

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

Du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025

## **RAPPORT D'ENQUÊTE**

### **Seconde Partie**

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS**



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

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

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

## Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>I ) Cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Lusanger.....</b>	<b>4</b>
1) Nature de l'enquête.....	4
2) Cadre juridique et réglementaire .....	4
<b>II) Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>7</b>
1) Composition du dossier d'enquête .....	7
2) Ambiance de l'enquête.....	8
3)Chronologie .....	8
<b>III) Rappel du projet .....</b>	<b>10</b>
1) Préambule .....	10
1) Situation géographique du projet .....	10
2) Caractéristique générale du projet.....	10
3) Financement du projet.....	12
4) Justification et équilibre du projet.....	12
<b>IV) La mise en œuvre du projet de PLU .....</b>	<b>13</b>
1) Les différents zonages du PLU de Lusanger .....	14
2) Les particularités propres au PLU de Lusanger .....	14
<b>V) Impact du projet de révision du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>19</b>
1) Analyse des incidences du projet sur l'environnement .....	19
2) Analyse des mesures ERC.....	21
3) Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale .....	21
<b>VI) Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme .....</b>	<b>21</b>
<b>VII) l'Enquête publique sur la délimitation du périmètre des abords de l' église du vieux bourg .....</b>	<b>22</b>
1) Organisation de l'enquête .....	22
2) la procédure de délimitation du périmètre des abords.....	23
3) Les éléments contextuels propres à l'église du vieux bourg.....	23
4) Avis du commissaire enquêteur sur la délimitation du périmètre des abords.....	24
<b>VIII) Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées .....</b>	<b>24</b>
1) Les Personnes Publiques Associées consultées.....	24

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

2) Avis des Personnes Publiques Associées et réponses du porteur de projet .....	24
3) Mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées. ....	28
<b>IX) Recensement des observations du Public et analyse du mémoire en réponse.....</b>	<b>30</b>
1) Analyse des observations recensées à l'enquête.....	30
2) Observations du public et réponses du porteur de projet.....	31
3) Réponse aux questions du commissaire -enquêteur.....	36
<b>X) Avis général sur l'enquête publique concernant le périmètre des abords de l'église du vieux bourg .....</b>	<b>44</b>
<b>XI) Avis général sur l'enquête publique concernant le projet de PLU de Lusanger .....</b>	<b>45</b>
<b>XII) Conclusions du Commissaire-Enquêteur .....</b>	<b>46</b>

## Préambule

---

L'enquête publique « conjointe » relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusanger (44) et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Il s'agit ici de retracer rapidement les grands axes du projet soumis à enquête, d'en analyser les enjeux et de prendre en compte les observations du public et le mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire-enquêteur. Les avis et conclusions du commissaire-enquêteur apparaissent dans cette seconde partie du rapport d'enquête.

Dans un premier temps nous nous attacherons à l'enquête publique relative à la révision du PLU ( chapitre I à VI du présent document). Nous examinerons l'enquête publique patrimoniale dans un second temps ( chapitre VII)

## I) Cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Lusanger

### 1) Nature de l'enquête

L'enquête publique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lusanger, Le PLU actuel ayant été adopté le 28 février 2008.

Outre la mise en conformité avec les textes législatifs et réglementaires les plus récents, cette révision du PLU comporte plusieurs aspects que l'on retrouve à travers l'élaboration du plan graphique et du règlement écrit :

- L'identification des différents zonages suivant une nomenclature actualisée.
- La création de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles).
- La création d'une OAP Thématique .
- La prise en compte des enjeux environnementaux (ZNIEFF, Trame Verte et bleue... etc.).
- La création de sept STECAL dont quatre à vocation d'habitat, instituant un régime dérogatoire de constructibilité.
- La prise en compte des articles L 151-11, 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

### 2) Cadre juridique et réglementaire

#### 1. Cadre juridique

- Actes générateurs de l'enquête :

On retiendra particulièrement :

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

La révision du PLU est concernée par un certain nombre de textes évoqués dans la première partie du rapport. On retiendra :

- Concernant le lancement de la procédure et l'autorité compétente :
  - Art. L153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme et L123-31 et suivant du code de l'environnement
- Concernant la concertation avec le public :
  - Art L 103-2 du Code de l'urbanisme et L123-1 du code de l'environnement
- Concernant l'évaluation environnementale :
  - Art L122-4 à L 122-9 du code de l'environnement et R122-17 du code de l'environnement
  - Art 151-3 du code de l'urbanisme (CU) et R104-1 à et R104-8 à R-104-14 du CU
- Concernant la saisie et la position de l'autorité environnementale :
  - Art L104-1 à L104-8 et R104-28 du code de l'urbanisme et L122-21 et suivants du code de l'environnement
- Concernant la procédure de révision du PLU :
  - Art L153-31 du code de l'urbanisme
- Concernant le contenu du PLU :

- Art 101-1 du CU
- Art 151-2 à 151-7 du CU
- Concernant le déroulement de l'enquête publique :
  - Art L 153-41 du code de l'urbanisme et au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.
- Concernant la notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)
  - Art L153-16 et L 153-17 et R153-4 du CU
- Concertation préalable

La concertation préalable du public, des milieux économiques ou agricoles et des personnes intéressées s'est effectuée dans un souci de transparence et de circulation de l'information (Voir première partie du rapport, ch. II §5).

## 2. Date de l'enquête

Ouverture de l'enquête le lundi 03 novembre 2025 et clôture de l'enquête le vendredi 05 décembre 2025, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont effectuées comme suit :

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

## 3. Publicité

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

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

- **Par voie d’affichage**

- Par affichage :
  - A la Mairie de Lusanger
- Sur site, sur 14 autres points d’affichage répartis sur le territoire communal

- **Par voie électronique :**

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

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

## **II) Déroulement de l’enquête**

### **1) Composition du dossier d’enquête**

Le dossier d’enquête est composé des documents suivants :

- Dossier P0 : Cartouche dossier d’arrêt Procédure.
- Dossier P1 : Pièces administratives (Arrêté municipal d’ouverture de l’enquête publique, parution dans la presse, emplacement des panneaux d’affichage, etc.) .
- Dossier P2 : Rapport de présentation.
- P2.1 : Diagnostics socioéconomique et état initial de l’environnement.
- P2.2 : Explications des choix retenus.
- P2.3 : Evaluation environnementale.
- P2.4 : Compatibilité avec les documents supra communaux.
- P2.5 : Indicateurs de suivi.
- P2.6 : Résumé non technique.
- P2.7 : Eléments méthodologiques.
- Dossier P3 : PADD
- Dossier P4 :OAP
- Dossier P5 : Règlement ( dont fiche STECAL et inventaire changement de destination).
- P6 : Zonage
- P7 : annexes et servitudes.



## 2) Ambiance de l'enquête

La mairie de Lusanger a apporté tout le soutien technique nécessaire à l'enquête. Les panneaux d'affichage relatifs à l'ouverture de l'enquête publique « conjointe » n'ont subi aucune dégradation au cours de l'enquête et le porteur de projet a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l'enquête.

Si l'enquête a suscité l'intérêt de plusieurs administrés elle n'a pas retenu l'attention des associations de quartiers ou de défense de l'environnement. Un groupe formé de riverains d'un même secteur ont souhaité être conforté sur la constructibilité de leurs parcelles à la suite d'informations orales erronées. Pour autant les échanges avec le public se présentant aux permanences du commissaire-enquêteur ont été courtois. Les principales préoccupations des visiteurs ont porté sur des problèmes de constructibilité et de changements de zonage des parcelles leur appartenant. On remarquera que la population lusangéenne a utilisé le registre d'enquête pour exprimer ses doléances privilégiant ainsi la rencontre avec le commissaire-enquêteur lors de ses permanences. L'afflux modéré des visiteurs (18) a permis des entretiens qui ont pu être menés en profondeur. Il ressort cependant de ces rencontres, une certaine incompréhension du public à l'égard des objectifs de la loi ZAN qui restreignent fortement les opportunités de constructions sur la commune. Des précisions sur les choix qui ont présidé à la détermination des secteurs Ah qui bénéficient de droit à construire plus important par rapport au secteur A ont été demandées. De même la procédure de classement d'un bois en EBC a aussi été abordée.

Plus spécifiquement, quant à elle, l'enquête relative à la Délimitation du Périmètre des Abords, ( PDA) n'a provoqué que peu d'intérêt. Les propriétaires de l'église du vieux bourg ne se sont pas manifestés malgré l'information qui leur a été délivrée individuellement. Les autres propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de protection n'ont pas paru intéressé. Il est sans doute possible que « l'enquête conjointe » relative à la détermination du périmètre des abords de l'Eglise du vieux bourg ait pu susciter une incompréhension de la part des habitants de la commune qui ont pu croire qu'il s'agissait d'une simple modification du PLU concernant le périmètre de protection d'un monument historique.

## 3)Chronologie

- 23 septembre 2025

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

- 14 octobre 2025

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

- 23 octobre2025



## Vérification de l’affichage et de son état

- 31 octobre 2025

Paraphage du dossier et préparation du registre d’observation

- 5 décembre 2025 :

Clôture des enquêtes publiques

- 10 décembre 2025

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

- 18 décembre 2025

Réception par mail du mémoire en réponse aux PV de synthèse (Annexe n° 3)

- 8 Janvier 2026

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

## Commentaires et avis du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l’enquête

Le porteur de projet s’est attaché au respect des textes réglementaires et la compétence des autorités prescrivant l’enquête est avérée. L’accès au dossier d’enquête et le temps imparti à l’enquête ont été respectés. Le déroulement de l’enquête publique a été conforme aux textes et l’information du public a été correctement effectuée, les divers supports d’information assurant une diffusion efficace.

Le dossier d’enquête est apparu dans l’ensemble suffisamment documenté et couvre les problématiques soulevées par l’évolution d’un PLU. Mais sur plusieurs thématiques on constate une certaine dispersion de l’information qui oblige à se reporter sur plusieurs documents afin d’avoir une information plus complète et synthétique,( ex :c’est notamment le cas sur la thématique de la ressource en eaux et de la qualité des eaux).

Le résumé technique est quant à lui bien rédigé, dans un langage accessible à tout un chacun et l’évaluation environnementale couvre les enjeux y afférents.

Le dossier dédié aux OAP développe rapidement les grandes lignes qui structurent ces opérations d’urbanisation sans pour autant combler complètement les attentes. La préconisation des mesures architecturales pour un développement basé sur la sobriété énergétique est absente ainsi que la problématique du logement social ou de la mixité sociale trop succinctement évoquée. Ces derniers points

### **III) Rappel du projet**

#### **1) Préambule**

L'enquête publique est une enquête publique « conjointe » qui concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusanger (44) et la délimitation du périmètre des abords de l'Eglise du vieux bourg.

La demande de révision du PLU est portée par monsieur le maire de la commune de Lusanger, s'agissant à ce jour d'une compétence propre..

La révision du PLU est composée d'une succession de démarches qui répondent à une logique. Dans ce cadre, les élus de la commune ont défini, après avoir élaboré un diagnostic territorial et analysé des enjeux, un certain nombre d'objectifs qui ont été intégrés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce PADD véritable document cadre du PLU a trouvé sa traduction réglementaire dans deux documents, l'un écrit et l'autre graphique. Après concertation avec le public, le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et organismes et personnes publiques concernés conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

In fine, avant approbation définitive par le conseil municipal de Lusanger le projet de PLU est soumis à enquête publique et c'est dans ce cadre que les observations du public sont recueillies.

#### **1) Situation géographique du projet**

Le projet de modification du PLU concerne la commune de Lusanger qui s'étend sur 3538 ha et compte 1055 habitants (en 2021). Sur le plan administratif, la commune de Lusanger fait partie de la « Communauté de Communes Chateaubriand-Derval ». Située à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Chateaubriand, une quarantaine de kilomètres de Redon et une soixantaine de Nantes, la commune bénéficie de l'attraction de ces bassins d'emplois. Sur le plan de l'activité économique, l'activité principale est l'agriculture et la zone rurale est marquée par des constructions anciennes souvent regroupées en de multiples hameaux qui parsèment le territoire communal. Ainsi, malgré une diminution progressive des entreprises agricoles, aujourd'hui 26 exploitations agricoles exploitent 2736 ha sur le territoire communal. L'identité de Lusanger qui demeure essentiellement rural, est liée à la présence de grands espaces boisés à l'Ouest, des paysages légèrement vallonnés et des éléments patrimoniaux qu'ils restent à valoriser. C'est dans ce cadre que l'évolution de la population pour les 10 ans à venir est envisagée à hauteur de 0,5% par an.

#### **2) Caractéristique générale du projet**

Les principales caractéristiques du projet ont été exposées au titre III de la première partie de ce rapport. Aussi, nous rappellerons seulement les éléments essentiels du projet de révision du PLU :

On retiendra que la révision du PLU envisagée poursuit plusieurs objectifs. Elle doit répondre aux enjeux d'accueil et de renouvellement de la population ainsi qu'au maintien et au développement économique tout en veillant au niveau d'équipement correspondant à l'évolution prévue de la population. Le PLU doit aussi

s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux. La délimitation des zones soumises à densification urbaine est à ce titre d'un intérêt majeur dans un contexte de sobriété foncière affirmée.

Pour répondre aux enjeux environnementaux, la commune doit préserver les espaces naturels à travers la définition d'une trame verte et bleue qui prend en compte les différentes prescriptions liées aux périmètres protégés au titre des réglementations nationales ou internationales.( ZNIEFF, ENS..). Le maintien, voire l'amélioration d'un cadre de vie agréable répondant aux besoins de la population reste un objectif même s'il demeure placé sous la contrainte d'une empreinte foncière limitée. A cet égard le respect des surfaces destinées à l'agriculture est confirmé par les dispositions du PLU qui accroissent les surfaces du secteur A de 78,8 ha.

C'est ainsi que les zones classifiées A et N ainsi que leurs déclinaisons occupent la majorité du territoire communal ( 99%) et la densification passe de 17 Logements minimum en moyenne à l'hectare au lieu de 15 recommandée dans le SCOT. La constructibilité se concentre ainsi sur l'enveloppe urbaine du bourg et dans 4 hameaux ou villages situés non loin du bourg.

Par ailleurs un nouveau zonage est mis en place.( les zones AU disparaissent)

#### De façon générale, le PLU entend :

- Mettre en conformité le règlement du PLU avec notamment les dispositions des lois Grenelles pour l'environnement et la loi ALUR et entrer en cohérence avec les objectifs du SCOT de la communauté de communes de Chateaubriant Derval approuvé le 18 décembre 2018
- Poursuivre une croissance démographique portée raisonnablement à 0,5 % an.
- Accueillir 50 nouveaux logements sur son territoire en recentrant l'accueil de population sur le bourg, afin d'assurer le maintien et le développement de sa dynamique générale et favoriser la mixité de la population.
- Limiter la consommation d'espace notamment ceux à vocation résidentielle et limiter le nombre de STECAL en zone A (4+3).
- Encadrer trois projets de développement urbain sous OAP et une OAP thématique et un PAPAG.
- Répondre aux besoins de la population en favorisant le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales ainsi que les services.
- Respecter les objectifs de sobriété foncière prescrits par la loi ZAN.
- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Préserver les espaces naturels, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversités et déterminer la trame verte et bleue. Mettre en œuvre les mesures relatives à la trame noire.
- Recenser les zones humides ainsi que les éléments bocagers et élaborer les dispositifs de protection.
- Prendre en compte la ZNIEFF « foret de Domnaiche ».
- Inclure dans la réglementation du PLU les préconisations du zonage d'assainissement pluvial (en attendant l'adoption d'un dispositif réglementaire plus intégré).
- Sauvegarder et Valoriser le patrimoine bâti de la commune.

### 3) Financement du projet

Le projet de révision du PLU est financé par la commune (études préliminaires, élaboration du dossier d'enquête par le cabinet d'étude Ouest Am à Renne).

### 4) Justification et équilibre du projet

- Justification du projet

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur qui a été adopté par le conseil municipal le 28 février 2008, a été modifié ponctuellement en 2008. La révision du PLU décidée le 19 juin 2019 par délibération municipale est justifiée par le souci des élus d'adapter le PLU au développement de la commune et de placer son évolution future dans un cadre maîtrisé.

De plus, la prise en compte par le nouveau PADD et le règlement écrit et graphique du PLU des nouvelles réglementations issues des lois Grenelle2, ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt), Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron », et la loi ZAN (climat et résilience), s'imposait. La mise en conformité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Chateaubriant-Derval a été un facteur déterminant.

Ainsi, les choix effectués par la commune concernant...

- La croissance démographique et l'évolution de l'habitat.
- L'occupation de l'espace et la préservation de l'espace agricole et rural.
- Le développement économique et commercial.
- La protection de l'environnement et des paysages.

...Apparaissent comme justifiés au regard de l'application des textes réglementaires et de orientations et des objectifs définis dans les documents supra communaux .

On retiendra pour plus de précisions que la justification des choix du PLU vis-à-vis des différents projets (STECAL, OAP... etc.) a été abordée dans la première partie du rapport d'enquête (voir chapitre IX).

- Equilibre du projet

. Il s'agit en effet de trouver un équilibre entre la nécessaire préservation des surfaces agricoles, la protection de l'environnement et les impératifs liés aux légitimes attentes des populations en termes de logements, d'équipement, et de cadre de vie.

L'examen du dossier démontre que la commune a effectué sa démarche de révision du PLU en poursuivant un but d'intérêt général et que les contraintes pesant sur les propriétés privées individuelles sont justifiées par l'application de la réglementation et des objectifs visés par les documents supra communaux qui s'imposent au porteur de projet. Le choix du scénario retenu, soit un schéma plutôt aggro centré est justifié par les objectifs de la loi ZAN tout en restant équilibré, le développement de certains hameaux encadrés par des STECAL étant autorisée afin de préserver la vitalité de la commune en campagne.

## **Avis du commissaire-enquêteur sur la justification du projet et son équilibre**

Le choix de la révision du PLU est un choix de politique communale qui appartient aux élus locaux, guidé et justifié par la notion d'intérêt général. Je constate que le projet est justifié par l'obligation de prendre en compte les dispositions des diverses lois ALUR, LAAF, ZAN, etc.

L'emplacement des opérations de nouvellement urbain s'est fait en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT sur des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine et sur quatre petits villages proches en respectant les règles de densité prévues par les documents d'urbanisme supra communaux, voire en les dépassant (17 à 20 lgt/ha). Ces opérations encadrées par des OAP prennent aussi en compte « les déplacements doux ». Les préoccupations économiques ne sont pas absentes et sont gérées sous l'angle de la sobriété foncière : Aucune création de zone artisanale n'est apparue nécessaire et un STECAL (Ae2) spécifique a été créé pour permettre à une entreprise de travaux agricoles de prospérer dans un environnement adapté. Par ailleurs, le tissu commercial en centre bourg est préservé et revitalisé avec la création d'un commerce multi-services..

Le parti pris de sobriété foncière à l'égard des zones constructibles témoigne du souci de la commune de garantir l'intégrité des zones naturelles par un zonage approprié (N). La réglementation protège les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, et prend en compte les risques liés au milieu naturel. Le secteur agricole quant à lui, préservé de toute atteinte foncière se voit conforter dans son rôle d'acteur majeur dans cet environnement majoritairement rural et gagne au nouveau PLU plus de 78 ha.

L'analyse du PADD et du PLU fait ainsi apparaître un projet plutôt équilibré dont les avantages présentant un intérêt collectif supplantent les inconvénients relatifs aux situations individuelles (inconstructibilité de certaines zones).

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

## **IV) La mise en œuvre du projet de PLU**

La mise en œuvre du projet de révision du PLU de Lusanger présente des modifications substantielles du plan de zonage en introduisant une nouvelle réglementation spécifique et une nomenclature des zones plus détaillée. Le contenu du règlement écrit suit une trame classique en décrivant les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et décline ensuite la réglementation spécifique applicable à chaque zone.

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

## 1) Les différents zonages du PLU de Lusanger

Les différents zonages du PLU de Lusanger ont été abordés au chapitre VI de la première partie du rapport. On retiendra ici l'essentiel :

Le nouveau règlement écrit délimite le territoire communal comme suit :

- Les zones urbaines (secteur U) : Zone Ub qui correspond à la zone urbanisée avec trois sous-secteurs , Ue ( vocation économique), UL ( équipement de sport et loisir), Uzh ( zone humide en zone urbanisée)
- Les zones agricoles (A) affectées à l'activité agricole, avec trois sous-secteurs : Azh ( zone humide en secteur A) , Ae (vocation économique sous STECAL), Ah ( STECAL à vocation d'habitat)
- Les zones Naturelles (N) correspondant aux zones naturelles à préserver, avec trois sous-secteurs : Nl (autorisant la construction d'équipements de loisirs), Nf( boisement en gestion simple),Nzh(zone humide)

### Résumé de l'occupation des sols

La répartition foncière au projet de révision du PLU s'établit à 30,67 ha pour les zones urbaines (0,86% du territoire), 2408,95 ha pour la zone agricole (67,68%) et 1113,97 ha pour les zones naturelles (31,31%). Ainsi 98,97 % du territoire communal est placé en zone N ou A.

## 2) Les particularités propres au PLU de Lusanger

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

### 1. Les OAP

- Les sites concernés par des OAP sectorielles

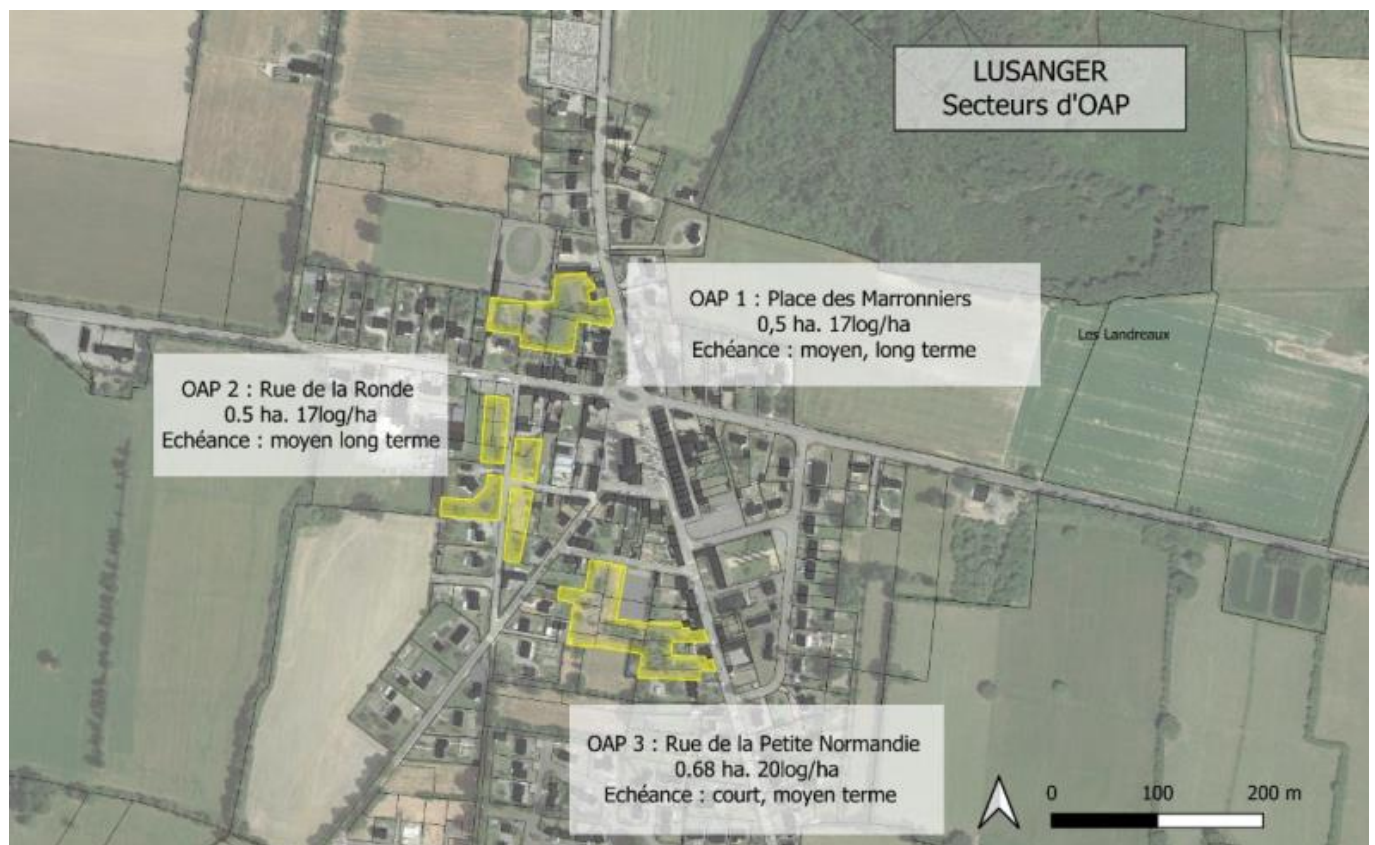
Conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6, R. du CU, des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ont été définies sur trois secteurs :

On retiendra donc :

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



## Cartographie des OAP sur Lusanger :



- *OAP place des marronniers :*

La zone est située au nord de la RD 775 dans le bourg à proximité des équipements sportifs sur des espaces actuellement occupés par des jardins. L'accès se fera par la rue de la butte des moulins par un accès sécurisé. Le secteur sera éligible aux modes de déplacements doux. D'une surface de 0,5 ha, cette OAP prévoit d'accueillir environ 9 logements correspondant à une densité minimale de 17 logements par ha.

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

- *OAP rue de la ronde:*

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

- *OAP rue de la petite Normandie*

Il s'agit de l'OAP la plus importante. Elle est située entre la rue de la gare et la rue de la petite Normandie sur des terrains occupés actuellement par des jardins. Elle intègre une partie de zone humide qui sera traitée conformément à la réglementation.



L'OAP devra respecter sur 0,68 ha une densité minimale de 20 logements par ha soit la création d'environ 14 logements sur place . Le projet permettra une diversité de types logements en ne dépassant pas la hauteur de R+2 . La diversité des logements favorisera la mixité sociale. Le traitement paysager du site est prévu, et le cas échéant une démarche éviter-réduire-compenser (ERC) sera mise en œuvre pour la zone humide.

- OAP Thématique des « Continuités écologiques »

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

L' OAP thématique concerne la prise en compte de la trame verte ainsi que la trame noire.

Les dispositions du règlement écrit prend en compte la préservation des habitats constitutifs des réservoirs et corridors écologiques à travers les mesures de protection concernant les éléments constitutif du bocage, les zones humides et les cours d'eau identifiés au règlement graphique. Le maintien et la mise en réseau des espaces de pleine terre au sein du tissu urbain est aussi un objectif .

- L'échéancier des OAP

Conformément à l'art 151-6-1 du CU un échéancier des OAP est prévu.

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

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

## 2. Les STECAL

Le PLU de la commune de Lusanger envisage la création de 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone Ae et quatre en zone Ah., là où certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (vart 115-13 du CU). Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, ils doivent être autorisés à titre exceptionnel, ce qui justifie l'intervention préalable de la CDPENAF.

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

- Les STECAL à vocation « habitats »

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

On recense ainsi 4 STECAL spécifiques :

- Ah1 « la Pierre » au Nord-Est du bourg ((1,5 ha)

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

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

- Le STECAL de la Diligence

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

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

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

- Le STECAL les pommereaux

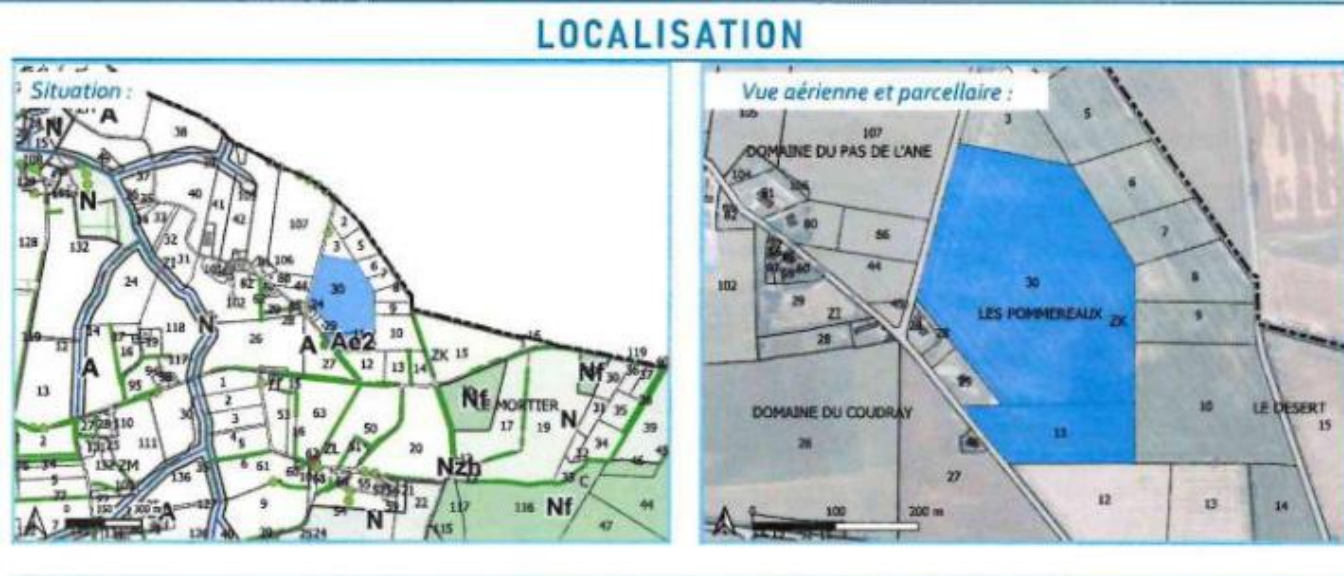
Un STECAL Ae2 est institué sur l'emprise de l'entreprise de travaux agricole Herault sise aux « pommereaux » au Nord-Est de la commune, sur les parcelles ZK 11 et 30 pour une surface de 7ha58. Il s'agit de construire des bâtiments de stockages et des bureaux sur une surface autorisée de 1800 m avec une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

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

Localisation

STECAL

Ae2 :



- Le STECAL de la déchetterie intercommunale

Ce STECAL Ae3 concerne la déchetterie intercommunale située sur les parcelle ZCc27 et 68 sur une surface de 1,05 ha au lieu-dit les Perrières. Il s'agit de permettre la création de bureaux pour la réception des déchets spéciaux et ceux destinés au réemploi. Cette opération est justifiée par le bon fonctionnement de la déchetterie et la nécessité d'accueillir et de contrôler les déchets spéciaux

- Les espaces boisés classés

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

Les espaces boisés classés (EBC) représentent 100,16 ha soit 2,83% du territoire communal. Pour mémoire, 24% du territoire communal est couvert par des boisements de tous types, dont la grande forêt de Domnaiche.

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

- Les éléments du patrimoine environnemental à préserver

En raison des articles art L 151-19 et L 151-23 du CU, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteur à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les haies remarquables, cours d'eau, patrimoine bâti...etc, ont fait l'objet d'un inventaire en 2021 tandis que les zones humides ont été recensées en 2019. En définitive, La surface totale de ces espaces boisés remarquables représente 100,16 ha (22% du territoire) avec plus de 212 km de haies et 573 arbres isolés remarquables recensés ainsi que 8 kms d'alignement d'arbres.

- Le patrimoine local à valoriser

Les éléments du patrimoine local peuvent être placés sous un régime de protection au titre de l'art L151-19 du CU. Un inventaire réalisé recense 44 éléments anciens qui potentiellement présentent un intérêt patrimonial ou architectural. Cette liste de patrimoine bâti est placée en annexe du règlement et conformément à l'art L151-11 du Cu les bâtiments concernés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation des lors qu' il ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la CDPENAF.

- Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'une affectation prédéterminée au bénéfice de la Commune.

Les emplacements réservés concernent les liaisons douces (602 m2), l'extension du pôle scolaire (1381m2) et l'aménagement de carrefour (1995 m2)

- La répartition de la consommation foncière dans le PLU

La commune de Lusanger indique qu'entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2021, elle a consommé 4,7 ha. d'espaces naturels et agricoles dont 3,16 ha à vocation d'habitat.

Pour être compatible avec une trajectoire de sobriété foncière, ( Objectif ZAN), dans le cadre du projet de révision du PLU, la commune entend se limiter à une consommation de 2,5 ha ce qui relève d'un comportement très vertueux . Ainsi le PLU place 0,86 % de surface communale en zone réservée ou destinée à l'urbanisation et 3523 ha en zone non urbanisable soit 98,96% du territoire.

## Avis du commissaire enquêteur sur les dispositions du PLU

Les dispositions du PLU mettent en place une nouvelle nomenclature plus simple et plus lisible du zonage de l'occupation des sols. ( Sauf pour les zones inondables) .Ces zonages prennent en compte la préservation de la trame verte et bleu ainsi que les périmètres de protection des grandes aires naturelles à forts enjeux environnementaux, tout en préservant l'équilibre avec la nécessaire évolution de l'urbanisation répondant aux objectifs de l'accroissement de population prévu à 0,5 % .

Les choix retenus par le PLU dont les OAP me paraissent cohérents avec les objectifs énoncés par le PADD et les orientations du SCOT, notamment en terme de densité de logements. La vitalité du milieu rurale n'est pas oubliée avec la création de 4 STECAL à vocation d'habitat. Le PLU respecte le principe de sobriété foncière en ne projetant que 2,5 ha ouvert à l'urbanisation.

Les dispositions du PLU m'apparaissent comme pertinentes et propres à satisfaire les objectifs des documents supra-communaux .

## V) Impact du projet de révision du PLU sur l'environnement

Pour préparer le dossier transmis à l'autorité environnementale afin que celle-ci puisse se prononcer sur le projet, le pétitionnaire a procédé à un examen des incidences du projet sur l'environnement.

### 1) Analyse des incidences du projet sur l'environnement

Les modifications du PLU et notamment le nouveau zonage respectent les objectifs de sobriété foncière induites par la loi « climat et résilience » . Le PLU restitue des surfaces importantes en zone agricole (+78ha) tout en protégeant ces dernières par une réglementation adaptée qui réduit de façon drastique la constructibilité sur ces zones et accroît les mesures de protection relatives aux linéaires de haies bocagères, à la trame verte et bleue ou aux espaces protégées (ZNIEFF, boisement EBC) ainsi qu'aux zones humides dument répertoriées. La zone humide détectée en cœur de bourg constituera un îlot de fraîcheur et l'OAP prévue en lisière de cette zone inclura en cas d'atteinte des mesures de compensation.

De facto l'artificialisation des sols induite par les surfaces ouvertes à l'urbanisation impacte l'environnement mais les mesures de traitement des eaux pluviales proposées, le traitement des franges arborées en limites d'OAP, et le raccordement des zones concernées à un réseau d'assainissement collectif réduisent considérablement cet impact.

De même les différentes mesures qui apparaissent au règlement ( recul de 5 m des constructions par rapport aux EBC, interdiction des construction en zones N ou en zone humide, préservation des corridors écologiques et marge de recul de constructibilité par rapport aux cours d'eau..etc.), participent de la maîtrise des impacts du PLU sur l'environnement. Dans le cadre de l'appréciation de l'impact du PLU sur l'environnement on peut, par ailleurs prendre en compte les éléments de réflexion suivants :

- Le PLU veille à préserver les espaces agricoles pérennes du SCOT en plaçant ces zones en secteur A ou N. Les continuités écologiques définies dans la trame verte et bleue sont classées de même en zone naturelle ou agricole là où la constructibilité est drastiquement contenue.
- Un inventaires des haies et arbres remarquables traduit la sensibilité du PLU à la thématique de la protection de l'environnement. Une réglementation plutôt restrictive y est dédiée.
- En zone urbaine les éléments de la trame verte et bleue sont pris en compte à travers les opérations OAP qui comprennent un volet « paysage » et intègre la problématique zone humide ( OAp Normandie). La réglementation applicable aux EBC ainsi que le recensement des arbres remarquables et linéaires de haies participent de cette prise en compte.
- Les STECAL sont limités en nombre et en surface pour ne pas porter une atteinte excessive aux terres agricoles. ( limitation de la surface du STECAL Ae2 demandée)
- Dans le cadre de la recherche de la qualité des eaux et de la gestion des eaux usée le PLU prend en compte les capacités de traitement des eaux usées par le réseau collectif.( limite de traitement atteinte, augmentation de la capacité envisagée)
- La gestion des eaux pluviales doit être anticipée et maîtrisée.
- Le règlement prévoit que la séparation totale des eaux industrielles et des eaux domestiques doit être assurée.
- Le PLU favorise le développement des liaisons douces au sein du bourg et vers les STECAL à vocation d'habitat (4,09 km de liaisons douces prévus)

Ainsi, nonobstant les observations qui précèdent, et l'analyse établie dans la première partie de ce rapport (chapitre VII) à propos des incidences du projet sur l'environnement, il ressort que :

- Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Sur les zones humides ;
- Sur la gestion des eaux potables ;
- Sur la gestion des eaux pluviales ;
- Sur l'activité agricole ;
- Sur l'air et le climat, les risques et les nuisances ;
- Sur la population et la santé humaine ;
- Sur les milieux naturels et la biodiversité ;
- Sur la zone protégée au titre d'un intérêt naturel (ZNIEFF...),
- Sur la trame verte, bleue et noire ;

...Aucun impact négatif significatif sur l'environnement n'est à prévoir.

On relèvera cependant que la capacité de traitement de la station d'épuration sur la commune doit être non seulement maintenue mais augmentée pour éviter un impact négatif significatif sur la qualité des eaux .

## **2) Analyse des mesures ERC**

Les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » prévues par l'art R104-18-5 du CU et L 122-6 du code de l'environnement destinées à prendre en compte et réparer le cas échéant les conséquences dommageables des projets, plans, programmes sur l'environnement sont abordées dans le dossier de présentation du projet de façon succinctes . Il est vrai que le projet de PLU qui impacte peu les intérêts environnementaux n'impose pas à priori le recours aux mesures ERC. Les mesures ERC sont évoquées cependant dans le règlement écrit en cas de mesures compensatoires à prendre pour les atteintes aux zones humides ( voir notamment OAP rue de Normandie) ou pour les atteintes aux haies , bois et arbres classés au titre des EBC.

## **3) Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale**

La mise en œuvre des modifications du PLU pouvant avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine, une demande d'avis a été envoyée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'un examen au « cas par cas » prévu à l'art R.104-28 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'art R 104-21 et R104-25 du CU la MRAE a rendu son avis le 13 octobre 2025 qui rend compte en fait d'une impossibilité « faute de moyens suffisants » d'instruire le dossier dans les délais impartis. Ce Constat vaut « avis ». (Avis n°004427APP)

## **Avis du commissaire-enquêteur sur la prise en compte des enjeux environnementaux**

Les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte et les règlements écrit et graphique placent en zone N ou A les surfaces à fort enjeux environnementaux. Les espaces boisés et les linéaires de haies à protégé ont bien été prise en compte et le recensement des zones humides a permis de développer à cet égard une réglementation adaptée . L'OAP Normandie prend en compte cette problématique de zone humide et les mesures ERC sont envisagées en cas d'atteinte à l'intégrité à cette zone. Le parti pris de la sobriété foncière préserve les zones N et A.

les STECAL conformément à la loi sont en nombre limité et les mesures de traitements de eaux pluviales ont été intégrées au règlement du PLU, bien qu'une démarche plus intégrée en ce domaine paraît souhaitable ( un schéma directeur des eaux pluviales serait bienvenu)

J'estime que les enjeux environnementaux ont bien été évalués et que les dispositions du projet de PLU répondent aux problématiques posées par la protection de l'environnement

## **VI) Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme**



Le projet de révision du PLU doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents d'urbanisme qui lui sont supra réglementaires.

La compatibilité du PLU avec les documents suivants a été étudiée au chapitre VIII de la première partie du rapport.

Ainsi, le PLU est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE «Vilaine »
- Le Plan Air Energie Climat Territorial (PAECT)
- Le Schéma régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des pays de la Loire (SRADDET)

Le PLU sans se référer aux PGRI, prend en compte la problématique « inondation » et propose une réglementation adaptée à la maîtrise de ce risque . Pour mémoire, Lusanger est concerné un Plan d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) qui propose des actions de prévention et des mesures à prendre pour rendre le territoire moins vulnérable aux inondations..

-

### **Avis du commissaire-enquêteur sur la compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme.**

Après examen, les dispositions du PLU apparaissent comme compatibles avec les orientations et dispositions des plans et autres schémas d'urbanisme précités.

## **VII) l'Enquête publique sur la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg**

Cette enquête est conjointe à l'enquête publique relative à la révision du PLU et si cette enquête patrimoniale ne comporte pas de volet « évaluation environnementale », l'organisation de l'enquête doit cependant respecter les principes liés à l'information du public .

### **1) Organisation de l'enquête**

L'organisation de l'enquête est la même que celle de l'enquête pour la révision du PLU. Ainsi, les dates , la durée, les permanences la publicité dans les journaux, les mesures d'affichage sur site...sont identiques. ( voir chapitre I §2.2 supra)

Les pièces du dossier sont conformes à la réglementation avec différentes planches photos, un document de présentation de l'intérêt patrimonial de l'église, un document justificatif des choix retenus, le graphique représentant l'aire du périmètre des abords..etc.)



## 2) la procédure de délimitation du périmètre des abords

Il s'agit d'une procédure simplifiée :

Tout immeuble classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques génère un périmètre de protection. Aujourd'hui les monuments historiques peuvent effectuer une étude, parcelle par parcelle en fonction de l'intérêt patrimonial des lieux et établir un périmètre de protection en dépassant l'approche traditionnel plus rigide du périmètre immuable des 500m.

(Pour plus de détail voir chapitre B.1, première partie du rapport)

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

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

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

### Le vieux bourg

Lusanger est une des paroisses les plus anciennes dont on retrouve des traces au IXème siècle.. En 1866 un nouveau bourg est créé 1500 mètres plus loin vers l'Est, sur un secteur occupé par des landes. Le vieux bourg conserva ainsi son église qui il y a peu était encore transformée en Grange après avoir été vendue en 1870 à un agriculteur .

L'église du vieux bourg a conservé bon nombre de traces de son passé médiéval n'ayant pas subi une reconstruction au XIX -ème siècle comme de nombreuses églises du département.

### Justification du périmètre de protection retenu

Le services des monuments historiques a documenté l'analyse patrimoniale de l'église et des éléments intéressants justifient la délimitation d'un périmètre des abords.

Le périmètre de protection suit au plus près la délimitation des parcelles du cadastre pour une meilleure lisibilité.

### Information des propriétaires de l'église du vieux bourg

Conformément à l'art L621-31, le code du patrimoine prévoit que le propriétaire du bien concerné ou l'affectataire domanial doit être consulté, les propriétaires de l'église , M. Yunis K. et monsieur Didier L. ont été avisé par mail de l'enquête publique en cours et invités à se manifester ( sans résultat)

#### 4) Avis du commissaire enquêteur sur la délimitation du périmètre des abords

l'analyse patrimoniale de l'église est bien documenté et des éléments intéressants du point de vue architectural justifient la délimitation d'un périmètre des abords qui suit au plus près la délimitation des parcelles du cadastre pour une meilleure lisibilité du périmètre de protection .

La surface du périmètre des abords me paraît justifiée au regard des enjeux patrimoniaux.

### VIII) Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées

#### 1) Les Personnes Publiques Associées consultées

Conformément à l'art R-153-4 du CU les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont pu si elles le désiraient donner un avis.

On notera que les Personnes Publiques Associées ont eu accès au dossier d'enquête concernant le PLU.

Les demandes d'avis ont été adressées aux organismes ou institutions suivantes :

- Préfecture
- La Direction Départementale des Territoire et de la Mer (DDTM)
- Le Conseil Régional des Pays de la Loire
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels ,Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- La Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- Chambre des Métiers
- La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
- Les mairies de Derval, Mouais, Sion les Mines ,Jans, Saint Vincent des landes
- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)
- Le Conseil Départemental
- Le Syndicat Chère Don Isac
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles

#### 2) Avis des Personnes Publiques Associées et réponses du porteur de projet

Les organismes et institutions suivantes ont répondu :

- 1/ Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire Atlantique (DDTM)

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, saisie le 25 juillet 2025, la DDTM a rendu son avis le 16 octobre 2025.

Ainsi, après des propos liminaires et une rapide présentation des enjeux à prendre en compte par le PLU, les services de l'Etat axent leurs réflexions à partir des thématiques suivantes :

- Sur la maîtrise foncière

L'engagement « exemplaire » de la commune en termes de sobriété foncière avec 2,5 ha inscrits au projet de PLU par rapport aux 4,7 ha des espaces consommés entre 2011 et 2020 dont 0,2 seulement entre 2020 et 2024. Le PADD respecte l'objectif ZAN

L'absence de zone à urbaniser en extension en dehors du secteur Ae2 est positive . Cependant le projet de l' entreprise agricole est justifié mais l'aire du STECAL doit être revu et les projets de construction doivent se faire au plus près des bâtiments actuels pour éviter une trop grande consommation foncière contraire à la politique de protection des terres agricoles.

- Sur la politique de logement

Le scenario aggro centré est validé et le nombre de logements prévus tant dans le cadre des OAP que dans le recensement de logements vacants est cohérent avec l'objectif d'augmentation de la population de 0,5 % par an

- Sur la capacité de traitement des eaux usées

La station d'épuration atteint ses limites en termes de capacité. Le projet de passer les capacités techniques de 400 Eh à 650 Eh est cohérent avec la progression de la population avancée. Il est cependant prématurée d'annoncer dans le dossier de présentation comme les travaux étant terminés. Le projet d'évolution de la station est toujours à l'étude. L'habitat ne pourra évoluer tant que le projet ne sera pas finalisé.

- Prevention des risques :

Concernant le risque inondation, le PLU n'intègre pas les secteurs identifiés par l'Atlas des zones inondables relatif aux crues du cours d'eau de la Cône au sud de la commune. Il est nécessaire d'inclure dans le règlement graphique un tramage dégradé représentant ce risque

Le règlement écrit devra comporter une réglementation permettant d'assurer le respect des champs d'extension des crues dont le fonctionnement ne devra pas être entravé.

- Protection des espaces naturels

La DDTM s'étonne du placement en zone N d'une partie des terrains qui ont pour siège trois exploitations agricoles près de la forêt de Domnaiche . Un zonage en A aurait été plus approprié.

La multiplication des sous-secteurs Azh, Nzh et Uzh complexifie la lecture des documents . Il vaudrait mieux mettre en place un tramage spécifique aisément identifiable pour toutes les zones humides

l'OAP trame verte et bleue devrait être enrichie par une réglementation plus précise en ce qui concerne la protection des continuités écologiques et la protection des haies au titre de l'art 151-19 du CU ( mesures compensatoires) .

La réglementation de la trame noire doit être complétée par l'interdiction de l'éclairage des surfaces en eaux et de l'éclairage vers le ciel.

- Le patrimoine bâti

La DDTM observe que la liste du petit patrimoine bâti répertorié au titre de l'article 151-19 du PLU devrait apparaître au dossier.

D'autre part les mesures de protection du bâti patrimonial passent par un règlement écrit qui devrait reprendre l'obligation spécifique de conservation au titre de l'article 151-19 du PLU et hors des changements de destination, les éléments patrimoniaux à restaurer ou conserver ne sont pas identifiés dans le bourg ou hors du bourg.

En dehors des zones N et A le règlement devrait prévoir un coefficient d'occupation des sols et prévoir un volume minimum de « pleine terre » pour lutter contre l'artificialisation des sols

**Conclusion :** avis favorable sous réserve 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.
- Le risque inondation au Sud de la commune doit être pris en compte dans le règlement écrit et graphique

➤ **2/ avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF réunie le 15 octobre 2025 émet l'avis suivant :

1/au titre des STECAL et du règlement de la zone A:

- un avis favorable pour les zones A et N et les deux STECAL Ae1 et Ae3
- un avis favorable sous réserve de réglementer la volumétrie des nouvelles constructions pour le STECAL Ah1 et respecter les règles de réciprocité des habitations par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole pour les STECAL Ah 2 et Ah 3. De plus pour le STECAL Ah3 situé au lieu-dit *Couëtoux*, il faudrait intégrer au périmètre, les parcelles cadastrées ZR 152 & 159 qui sont situées au sud et comportent une construction nouvelle.
- Un avis défavorable pour le STECAL Ae2 destiné à une entreprise de travaux agricoles, située au lieu-dit les Pommereaux, en raison d'une absence de justification de la localisation, elle-même éloignée du site d'activité actuel et compte tenu de la consommation induite d'un espace agricole déclaré à la politique agricole commune (PAC).

➤ **3/Avis de la chambre d'agriculture**

La Chambre d'Agriculture donne son avis le 10 octobre 2025 comme suit :

Ayant observé que l'objectif de 2,5 % d'urbanisation et que la progression de la population est prévue à 0,5 % avec 15 logements nouveaux par ha ce qui correspond aux objectifs du SCOT, elle prend acte de la prise en compte de l'activité agricole dans le PLU et ne formule pas d'observation pour les STECAL Ae sauf le STECAL Ae2 dont le périmètre doit être revu au plus près des bâtiments agricoles existants.

En ce qui concerne le STECAL Ah2 le périmètre de réciprocité habitation/exploitation agricole doit être pris en compte et de ce fait le périmètre du STECAL modifié.

La zone N: la chambre demande 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. (classement en A)

Diversification agricole : le règlement devrait autoriser uniquement la diversification à vocation touristique dans les bâtiments existants. La diversification au titre de la diversification de la production et du commerce devrait être autorisée en bâtiment existant et en construction nouvelle.

Zonage humide : le règlement doit mettre en cohérence le graphisme d'un zonage humide clairement identifiable avec la réglementation écrite.

De plus les textes doivent inclure la proposition de rédaction suivante :

« 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 autorisées .

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 ».

In fine un avis favorable est délivré sous réserve de la prise en compte des observations émises.

#### ➤ 4/ Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

En principe cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement . Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Cependant, conformément à l'art R 104-21 et R104-25 du CU la MRAE a rendu son avis le 13 octobre 2025 (avis n°004427/APP) qui est en fait un constat de carence d'avis faute de moyen pour pouvoir instruire le dossier dans les délais réglementaires.

#### ➤ 5/ Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Nantes - Saint Nazaire

La chambre de commerce et d'industrie de Nantes -Saint Nazaire souhaite que certaines activités liées à l'industrie soient autorisées en zone Ub et propose que le règlement autorise 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* ».

L'avis est favorable

### 3) Mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées.

Les réponses du porteur de projets aux observations et remarques des personnes publiques associées ou consultées sont les suivantes. ( annexe 4)

PPA	Pièce concernée	Sujet	Observations	Réponse de la commune
Chambre agriculture Favorable sous réserve	rapport de présentation	densité	La densité retenue est de 15 logements par hectare. Bien que cette densité respecte le SCOT, cette dernière nous semble relativement faible.	La densité a été étudiée et contextualisée au sein des OAP. Il s'agit d'une densité minimale, qui pourra être dépassée lors de la réalisation des projets.
	zonage	consommation d'espaces	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.	La consommation effective sur ce STECAL ne pourra pas dépasser 1800 m². Les limites du STECAL seront réexaminées par la commission avant l'approbation du PLU
	STECAL	périmètre de réciprocité agricole	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.	Les limites du STECAL seront réexaminées par la commission avant l'approbation du PLU
	STECAL	Dimension du STECAL A2	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.	La commune a pris acte des remarques concernant le dimensionnement du STECAL Ae2 (7,58 ha). Sur la base de l'avis de la CDPENAF, elle engage une réflexion pour réévaluer et ajuster ce périmètre, afin de mieux l'adapter aux besoins réels de l'entreprise tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces agricoles.
	zonage	zones naturelles exploitées	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.	Le zonage sera réétudié afin de prendre en considération l'exploitation de la Salmonière et, le cas échéant, de la reclasser en zone A
	règlement	zones humides	remarque sur le règlement zones humides	Le règlement sera modifié afin de prendre en compte les remarques formulées et de réexaminer les dispositions relatives aux zones humide
		Exhaussements et affouillements	Nous souhaitons que soit rajouté une autorisation pour les affouillements et exhaussements des sols en zone N pour l'activité agricole.	Ces changements seront étudiés par la commission avant l'approbation du PLU
	règlement	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.	Ces changements seront étudiés par la commission avant l'approbation du PLU



CCI avis favorable sous réserve	STECAL	le STECAL Ae2 aux Pommereaux	Concernant le STECAL Ae2 aux Pommereaux, il 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	Les documents seront mis en cohérence avant l'approbation du PLU
	règlement	la zone Ub n'autorise pas les activités productives.	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.	La commune est favorable à ces changements qui seront étudiés par la commission avant l'approbation du PLU
DOTM avis favorable sous réserve	STECAL	suppression du STECAL A2	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	La commune a pris acte des remarques concernant le dimensionnement du STECAL Ae2 (7,58 ha). Sur la base de l'avis de la CDPENAF, elle engage une réflexion pour réévaluer et ajuster ce périmètre, afin de mieux l'adapter aux besoins réels de l'entreprise tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces agricoles.
	rapport de présentation	Station d'épuration	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. 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.	Le rapport de présentation sera complété et corrigé pour tenir compte de cette observation
	règlement	Risque inondation	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 Côte, 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.	Le zonage et le règlement seront complétés et corrigés pour tenir compte de cette observation
	zonage	Protection des espaces naturels	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 Domaiche. 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 « détournés » pour préserver leur fonctionnement.	le zonage sera réétudié pour tenir compte de cette observation
	zonage	Zones humides	Il est donc recommandé, à l'instar de ce qui est pratiqué pour les secteurs inondables, de mettre en place des trames 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.	Le découpage Nzh et Azh permet d'assurer la compatibilité avec le SAGE Vilaine. Toutefois, la commission étudiera les changements demandés
	règlement	Patrimoine	Le PLU traduit peu la volonté de préserver le bâti patrimonial, notamment en pierre, et ne fixe pas de règles claires sur la volumétrie ou l'emprise au sol. La vacance des logements et l'absence de limites favorisent des rénovations inadaptées et l'artificialisation des sols, justifiant l'instauration d'un coefficient de pleine terre.	Des compléments seront apportés au PLU afin de mieux identifier le bâti patrimonial et de renforcer sa protection, en tenant compte de ses caractéristiques architecturales et de son intégration dans le tissu urbain

	OAP	OAP TVB	<p>Il apparaît opportun d'enrichir l'OAP TVB, en particulier par les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Cartographie: reprendre au minimum la cartographie de la TVB telle qu'établie dans le rapport de présentation ;</li> <li>•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;</li> <li>•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 ;</li> <li>•Trame nocturne: rappeler que la réglementation interdit l'éclairage des surfaces en eau ainsi que du ciel, afin de préserver les continuités écologiques nocturnes</li> </ul>	L'OAP TVB sera enrichie afin de prendre en considération les diverses observations
CDPENAF	STECAL	STECAL habitat demandes de changements (volumétrie, périmètre...)	réglementer la volumétrie des STECAL Ah1, Ah2, A3 et Ah4. respecter les règles de réciprocité pour le STECAL Ah2. Ajouter des constructions nouvelles au STECAL Ah3	Ces changements seront étudiés par la commission avant l'approbation du PLU
	STECAL	Superficie du STECAL A2	avis défavorable pour le STECAL Ae2	L'opportunité de maintenir ce STECAL sera réexaminée par la commission avant l'approbation du PLU
MRAE N°PDL 004427 / A PP	RAS	RAS	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.	/



#### **4) Avis du commissaire-enquêteur sur le mémoire en réponse aux observations des PPA**

Les réponses apportées par la mairie de Lusanger prennent en compte, comme il se doit, les remarques et observations des Personnes Publiques Associées. Le porteur de projet quand il ne répond pas positivement immédiatement s'engage à étudier sérieusement les propositions des PPA. Je prends acte de cette attitude d'ouverture.

### **IX) Recensement des observations du Public et analyse du mémoire en réponse**

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

Conformément à l'arrêté municipal n° M 2025-033 du 8 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'enquête a été ouverte le 03 novembre 2025 à 9h00 et s'est clôturée le 05 décembre 2025 à 17h30, soit une durée consécutive de 33 jours. Le commissaire-enquêteur a reçu 18 personnes au cours des 4 permanences prévues.

Un registre d'enquête publique unique relatif aux deux enquêtes a été ouvert au sein de la mairie de Lusanger et une adresse mail dédiée «[revision.plu.lusanger@gmail.fr](mailto:revision.plu.lusanger@gmail.fr)» permettait au public de faire parvenir ses observations par courriel au commissaire-enquêteur. Ces observations pouvaient parvenir aussi par courrier en mairie.

Cette enquête publique a donné lieu à 9 observations :

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

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

On notera que l'enquête publique relative à la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg n'a suscité aucune remarque.

La mairie a répondu aux questions des administrés dans un mémoire en réponse qui m'est parvenu le 18 décembre 2025. On trouvera après chaque question la réponse y afférente.

## 2) Observations du public et réponses du porteur de projet

### ➤ Observation orale

Aucune (0) observation orale

### ➤ Observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie de Lusanger

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

Observation déposée le 03/11/2025

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

#### Réponse :

*Cette demande sera étudiée par la commission et pourra être acceptée si les bâtiments respectent les critères fixés par la commune pour le changement de destination en zone agricole ou naturelle.*

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

Observation déposée le 15 novembre 2025.

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

#### Réponse :

*Le classement en zone Ah (STECAL habitat) des villages repose sur des critères précis définis dans le PLU de Lusanger (cf. PADD axe 3.1 et règlement écrit) :*

*Maillage de liaisons douces existantes.*

*Proximité immédiate du bourg (accessibilité sécurisée).*

*Présence de bâtiments éligibles au changement de destination (patrimoine architectural, raccordement aux réseaux, etc.).*

*Cohérence avec les objectifs de densification modérée et de préservation des paysages.*

*Le secteur de la Vinois n'a pas été retenu car il ne remplit pas l'ensemble de ces critères*

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

Observation déposée le 15 novembre 2025.

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

**Réponse :**

*La définition du périmètre des OAP relève du projet communal et n'implique pas de consultation individuelle des propriétaires. La demande de sortie de la parcelle E1269 de l'emprise de l'OAP sera toutefois examinée dans le cadre de la procédure.*

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

Observation déposée le 15 novembre 2025

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

**Réponse**

*Cf. Réponse à la question n°5 du C.E. (La mairie peut concilier ces enjeux en modifiant partiellement la zone boisée en zone UA pour permettre l'extension, tout en maintenant une bande boisée protégée en périphérie. )*

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

Observation déposée le 25 novembre 2025

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

**Réponse :**

*Le classement en zone Ah (STECAL habitat) des villages repose sur des critères précis définis dans le PLU de Lusanger (cf. PADD axe 3.1 et règlement écrit) :*

*-Maillage de liaisons douces existantes.*

*-Proximité immédiate du bourg (accessibilité sécurisée).*

*-Présence de bâtiments éligibles au changement de destination (patrimoine architectural, raccordement aux réseaux), et cohérence avec les objectifs de densification modérée et de préservation des paysages.*

*-Le village Le Fief Robin/La Gaubretais n'a pas été retenu car il ne remplit pas l'ensemble de ces critères, notamment :*

*-Absence de liaisons douces structurantes vers le bourg (contrairement aux 4 villages classés en Ah)*

*-Localisation plus éloignée et moins intégrée aux dynamiques de revitalisation rurale prioritaire*

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

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

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

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

#### **Réponse :**

*Les terrains sont constructibles car en zone U du PLU. La mise aux normes de la voirie relève de la compétence et de la programmation de la collectivité et ne peut être garantie à ce stade.*

### ➤ **Observations parvenues par courriel, sous forme dématérialisée**

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

Observation reçue par mail le 25 novembre 2025 à 15h03

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

#### **Réponse :**

*La délimitation précise de la zone Ah figure dans les documents graphiques du PLU. Le classement de la parcelle 105 ainsi que sa surface constructible peuvent y être vérifiés. Les références cadastrales fournies ne permettent pas, à elles seules, d'apporter une réponse plus détaillée sans consultation directe des plans.*

*Monsieur Chotard peut se présenter en mairie au service de l'urbanisme pour plus de précisions.*

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

Observation reçue par mail le 05 décembre à 16h11.

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

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

**Réponse :**

*Le classement en espace boisé classé résulte d'une analyse environnementale visant à préserver les boisements présentant un intérêt paysager et écologique. Les critères et motivations de ce classement sont détaillés dans le rapport de présentation du PLU (Leur rôle écologique (boisement de 2 ha, connectivité pour la faune/flore) et paysager.*

*Le PLU de Lusanger n'interdit pas explicitement les éoliennes, mais leur implantation est strictement encadrée :*

*En zones A (agricoles) et N (naturelles), seules les installations liées à l'exploitation agricole ou d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions.*

*En zone U (urbaine), les installations techniques de grand élancement (comme les éoliennes) peuvent être autorisées, sous réserve d'intégration paysagère et environnementale. Toute demande doit respecter les règles de hauteur, d'implantation, et faire l'objet d'une étude d'impact et d'avis des services de l'État.*

*La préservation des paysages et de la biodiversité est une priorité. Pour un projet concret, une consultation préalable de la mairie et des services de l'État est indispensable.*

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

Demande identique à C1

Le courrier déposé en mairie est une copie d'une précédente correspondance adressée en mairie le 23 aout 2021et qui reprend les demandes exposées en C1.

**Réponse :**

*Voir C1*

## Avis du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse vis-à-vis des observations du public

L'argumentaire développé par la mairie dans son mémoire en réponse me semble sérieux et crédible. L'ensemble des problématiques soulevées par les questions et observations du public sont prises en compte. Les réponses mettent surtout en avant les contraintes réglementaires en matière de maîtrise de la densification urbaine (secteur Ah, choix des zones soumises à OAP, sélection des EBC, et).

Mes commentaires sont les suivants .:

### Réponse à l'observation R1 :

La réponse est conforme à la réglementation

### Réponse à l'observation R2

La réponse expose les critères qui président à la sélection des zones Ah et légitimement en exclue celles qui ne remplissent pas les conditions. Réponse satisfaisante

### Réponse à l'observation R3

La mairie dispose en effet d'une certaine liberté pour fixer l'aire des OAP pourvu que celles-ci s'inscrivent dans le cadre des objectifs du PADD. Le porteur de projet laisse la porte ouverte à une éventuelle négociation sur la sortie de l'OAP de la parcelle de la requérante. Je prends acte de cette réponse

### Réponse à l'observation R4

La réponse concilie les enjeux environnementaux avec les impératifs économiques de la commune. J'approuve cette position.

### Réponse à l'observation R5

Idem, réponse à l'observation R2

### Réponse à l'observation C1

La réponse est satisfaisante

### Réponse à l'observation D1

Ce type de question, par ailleurs légitime, demande en effet un examen plus approfondi à l'aide du règlement graphique. J'engage cependant la mairie à procéder à un examen in situ.

### Réponse à l'observation D2

Sur le plan théorique la réponse est satisfaisante. J'en prends acte. Le classement résulte d'une analyse environnementale menée, selon le porteur de projet, conformément à la réglementation



### 3) Réponse aux questions du commissaire -enquêteur

- **Question n°1**

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

- **Réponse**

*La concertation préalable, et plus particulièrement la réunion publique organisée avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, a vraisemblablement permis d'apporter des réponses aux interrogations des habitants ou propriétaires sur la commune.*

*Cette réunion s'est tenue le 16 juin 2025.*

- **Question n°2**

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

- **Réponse**

***Explication de la diminution des surfaces en espaces naturels***

*La réduction des surfaces en espaces naturels (-54,38 ha) s'explique principalement par une **revision technique et réglementaire** des zonages, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU :*

- **Affinement des zones naturelles** : Les espaces naturels ont été reprecisés et affinés, en intégrant les enjeux de la **trame verte et bleue**. Le PLU propose désormais des protections renforcées et adaptées sur l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
- **Disparition des zones « pastillées » Nh1 et Nh2** : Les anciennes zones Nh1 et Nh2 (représentant 89,5 ha) ont été supprimées. Ces secteurs, souvent logiquement classés en zone agricole (A) ou en zone Ah (secteur à vocation d'habitat), sont désormais intégrés dans le nouveau zonage. Par exemple, les quatre STECAL Ah représentent désormais 8,31 ha dans le projet de PLU.

- **Rééquilibrage des zonages** : Certaines parcelles initialement classées en espaces naturels ont été reclassées en zone A (agricole) ou dans d'autres zones, afin de mieux répondre aux objectifs d'aménagement et de préservation définis par la collectivité.
- **Prise en compte des contraintes réglementaires et environnementales** : L'évolution des données (biodiversité, risques naturels, etc.) et l'application des règles supra-communales (SCoT, SRADDET) ont également conduit à ces ajustements, pour une meilleure cohérence avec les orientations régionales et départementales.

- **Question n°3**

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

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

- **Réponse**

*Le chapitre 1.2.1.3 du rapport de présentation expose clairement les motifs de choix des STECAL retenus dans le PLU. Ces fiches, lorsqu'elles existent, visent à compléter le règlement pour des projets nécessitant des précisions techniques ou contextuelles. Leur niveau de détail est adapté à la complexité des enjeux locaux, conformément aux exigences réglementaires.*

*Pour renforcer la clarté et la transparence, cette section sera enrichie afin d'offrir une compréhension globale des STECAL, en précisant les objectifs spécifiques de chaque secteur (ex. : soutien à la vitalité rurale, densification maîtrisée).*

*Pour les fiches descriptives, le règlement écrit encadre déjà de manière exhaustive les règles d'urbanisme applicables (hauteur, aspect, implantation, volumétrie).*

*La CDPENAF a validé ces dispositions sur la base du rapport de présentation, sans exiger de compléments.*

*Contrairement aux STECAL Ae, les zones Ah ne présentent pas de variabilités ou de spécificités justifiant des fiches supplémentaires.*

- **Question n°4**

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

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

- **Réponse**

*Le PLU informe sur les risques (dont le radon classe 3) via son rapport de présentation et les PPR, mais n'a pas vocation à informer individuellement les porteurs de projets — cette responsabilité incombe aux services instructeurs lors des demandes d'autorisation.*

*L'ajout en annexe du PLU de la plaquette État sur la prévention du radon est possible et utile. Une plaquette des services de l'Etat pourra être annexée au PLU.*

- **Question n°5**

Le STECAL situé en zone Ae2 dispose d'une réglementation dérogatoire pour préserver sur son périmètre la pérennité de l'entreprise en tenant compte de ses contraintes techniques. Elle a besoin de s'agrandir sur une zone occupée par un boisement qui sera classé au titre du nouveau PLU. Quelles sont les mesures que pourraient prendre la mairie pour concilier la protection de certains espaces boisés avec la nécessité d'assurer la pérennité économique d'une entreprise majeure du secteur agricole ?

- **Réponse**

*La collectivité peut concilier ces enjeux en modifiant partiellement la zone boisée en zone UA (activité agricole) pour permettre l'extension, tout en maintenant une bande boisée protégée en périphérie.*

- **Question n°6**

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

- **Réponse**

*Pour répondre à l'axe 3.1 du PADD, qui vise à maintenir la vitalité rurale, quatre hameaux ont été retenus en zone Ah (Ah1 à Ah4) selon des critères objectifs et stratégiques :*

- *Accessibilité et services : Proximité du bourg (accès aux services, commerces, écoles) et existence de liaisons douces sécurisées (chemins piétons, pistes cyclables).*
- *Potentiel foncier et bâti : Présence de bâtiments réhabilitables (changements de destination possibles) et de parcelles constructibles sans extension excessive de l'enveloppe urbaine.*
- *Équilibre territorial : Répartition géographique aux quatre points cardinaux de la commune, pour une desserte équilibrée et une cohésion sociale renforcée.*

- *Vitalité économique et sociale : Présence d'activités locales (artisanat, agriculture) et de services essentiels (transport scolaire, distribution de pain, poste), à préserver ou à développer.*
- *Capacité d'accueil limitée : Possibilité d'accueillir une dizaine de logements au total, sans densification excessive, pour éviter la perte de caractère rural.*

***Pourquoi ces hameaux et pas d'autres ?*** Les autres regroupements d'habitations en campagne, bien que parfois densifiés, ne remplissaient pas l'ensemble de ces critères (éloignement des services, absence de liaisons douces, potentiel foncier limité, etc.). Le choix s'est donc porté sur les secteurs offrant le meilleur équilibre entre développement maîtrisé et préservation du cadre rural.

### • **Question n°7**

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

Le zonage pluvial est prévu à l'art L2224-10 al 3 du code général des collectivités territoriales(CGCT) . A quelle échéance la commune envisage-t-elle de se doter d'un plan de zonage pluvial ?

### • **Réponse**

*Le zonage pluvial viendrait utilement compléter le PLU en précisant les obligations de gestion des eaux pluviales (perméabilité, infiltration, séparation des réseaux, etc.), déjà évoquées mais non détaillées dans le document actuel.*

*Pour une cohérence optimale, il est recommandé que la commune intègre ce zonage dans les prochaines révisions du PLU ou, à défaut, qu'elle l'élabore en parallèle pour une application coordonnée. Cela permettrait de renforcer la résilience du territoire face aux risques de ruissellement, conformément aux objectifs de l'article L151-22 du Code de l'urbanisme.*

### • **Question n°8**

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

### • **Réponse**

*Les OAP du PLU de Lusanger sont équilibrées et adaptées au contexte local :*

- *Densification maîtrisée (17-20 log/ha) et phasage réaliste (0-10 ans) pour limiter l'étalement urbain.*

- *Intégration environnementale : protection des haies, zones humides, et corridors écologiques, avec une approche Eviter-Réduire-Compenser.*
- *Revitalisation du centre-bourg et mobilité douce (liaisons piétonnes/cyclables) pour renforcer l'attractivité.*
- *Flexibilité via des OAP sectorielles (prescriptives) et thématiques (recommandations), transparentes et alignées sur le PADD et le SCoT.*

#### • Question n°9

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

#### • Réponse

*La commune a pris acte des remarques concernant le dimensionnement du STECAL Ae2 (7,58 ha). Sur la base de l'avis de la CDPENAF, elle engage une réflexion pour réévaluer et ajuster ce périmètre, afin de mieux l'adapter aux besoins réels de l'entreprise tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces agricoles.*

#### • Question n°10

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

#### • Réponse

*Pour les éléments de patrimoine à préserver, une carte précise est déjà disponible dans le rapport de présentation, localisant et typant chaque élément (puits, fours à pain, calvaires, etc.). Cependant, aucune fiche individuelle détaillée n'a été établie à ce stade. La collectivité envisage d'engager un travail complémentaire pour établir des fiches précises pour chaque élément de patrimoine, afin d'enrichir la connaissance et la protection de ces bâtiments. Ce travail pourra être intégré lors d'une prochaine évolution du PLU.*

#### • Question n°11

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

#### • Réponse

*La station d'épuration actuelle de Lusanger, d'un potentiel de 400 équivalent/habitant fait l'objet d'un projet de réhabilitation pour parvenir à une capacité future de 650 équivalent/habitant. Les travaux envisagés permettront de garantir sa capacité à accompagner le développement communal tel que prévu dans le PLU et l'évaluation environnementale.*

- **Question n°12**

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

- **Réponse**

*La commune proposera d'ajouter une couleur spécifique (ex. bleu clair) sur le plan graphique du PLU pour mieux identifier les zones inondables (Nzh), actuellement peu visibles*

- **.Question n°13**

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

- **Réponse**

*La commune de Lusanger reconnaît l'intérêt des projets photovoltaïques comme levier de transition énergétique, conformément aux objectifs nationaux et régionaux de développement des énergies renouvelables. Cependant, leur implantation en zone agricole (A) doit respecter des critères stricts pour préserver la vocation première des sols et l'activité économique locale.*

## **Commentaires et avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées aux questions**

Je prends acte des réponses apportées à chacune des questions du commissaire-enquêteur. Ces réponses comportent généralement les précisions nécessaires à la compréhension des problématiques évoquées et couvrent le champ des interrogations même si certaines d'entre elles auraient méritées plus de développement.

Mes commentaires sont les suivants :

### Réponse à la question 1

La réponse à la question 1 me paraît présenter un excès de confiance dans la capacité de persuasion des intervenants lors de la réunion publique du 16 juin 2025 qui auraient convaincus par la qualité de leur



prestation les personnes présentes et réduit à néant les doutes et questionnements de la population lusangéenne. Cette désaffectation du public vis-à-vis d'un projet qui modifie certaines zones autrefois constructibles ou qui le soumet à des OAP pose question alors même que la publicité de l'enquête a été menée dans les règles ( 15 panneaux d'affichage disséminés dans la commune). On peut comprendre que la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg ne suscite qu'un enthousiasme très confidentiel, pour autant les implications d'un PLU qui ne sont pas neutres auraient dû susciter plus d'interrogations de la part du public.

#### Réponse à la question 2

La réponse à la question 2 me paraît cohérente et place la diminution relative des espaces auparavant situés en zone N sous l'angle de la prise en compte des contraintes réglementaires et des prescriptions des documents supra communaux. Le reversement en zone « A » des secteurs autrefois en zone Nh1 et Nh2, ou d'autres espaces illustre la nécessaire évolution des PLU qui doivent s'adapter périodiquement aux nouvelles orientations des PADD.

#### Réponse à la question 3

La réponse me paraît incomplète.

Certes le règlement écrit fixe les prescriptions qui concernent les zones habitables mais il aurait été souhaitable de faire apparaître des fiches descriptives sur ces STECAL. Ah non seulement par parallélisme des formes avec les STECAL à vocation économique mais surtout de façon à en faire apparaître les principales caractéristiques (surface concernée, liaisons douces prévues avec le bourg, éventuels équipements, population concernée, bâtiments éligibles aux changements de destinations, situation géographique vis-à-vis du bourg..etc.) . Certes la CDPENAF n'a pas exigé de telles fiches , mais celles-ci auraient permis au public d'avoir une information plus condensée et plus précise sur ces zones qui relèvent d'une réglementation dérogatoire et dont les critères de sélection peuvent amener légitimement des questions de la part de la population. C'est dans un but de transparence de l'action de l'administration que je me plaçais en sollicitant ces fiches descriptives.

#### Réponse à la question 4

La réponse est satisfaisante

#### Réponse à la question 5

J'approuve cette réponse qui prend en compte l'équilibre à assurer entre la sauvegarde des intérêts environnementaux et les contraintes liées à la préservation des emplois et des entreprises qui participent à la vitalité économique du territoire.

#### Réponse à la question 6

La réponse à cette question importante éclaire les principes qui ont guidé la commune sur les choix des hameaux destinés à passer en zone Ah. J'observe que ces principes sont d'ordre général et que rien n'indique qu'un but autre que l'intérêt général est poursuivi. La réponse explique pourquoi on retient 4 villages qui présentent les caractéristiques requises c'est-à-dire un équilibre entre une urbanisation

maitrisée et la préservation de l'espace rural. De même la prescription réglementaire imposant un nombre réduit de STECAL est à prendre en compte

Je prends acte de cette réponse

#### Réponse à la question 7

La réponse à la question 7 est satisfaisante . Elle souligne la nécessité de préparer un document prescriptif relatif à la gestion des eaux pluviales.

#### Réponse à la question 8

La réponse élude la question en reprenant effectivement les grandes lignes qui donnent corps aux OAP sectorielles sans répondre vraiment à l'absence de certaines thématiques qui auraient pu être mieux détaillées dans le rapport de présentation. Il y a sans doute une volonté de la commune de ne pas corseter les projets en OAP par des règles trop contraignantes mais de laisser les porteurs de projets s'inscrire dans le cadre fixé par les principes de l'Art L151-6 et suivants du CU. C'est une position que je peux comprendre. Mais il n'en demeure pas moins que certains aspects auraient pu être plus développés.

Reprenons ce que dit la réglementation et notamment l'art L151-6 du CU et suivant :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports , les déplacements (...).

De plus, selon l'art R151-6 et suivants du CU « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent comprendre des dispositions portant sur la mise en valeur, la conservation ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots d'immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiées et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'art R151-19 du CU »

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

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- La mixité fonctionnelle et sociale.
- La qualité environnementale et la prévention des risques.
- Les besoins en matière de stationnement et la desserte des transports en commun.
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

Force est de constater que la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère n'est pas suffisamment développée en ce qui concerne les OAP. Certes on doit se référer aux dispositions générales du règlement écrit mais dans une démarche un peu plus volontaristes on aurait pu profiter de la mise en place des OAP pour relever le niveau d'exigence à cet égard. La mixité sociale est certes évoquée mais sans que les moyens pour y parvenir y soient développés ainsi que la place du logement social .

Par ailleurs, les enjeux de développement des énergies renouvelables et d'objectifs de performance énergétique des futures constructions auraient pu être davantage pris en compte dans le PLU, notamment au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Aucun élément concernant la sobriété énergétique des projets d'urbanisation couverts par les OAP n'est apporté. Or les dispositions offertes par le code de l'urbanisme permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension sur des secteurs clairement identifiés.

Ce dernier point pourrait à l'avenir être pris en considération par la commune.

#### Réponse à la question 9

Je prends acte du réexamen de la situation du STECAL Ae2 en vue de réévaluer la surface du STECAL au plus près des besoins de l'entreprise. Cette démarche est conforme à la réglementation.

#### Réponse à la question 10

La réponse est satisfaisante

#### Réponse à la question 11

La réponse met en avant la nécessité de modifier la capacité de la station d'épuration afin de répondre à l'augmentation de la population prévue pour la décennie qui vient. J'en prends acte.

#### Réponse à la question 12

La réponse est satisfaisante

#### Réponse à la question 13

La réponse rappelle la position de principe de la commune qui s'aligne sur la jurisprudence actuelle, bien qu'en la matière celle-ci pourrait évoluer rapidement.

### **X) Avis général sur l'enquête publique concernant le périmètre des abords de l'église du vieux bourg**

L'enquête sur la délimitation du périmètre des abords n'appelle pas d'observation particulière. Les propriétaires des parcelles concernées ont été avisés de cette enquête comme la réglementation le prévoit. Le dossier d'enquête est suffisamment explicite pour justifier l'intérêt de la conservation de l'église du vieux bourg et le périmètre de protection retenu me semble cohérent avec les enjeux de conservation de ce patrimoine historique et de son environnement.

## **XI) Avis général sur l'enquête publique concernant le projet de PLU de Lusanger**

Les pièces du dossier d'enquête mises à la disposition du public sont conformes aux codes pour lesquels se réfère l'enquête tant pour l'enquête relative à la révision du PLU que pour celle concernant la délimitation du périmètre des abords.

J'ai disposé de toutes les facilités d'usage pour conduire l'enquête publique. La municipalité a fait preuve d'une réelle disponibilité tout au long de l'enquête et manifesté son désir de transparence par rapport au projet de PLU ainsi que vis-à-vis de la population tant en phase de concertation qu'en phase d'enquête publique. L'enquête publique conjointe n'a pas mobilisé la population et seulement 18 personnes se sont présentées lors des permanences. Des questions assez variées ont été abordées (l'emprise des OAP, le choix des zones Ah, le classement des espaces boisés, la constructibilité des parcelles)...etc.) et les explications qui ont été apportées aux interrogations du public sont satisfaisantes. Pour autant, la prise en compte des objectifs de la loi climat et résiliences (ZAN) suscite des interrogations de la part de la population et le choix du scénario aggloméré qui en découle doit faire l'objet d'une démarche pédagogique qui sera sans doute appelé à se renouveler à l'avenir. Pour autant l'objectif de consommation de 2,5 ha d'ENAF traduit une sobriété foncière conforme à la loi ZAN.

Par ailleurs Le choix du scénario relatif à l'évolution de la population dans la décennie à venir me paraît cohérent et repose sur une analyse objective de la situation au regard des évolutions passées.

La commune a trouvé un point d'équilibre entre la confortation de l'habitat dans le centre bourg et la nécessité de conserver une certaine vitalité en milieu rural ( Les STECAL à vocation économique ou à vocation d'habitat en témoigne) et les différentes OAP sont conformes aux orientations du SCOT.

En outre, les enjeux environnementaux ( relatifs) ont bien été appréhendés et le traitement d'une zone humide en plein centre bourg se fera sous l'angle des mesures ERC

On notera que l'examen du dossier d'enquête démontre que les dispositions du projet de PLU sont conformes à la recherche de « l'intérêt général ». Je n'ai pas relevé de dispositions laissant penser que le PLU avait d'autres objectifs que la poursuite d'un but d'intérêt général.

Par ailleurs, le choix du scénario relatif à l'évolution de la population dans la décennie à venir me paraît cohérent et repose sur une analyse objective de la situation au regard des évolutions passées.

Par ailleurs, en ce qui concerne le STECAL situé en zone Ae2 relatif à l'entreprise Herault je souhaite conformément à l'avis de la CDPENAF que l'aire de ce STECAL soit réexaminée au plus près des besoins de l'entreprise, conformément à la réglementation qui n'autorise les STECAL que de façon exceptionnelle et dans le cadre d'une démarche qui doit être pleinement justifiée.

In fine, on notera que le porteur de projet a couvert par ses réponses le champs des observations et des questions abordées au PV de synthèse des observations du public. Il a de même répondu de façon satisfaisante aux avis des PPA. La prise en compte de mes remarques à la question n°8 me paraît utile pour une meilleure information des administrés par rapport à la mise en place des OAP



## XII) Conclusions du Commissaire-Enquêteur

- Après avoir examiné les dossiers d'enquêtes et donné mon avis sur :

- La qualité des dossiers présentés à l'enquête et le respect de la réglementation tant pour le projet de PLU que pour la délimitation du périmètre des abords.
- Sur le projet retenu, son équilibre par rapport aux objectifs poursuivis dans le cadre du PADD et son impact sur l'environnement en ce qui concerne le PLU
- L'information du public et le déroulement de l'enquête publique conjointe

- Après avoir rédigé un PV de synthèse des observations du public et pris acte de la position du pétitionnaire vis-à-vis des observations des Personnes Publiques Associées et de ses engagements pris en la matière...

Conformément à l'article L123-19 du code de l'environnement et à l'article 7 de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique j'exprime mon avis comme suit :

- *Sur la délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg de Lusanger*

J'exprime un avis favorable au projet de délimitation du périmètre des abords de l'église du vieux bourg.

- *Sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusanger (44) :*

J'exprime un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusanger avec la réserve suivante :

- La surface du STECAL Ae2 au lieu-dit « Les Pommereaux » doit être revue au plus près des besoins de l'entreprise concernée.

Fait à Nantes le 06 janvier 2026

Le commissaire-enquêteur

Philippe ALLABATRE

