones naturelles	1168,35	-54,38	Zones naturelles	1113,97
N	1076,96		N	392,39
Nh1	23,78		Nf	626,45
Nh2	65,72		Nl	1,23
Np	1,48		Nzh	93,9
Ne	0,41			
Zones urbaines	36,94	-6,27	Zones urbaines	30,67
Ub	26,25		Ub	26,98
Ue	2,93		Ue	2
Uec	0,55		Ul	1,69
UI	7,21		Uzh	0,91
TOTAL	3556,46			3553,59

Figure 8 : Comparatif des superficies entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

Sources : Ouest'Am

3.5.1 BILAN DES SUPERFICIES

3.6 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.6.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.6.1.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 4 secteurs au sein du PLU en vigueur (Ub, Ue, Uec, Ul) – cf tableau ci-dessous). Le projet de PLU prévoit de simplifier cette sectorisation au profit de 3 secteurs principaux : **Ub** pour caractériser le centre urbain périphérique, **Ue** dédié à la zone d'activités économique, de services d'artisanats, de commerces et d'industries, **Ul**, destiné à l'accueil d'activités d'intérêt collectif. Et d'une zone **Uzh** en cœur de bourg en lien avec une zone humide répertoriée au cours des inventaires. Cette simplification permet à la fois une meilleure visibilité des zonages, et la traduction de deux piliers du projet de territoire de Lusanger à savoir : « **Assurer le dynamisme du centre-bourg par le confortement et l'accessibilité des équipements et commerces** » (Axe 2 du PADD) et « **Préserver le patrimoine naturel communal** » (Axe 4.1 du PADD).

1 La zone Ub, le noyau de la commune

Le secteur **Ub** correspond au noyau lusangéen, caractérisé par une architecture plutôt ancienne, un bâti linéaire, un habitat dense au centre, et plus diffus en périphérie, et la présence de services et de commerces de proximité. On s'y déplace à pied, à vélo, en voiture. **Cette zone est empreinte d'une ambiance villageoise typique de l'identité lusangéenne, qu'il est question de renforcer.** D'où l'importance de maintenir cette différenciation sectorielle

2 Le secteur Ue, à vocation économique

Le secteur **Ue** se décline au nord-ouest et au sud-est du bourg. Caractérisé par un tissu contemporain beaucoup moins dense que le centre bourg, il est dédié aux activités économiques, de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie. **Les bâtiments industriels et commerciaux sont bordés de haies et de routes.** On s'y déplace majoritairement en voiture.

3 Le secteur Ul, dédié aux équipements de loisirs

Le secteur **Ul** est destiné à l'accueil des activités d'intérêt collectif et de loisirs. Situé au nord-ouest et au sud-est du bourg, ce secteur est caractérisé par la présence d'équipements collectifs (stade, salle polyvalente) bordés de linéaires bocager à proximité des habitations. On s'y déplace à pied, à vélo, en voiture.

4 Le secteur Uzh, zone humide à préserver en centre-bourg

Le secteur **Uzh** correspond à la zone humide répertoriée lors des études d'impact menées dans le cadre de la révision du PLU. Dans ce secteur, toute occupation ou utilisation du sol est interdite, en lien avec la démarche Eviter, Réduire Compenser (ERC) et l'axe 4.1 du PADD qui vise à « Préserver le patrimoine naturel communal ».

3.6.1.2 LES ZONES A

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles

isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré

1 Les 4 secteurs de la zone A

La zone agricole, dite « zone A » est caractérisée dans le projet de PLU par **4 secteurs** :

- ▶ **La zone A**, dédiée aux activités agricoles, aux écarts habités hors agglomération, et aux constructions nécessaires à des services publics ou équipements collectifs qui ne nuisent pas au maintien de l'agriculture ;
- ▶ **La zone Azh**, dédiée aux zones humides identifiées au sein zones agricoles ;
- ▶ **La zone Ae**, dédiée aux STECAL à vocation économique localisés en campagne ;
- ▶ **La zone Ah**, dédiée aux STECAL à vocation habitat situés dans les villages existants qu'il s'agit de renforcer.

La création de deux zonages Ah et Ae dédiés aux STECAL à vocation économique et habitat permet d'intégrer les objectifs de diversification et de renforcement du secteur agricole. De son côté le zonage Azh, correspondant à la présence de zones humides, apporte une réponse réglementaire pertinente pour renforcer la protection des espaces naturels.

3.6.1.3 3.6.1.3 LES ZONES N

La zone N 4 sous-zonages :

- ▶ **Le secteur N** dédié aux espaces naturels à préserver de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de la confortation mesurées des habitations existantes, ainsi que des équipements collectifs nécessaires (station d'épuration, réseaux...);
- ▶ **Le secteur NI** destiné à recevoir quelques équipements publics ou d'intérêt collectif;
- ▶ **Le secteur Nf** correspond aux secteurs de boisements dotés de plans simples de gestion;
- ▶ **Le secteur Nzh** est dédié aux zones humides présentes en zones naturelles. Toute occupation ou utilisation du sol y est interdite.

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à **protéger** en raison soit de la **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du **point de vue esthétique, historique ou écologique**, soit de l'existence d'une **exploitation forestière**, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de **préserver ou restaurer les ressources naturelles et les zones humides**.

3.7 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.7.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élu / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de réglementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.8 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.8.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.8.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

Élément concerné	Mesures règlementaires
Bâtiment identifié au titre du changement de destination, en campagne	Identification sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne (44 bâtiments), identification à l'appui d'un panel de critères objectifs. Au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) et de la CDNPS (bâti en zone N).
Patrimoine	Identification du patrimoine sur le zonage graphique (51 unités).
Périmètres délimités des abords	Insertion des périmètres délimités des abords en lien avec les Monuments Historiques présents sur la commune

3.8.3 LES ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

Élément concerné	Mesures règlementaires
Périmètre d'OAP	Identification sur le zonage des périmètres d'OAP, afin d'orienter vers cette pièce du PLU en cas de projet sur les parcelles concernées.
Emplacements réservés	Identification sur le zonage des emplacements réservés pour des sujets de mobilité ou d'équipements.
PAPAG	Identification sur le zonage des périmètres d'attente de projet d'aménagement global

3.8.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

Élément concerné	Mesures règlementaires
Règles graphiques d'implantation	Report sur le zonage des marges de recul liées à la RN775, au réseau départemental.
Liaisons douces	En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie 4.05 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale. Protection des itinéraires.

Pour davantage de détails concernant les justifications de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones ou encore la justification des règles concernant les autres outils règlementaires, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 3).
Pour davantage de détails concernant du règlement, on pourra se reporter au règlement écrit (pièce n°5) et au règlement graphique (pièce n°6).

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Le SRADDET des Pays de la Loire intègre déjà l'objectif de tendre vers la zéro artificialisation nette en 2050, mais n'a pas fixé d'objectif à 2030 et 2040, et n'affiche pas une territorialisation de cet objectif. Il est donc en cours de modification. Pour sa part, le SCOT de Chateaubriant Derval a été approuvé le 18 décembre 2018. Bien qu'antérieur à la Loi « Climat & Résilience », il fixe néanmoins des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain.

De ce fait, dans une logique d'anticipation, le PLU de Lusanger intègre un objectif de réduction de la consommation d'espace de plus de 50% par rapport à la décennie de référence 2011-2021. Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à 5 hectares¹. La consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de 2.5 hectares pour 2021-2031 (soit environ 0.25ha/an).

Parmi ces 5 ha ENAF consommables entre août 2021 et 2031 :

- 0.2 ha ont été consommés en lien avec une opération individuelle.

Il reste donc 4,8 ha ENAF consommables théoriques par Lusanger entre 2026 et 2036. Par ailleurs, le projet de PLU de Lusanger prévoit une consommation inférieure à 2.5 ha sur la décennie à venir.

4.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

4.2.1 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle central par le comblement des dents creuses, et les opérations de renouvellement urbain.

A ce titre, il convient de préciser qu'environ 30 logements « théoriques » sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

4.2.2 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITÉ AMBITIEUX ET DIFFÉRENCIÉS

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1500 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité sont fixés à 17 et 20 logements/ha selon les secteurs d'OAP.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *a minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 17 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.

En effet, le projet de PLU va au-delà des objectifs du SCOT en vigueur qui fixe un objectif d'une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement en densification et en extension.

¹ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/134590/tableau-de-bord/synthesis>

4.2.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échancier de programmation, *via* les OAP. Celui-ci constitue l'élément premier en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps.

4.2.4 LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION À VOCATION D'ACTIVITÉS

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises :

- Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances, de surfaces...).

4.3 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

4.3.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIÈGES D'EXPLOITATION

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour la création ou l'extension d'un bâtiment sous réserve d'une inscription en continuité du site et d'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations. De plus, le règlement précise que les bâtiments agricoles nouveaux (dans la cadre d'une extension d'une exploitation agricole existante) en zone naturelle devront s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage. **A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser (intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire).**

Enfin, parmi les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle, aucun n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation, ce qui ne garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles ; aucun ne se trouve isolé dans l'espace rural, ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « **L'extension de constructions existantes ayant la destination d'habitation, et la création ou l'extension d'annexes aux constructions ayant la destination d'habitation ne doivent pas excéder une emprise au sol cumulée de 80m² (à partir de la date d'approbation du PLU).**

L'extension de constructions existantes ayant la destination d'habitation y est autorisée sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que l'emprise au sol totale de la construction existante ne dépasse pas 180m² à l'issue de son extension ;

- Que l'emprise au sol générée par cette extension s'inscrive bien dans le « forfait » de 80m² mobilisable pour les extensions et les annexes (actif à partir de la date d'approbation du PLU).

La création ou l'extension d'annexes aux constructions ayant la destination d'habitation y sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que l'emprise au sol totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² (y compris dans le cadre d'une extension d'annexe existante) ;
- Que l'emprise au sol générée par cette création d'annexe ou extension d'annexe existante s'inscrive bien dans le « forfait » de 80m² mobilisable pour les extensions et les annexes (actif à partir de la date d'approbation du PLU).

4.3.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Le choix de la commune, motivé par les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, et la volonté de conforter la centralité du bourg lusangéen implique l'absence d'impact sur les espaces agricoles.

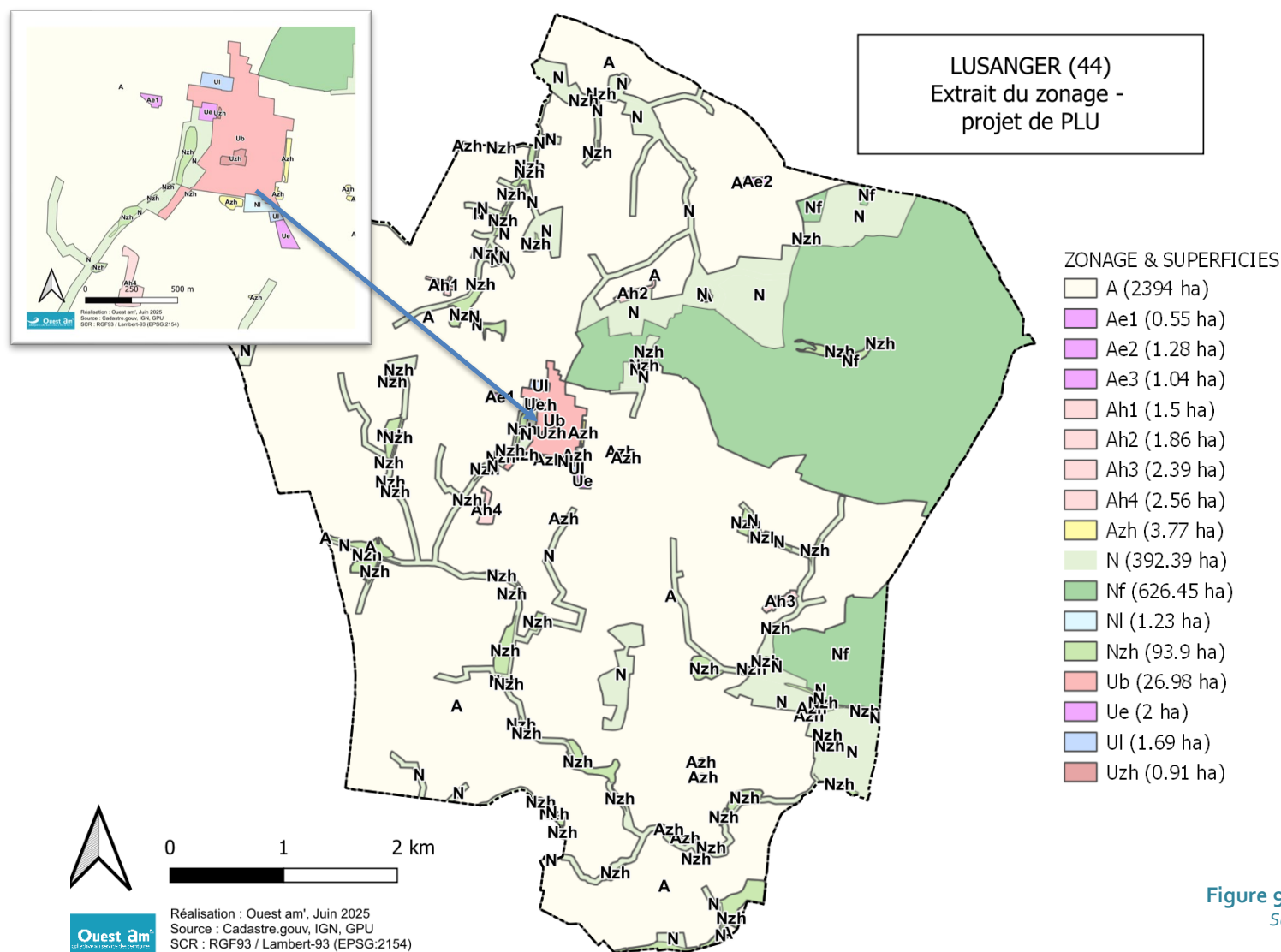


Figure 9: Zonage du projet de PLU
Source : Ovest Am' - 2024

4.4 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

4.4.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs majeurs de biodiversité que sont :

- Les zones humides, les cours d'eau ;
- les zones inondables ;
- les espaces boisés classés ;
- les haies,

sont protégés de manière appropriée dans le règlement graphique et le zonage.

Quant aux massifs forestiers participant au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités...). Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle du territoire communal par le Syndicat Chère Don Isac. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cette identification au regard de la réalité du terrain (certaines erreurs d'identification de boisements inexistantes ou bâtiments intégrés dans le détournement des bosquets) **pour avoir une couche localisant l'ensemble des boisements de la commune.**

A partir de cette base, elle a **identifié les boisements qui nécessitent une protection stricte.** De plus, une attention a été portée à **laisser une marge de recul de 5 mètres des EBC identifiés sur le territoire.**

Ces boisements sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

Notons par ailleurs que **les haies, arbres remarquables, alignements d'arbres et boisements au sens de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme sont identifiés au zonage.** Le règlement interdit leur abattage et fixe un recul minimal de 3 mètres.

Tous les autres boisements sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, « *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fonds national de compensation. Sur le département de Loire Atlantique, l'arrêté préfectoral de juillet 2007 fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **4 hectares².**

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les zones humides identifiées (**dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriées lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain**), repérées au titre de **l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage** et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

² https://www.loire-atlantique.gouv.fr/contenu/telechargement/4264/28885/file/fiche_espacesboises_juil2007.pdf

4.4.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
 - Une zone naturelle N de protection renforcée ;
 - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec **l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et de 25 mètres en zone A et N ;**
 - Complémentairement, les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (ne correspondant pas aux zones humides pré localisées du SAGE présentes dans le plan de zonage à titre informatif).

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
 - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font uniquement dans des cas de figure très précis (nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, mise en œuvre d'une opération ayant un

caractère d'intérêt général, ou encore motifs agricoles tels que l'ouverture d'accès agricole, le regroupement de parcelles agricoles ou l'extension de bâtiment agricole, risque pour la circulation ferroviaire), avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire double**, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).

- Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

4.4.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.** »³.

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire.** De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (zones humides, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique

« Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

4.5 PAYSAGES ET PATRIMOINE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N...) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

³ CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42

- Zonage Ub sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre conséquent d'éléments de patrimoine bâti (51 bâtiments et petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit ;

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant **de manière mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.
- **Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).

- **La création d'espace de végétation** (espace vert public) afin de permettre de créer des espaces partagés de respiration au sein des futurs quartier habités.

4.6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE, DECHETS

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Lusanger.**

Le développement de nouveaux logements se concentrera sur l'agglomération, au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera également par le changement de destination (44 bâtiments) et les STECAL à vocation habitat (10 logements potentiels) en lien avec le souhait de la commune de maintenir une vitalité en campagne. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.**

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passée, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;

- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat intermédiaire » ;
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.**

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements majoritairement sur le bourg et dans les villages déjà urbanisés, permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets.**

UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

4.6.1 EXPOSITION AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le territoire de la commune est couvert par un **programme d'action de prévention des inondations (PAPI) : 35DREAL20130001 - PAPI Vilaine 3**. Il s'agit d'un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Le règlement graphique reprend le périmètre concerné par le PAPI, et renvoie explicitement aux servitudes annexées au PLU. Le périmètre concerné par le risque d'inondation est presque intégralement classé en zone naturelle N de protection forte en lien avec sa constructibilité limitée (une très faible partie du périmètre couvert par le PAPI se trouve sur des secteurs classés en zone Agricole). Par ailleurs, tous les secteurs U sont localisés en dehors de ce périmètre.

Le règlement écrit du PLU intègre un renvoi explicite au règlement du PAPI dans les Dispositions générales.

4.6.2 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 1 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

4.6.3 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

4.6.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Lusanger, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible à moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

4.6.5 LE RISQUE NUISANCE ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Sur la commune, **6 ICPE sont recensées dont quatre élevages, toutes non Seveso.**

Deux de ces installations classées sont sous régime d'autorisation (l'exploitation agricole Soleau Florian et le parc éolien). Ces installations présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable.

Nom établissement	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Etat d'activité
Energie eolienne 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

Parmi ces installations, aucune ne déclare de rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.

Les démarches de gestions des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont notamment pour objet de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites découverts, traiter et réhabiliter en fonction de l'usage...

Deux bases de données recueillent les informations sur les sites et sols pollués :

- La base de données BASIAS est l'inventaire historique des sites et activités de service qui recense tous les anciens sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution
- La base de données BASOL qui recense les sites pollués

Enfin, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) correspondent aux terrains où la connaissance de pollution justifie la réalisation d'étude de sols ou la mise en place de mesures de gestion de la pollution.

Sur la commune de Lusanger, on dénombre cinq anciens sites industriels sur la base de données Basias :

Identifiant	Raison sociale	Etat occupation	Code activité	Site réaménagé	Site en friche
PAL4400085	MENAGER J. Mme, STATION SERVICE / CATREUX Francois/Thérèse, FORGE, STATION SERVICE, MECANIKES 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	

Par ailleurs un SIS également répertorié dans la base de données BASOL se trouve au centre du territoire. Il s'agit de l'ancienne décharge de Lusanger SSP00063920101 - Le site correspond à un ancien lieu de dépôt et de stockage de déchets principalement ménagers. La nature et la quantité des déchets n'ont pas pu être déterminés.

4.6.6 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Lusanger est concernée par le risque TMD :

- Par voie routière via la RD775 et RD46 qui traversent son territoire d'Est en Ouest ;
- La RD1 qui traverse le territoire du nord au sud.

Toutefois, **aucune création de voirie ou d'accès donnant sur cette voie n'est permise à travers le PLU**. De plus, le zonage reprend **les marges inconstructibles** vis-à-vis de ces voies en-dehors des zones urbanisées :

- ✓ RD46 et RD1 : de 25 mètres hors agglomération,
- ✓ RD775 : 35 mètres hors agglomération,

Par ailleurs, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) restent concentrées autour de l'agglomération et s'accrochent de manière satisfaisante au tissu urbain existant, tant pour les déplacements motorisés que pour les déplacements doux : de fait, le PLU n'engendre **pas d'évolution notable des déplacements**.

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

Pour davantage de détails concernant l'évaluation environnementale, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU de Lusanger doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 7 février 2022
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire adopté par la région lors de sa commission permanente du 17 octobre 2019. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.
- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022.
- Le SAGE « Vilaine » approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Chateaubriant-Derval approuvé en décembre 2018.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (Cf chapitre 5).

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DÉMOGRAPHIE & LOGEMENT			
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	
DÉVELOPPEMENT URBAIN			
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
ACTIVITÉ AGRICOLE			
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
ENVIRONNEMENT			
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 inventoriées	212 km linéaires	Inventaire Syndicat Chère Don Isac	Protection
CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)			
Eaux pluviales	Enjeux intégrés au règlement	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	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
PAYSAGES & PATRIMOINE			
Patrimoine (croix, bâtiments)	62 unités (dont 3 monuments classés, 53 petits patrimoines et 5 sites archéologiques)	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	44 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
RISQUES			
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

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).