



Département de  
**LOIRE-ATLANTIQUE**  
Commune de Lusanger

Révision générale du  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35093 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**

Bâtiment C, 11<sup>e</sup> étage  
5, Boulevard Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr

**LA ROCHELLE**

Bâtiment B, Bureau B104  
36<sup>ème</sup> rue Montcalm  
47000 LA ROCHELLE

**DOSSIER D'ARRÊT**



**Ouest am'**

L'intelligence collective au service des territoires



# SOMMAIRE DU DOSSIER D'ARRET

P0. Cartouche dossier d'arrêt

P1. Pièces administratives

P2. Rapport de présentation

- P2.1 Diagnostic socio-économique et Etat Initial de l'Environnement
- P2.2 Explication 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

P3. PADD

P4. OAP

P5. Règlement

- P5.1 Règlement écrit
- P5.3 Inventaire des changements de destination
- P5.2 STECAL

P6. Zonage

P7. Annexes

- P7.1 Plan des servitudes
- P7.2 Annexes
  - P7.2.1 Secteurs d'Information sur le sol
  - P7.2.2 Déchets
  - P7.2.3 Assainissement





Extrait du registre  
des délibérations de la Commune de Lusanger  
séance du 03/07/2025

Date de la convocation  
27/06/2025  
Date d'affichage  
27/06/2025

Nombre de membres  
Atteints au Conseil  
Municipal : 19  
En vacances : 9  
Votants : 9

L' an 2025 et le 3 Juillet à 19 heures , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s' est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances , Salle des Mariages sous la présidence de FROMENTIN Yves, Maire

Présents : M. FROMENTIN Yves, Maire, Mmes : BARON Sandy, BELLON CHAMOT Mireille, CHOUIN Monique, RENIER Marie Madeleine, MM : BERNARD Arnaud, CHAUVIN Emmanuel, PENIGUEL Jérôme, PINARD Hervé  
Absent(e) : Mme HERAULT Corinne, M. ROUX Gildas  
Excusé(s) : Mmes : LANDRIN Hélène, MILAN Anais, MM : BELEGO Yann, ERBETTE Emmanuel

Secrétaire : Mme BARON Sandy

**Delibération arrêtant la révision du PLU de la commune de LUSANGER**

Réf : 2025\_39  
A l'unanimité  
Pour : 9  
Contre : 0  
Abstentions : 0  
Mention exécutoire : Non

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 104-33 à R. 104-37, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;  
Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval ;  
Vu le plan local d'urbanisme de la commune, approuvé le 20 février 2008  
Vu la délibération du 13 juin 2019 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;  
Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 10 janvier 2023 ;  
Vu le bilan de la concertation présenté par le maire ;  
Après avoir entendu l'exposé de M. le maire ;

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal, par voix pour, voix contre et abstentions.

**Décide**

**Article premier**

D'approuver le bilan de la concertation présenté par M. le maire, (cf. document annexé)

**Article 2**

D'arrêter le projet de plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération, (cf note de synthèse)

**Article 3**



Le projet de révision du plan local d'urbanisme sera soumis, pour avis :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil départemental,
- au président de l'établissement public compétent en matière de programme local de l'habitat ;
- au président de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
- au président chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- au président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au président de la chambre des métiers,
- au président de la chambre d'agriculture,
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- à l'autorité environnementale.

**Article 4**

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie.  
Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en  
Sous-préfecture de  
Châteaubriant  
le :  
et publication ou notification  
du :

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.  
Pour copie certifiée conforme  
Le Maire,  
Yves FROMENTIN  
Secrétaire de séance  
Sandy BARON



## BILAN DE LA CONCERTATION – REVISION DU PLU DE LUSANGER

### 1- RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION

La délibération du conseil municipal de la commune de Lusanger en date du **13 juin 2019** prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a mis en place les prescription et modalités de mise en œuvre de la concertation suivantes :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Parution d'articles dans la presse locale et dans les bulletins municipaux de la commune ;
- Publications sur le site internet de la commune ;
- Organisation de réunions publiques et d'échanges avec la population, avec notamment une réunion publique prévue après le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Concertation avec les exploitants agricoles et les chambres consulaires ;
- Disponibilité du dossier en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels de l'accueil ;
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

Cette délibération indique également que conformément à l'article L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la concertation associera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées.

### 2- LA MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE CONCERTATION

#### 2.1 UNE COMMUNICATION MULTICANAUX

Les modalités de la concertation ont été appliquées à partir de la prescription de la révision du PLU en date du **13 juin 2019** jusqu'à l'arrêt du projet de la façon suivante :

- Des articles publiés en ligne :

- La presse locale : le **Ouest France, Presse Océan et Eclairer** ont été mobilisés pour informer la population des différentes étapes de l'étude ;
- Des articles publiés dans les outils de communication communaux :
  - Le **bulletin municipal de la commune de Lusanger** a retracé l'évolution de la procédure de révision générale du PLU.

Extrait du bulletin municipal 2023 :

- La mise en place d'une **exposition en mairie** permettant de prendre connaissance de l'avancement de la procédure.

#### Urbanisme

##### ► Plan local d'urbanisme :

Le PLU est un enjeu majeur pour les 10 prochaines années, mais il est contraint par de nombreuses lois.  
• Il est entré cette année dans sa troisième phase.

1/ Novembre 2021-Mai 2022 : Phase diagnostic et mise en relief des enjeux

2/ Juin à Décembre 2022 : Elaboration du projet communal : le **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) Traduction politique des enjeux

3/ Janvier à Juillet 2023 : Elaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation **OAP**

Traduction des orientations du PADD : zonage de règlement écrit

Une présentation de la phase 2 « le PADD » sera faite par la société Ouest Am lors du premier conseil municipal de l'année.

L'approbation du PLU devrait, si les délais sont tenus, intervenir en Mars ou Avril 2024.

La commission s'attache à défendre avec force et spécificité de notre commune qui est composée d'un bourg mais aussi de nombreux hameaux.

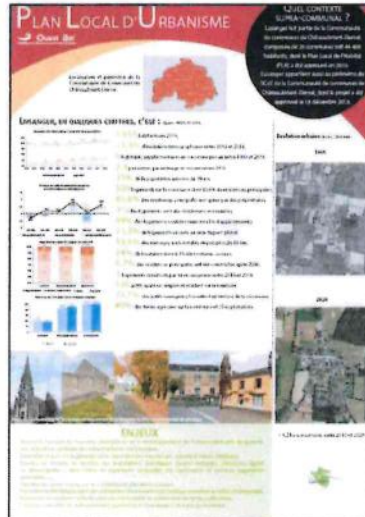
La règle de base établie par le législateur étant de redensifier « les cœurs de bourgs » il va nous falloir beaucoup de cohérence et d'arguments dans ce PLU pour que les lois qui encadrent cette révision, laisse une petite place à nos hameaux.

Les projets de débats en 2022 seront en 2023 encore à mener de front en cette nouvelle année 2023

Une commune qui a des projets c'est une commune qui vit, alors il faut bien vivre à LUSANGER.

L'ensemble de la commission vous adresse tous ses vœux de bonheur pour cette nouvelle année

Panneaux de concertation affichés en mairie

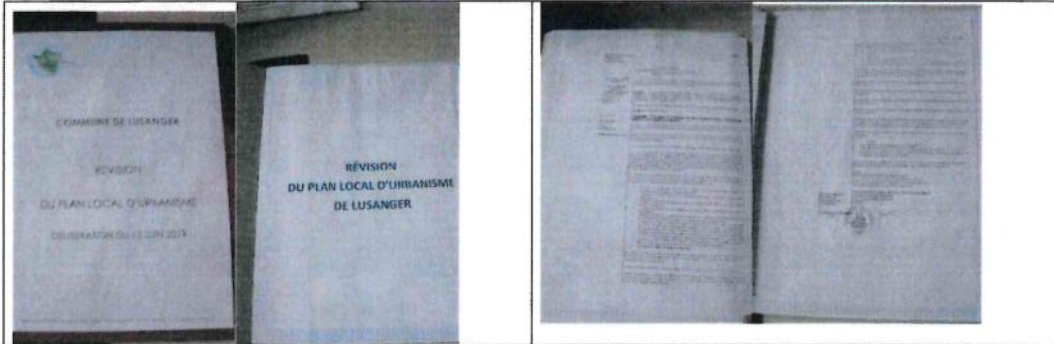


2.1 DES REUNIONS PUBLIQUES ET THEMATIQUES

- Une réunion spécifique avec les agriculteurs s'est déroulée le 1<sup>er</sup> février 2022. Cet atelier de concertation spécifique s'est organisé en 2 temps :

- o Présentation en plénière de la procédure de révision du PLU et de ses objectifs, du calendrier du PLU, des enjeux liés à la réalisation d'un diagnostic agricole, de la méthodologie de travail pour la récolte des données (statistiques, cartographiques...), des objectifs de la rencontre...
- o L'atelier : l'objectif est de permettre aux professionnels du monde agricole d'échanger sur leur activité et le devenir de leurs exploitations entre exploitants agricoles, mais également avec les élus et le bureau d'études. Cette rencontre consiste aussi à identifier l'emplacement de chaque exploitation agricole, et le propriétaire d'un maximum de terres agricoles. Pour cela, les participants se sont réunis autour d'une grande carte sur laquelle ils ont renseigné des éléments clés : l'emplacement de leur siège d'exploitation, des bâtiments agricoles (d'élevage et de stockage) ainsi que les terres qu'ils exploitent. Parallèlement, ils ont renseigné un questionnaire afin d'obtenir des informations complémentaires : taille de l'exploitation, nature des principales productions, devenir de l'exploitation, contraintes éventuelles...
- Deux réunions publiques ont été organisées :
  - Le 29 mars 2023 en soirée pour présenter l'avancée des travaux de révision du PLU et notamment le projet de PADD débattu en conseil municipal le 10 janvier 2023. Cette réunion a permis de répondre à des interrogations concernant le calendrier et la procédure PLU.
  - Le 16 juin 2025 en soirée pour présenter les travaux de révision du PLU avant son prochain arrêt. Cette réunion a réuni une quinzaine de personnes et a permis de répondre à des interrogations relatives à la présence de zones humides, et au développement de projets de production d'énergies renouvelables.

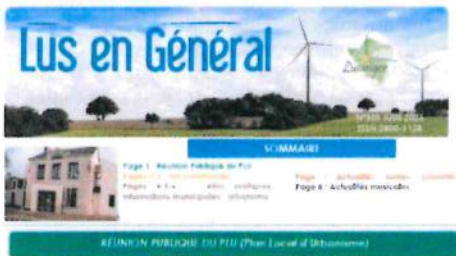
- La mise à disposition pour le public d'un registre des observations leur permettant d'émettre des remarques ou de poser leurs questions au cours de la procédure de réalisation du projet de PLU. Ce registre ne comporte aucune remarque.



Extrait du registre mis à disposition du public en mairie

Extrait du bulletin municipal, juin 2025 :

Extrait de l'info locale du Ouest-France, juin 2025:



Nous avons le plaisir de vous convier à une réunion publique d'information et d'échange sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avant son prochain arrêté :

Cet événement se tiendra le **lundi 14 juin à 19h30** dans la salle des Menhirs.

Cette réunion sera l'occasion de vous informer sur les principales dispositions réglementaires du projet de PLU et de répondre à toutes vos questions.

Votre participation est essentielle pour comprendre les enjeux et les orientations futures de notre commune.



### Réunion publique d'information et d'échange sur le PLU

Avant son prochain arrêté, cette commune sera l'occasion de vous informer sur les principales dispositions réglementaires du projet de PLU et de répondre à vos questions. Votre participation est essentielle.

[De connaître](#) [Réunion publique](#) [Plan local](#)

Salle des Menhirs  
 1 rue de la Poste 49100 Lusanger  
 Lundi 14 juin 2025 - 19h30 - 21h30  
 Français  
 Age 16 ans et + Tout public



Votre annonce est valide

Revision du Plan local d'urbanisme : réunion publique pilotée par le cabinet Ouest Aménagement

Réunion publique, Ordre du jour : rappel des contours législatifs et des orientations qui encadrent cette révision de PLU, retour sur les principaux enjeux mis en avant lors de la phase diagnostic, présentation du PADD et des orientations et ambitions de la commune, échanges et questions. Mercredi 29 mars à 19 h 30, salle des Menhirs, 3 rue de la Forêt, Lusanger

[voir l'annonce](#)

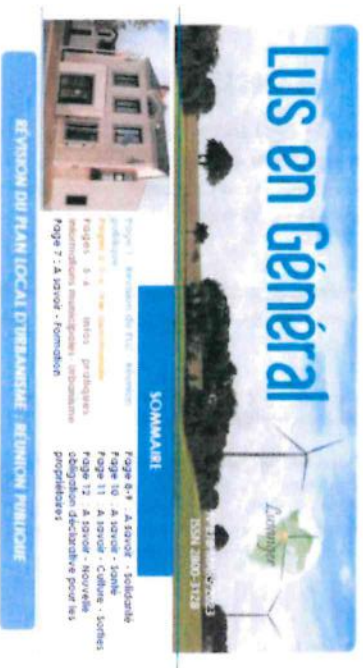
[Etre va être attiré](#)

**Dans les Journaux**

- Ouest-France - le 13 mars 2023 - Lusanger
- Presse-Océan - le 13 mars 2023 - Lusanger
- transmise à l'hebdomadaire L'Éclairateur

**Sur Internet**

- sur l'adresse [Ouest-France](#)
- sur votre site internet [ville de LUSANGER](#)

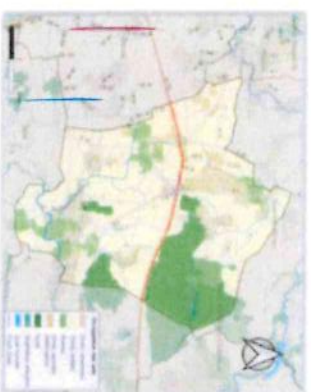


Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), une réunion publique d'information pilotée par le Cabinet OUEST AMÉNAGEMENT se déroulera

Mercredi 29 mars 2023 à 19h30, salle des Menhirs  
3 rue de la Forêt à Lusanger

Lors de cet échange qui se déroulera en 4 temps, nous nous efforcerons de répondre à l'ensemble de vos questions :

- 1 - Rappel des contours législatifs et des orientations qui encadrent cette révision du PLU
- 2 - Retour sur les principaux enjeux mis en avant lors de la phase diagnostic.
- 3 - Présentation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et des orientations et ambitions de la commune.
- 4 - Échanges et questions





Département  
De La Loire Atlantique  
Commune de  
Lusanger

Révision du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)

10 rue de la République  
35000 Rennes  
Tél : 02 99 14 55 70  
rennes@ouestam.fr

NANTES

10 rue de la République  
44000 Nantes  
Tél : 02 40 94 92 40  
nantes@ouestam.fr

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

## NOTE DE SYNTHÈSE

Code affaire : 21-0227  
Resp. étude : PS

Envoyé en préfecture le 04/07/2025  
Reçu en préfecture le 04/07/2025  
Publié le - 4 JUL. 2025  
ID : 044-214400863-20250703-2025\_39-DE

### Révision générale du Plan local d'Urbanisme - Note de Synthèse

Envoyé en préfecture le 04/07/2025  
Reçu en préfecture le 04/07/2025  
Publié le - 4 JUL. 2025  
ID : 044-214400863-20250703-2025\_39-DE

## 1- INTRODUCTION

Par délibération du 13 juin 2019, le Conseil Communautaire de Lusanger a décidé de prescrire la Révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La présente note de synthèse porte sur le projet de révision du PLU de Lusanger, en vue de son Arrêt en Conseil du 3 juillet 2025.

Elle vise à

- Rappeler les grandes étapes du calendrier qui ont ponctué l'élaboration du projet de révision ;
- Présenter les principaux éléments du PLU sur la base des orientations retenues (à travers le PADD), des pièces réglementaires, des justifications, des incidences sur l'environnement, de l'analyse vis-à-vis des documents supra-communaux, et des indicateurs de suivi.

## 2- LES GRANDES ETAPES DU CALENDRIER

1. Les études ont démarré en novembre 2021 ;
2. La phase **d'identification des enjeux et de l'élaboration du diagnostic** s'est tenue au premier trimestre 2022 ;
3. La phase de **définition de la stratégie intercommunale** s'est tenue entre septembre 2022 et mars 2023. **Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu en Conseil Communautaire le 10 janvier 2023 ;**
4. Le diagnostic environnemental : zones humides et potentialités écologiques faune-flore-habitats s'est déroulé à l'été 2023
5. La phase d'élaboration des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** s'est déroulée entre mars et mai 2023 ;
6. La phase d'élaboration des **pièces réglementaires** s'est déroulée du troisième trimestre 2023 à mai 2025 ;

## 3- PRESENTATION DU DOSSIER

Le dossier de PLU de Lusanger est structuré de la manière suivante :

- **Les Pièces administratives (Pièce 1)** : délibérations, Porter à Connaissance de l'Etat. Dans ce dossier seront versés, à terme, l'avis de la MRAe et l'avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que le Rapport et les Conclusions issues de l'enquête publique ;
- **Le Rapport de présentation (Pièce 2)**, avec :
  - Le Diagnostic socio-économique et l'Etat initial de l'environnement (Pièce 2.1), qui présentent les enjeux du territoire lusangéen ;
  - L'explication des choix retenus (Pièce 2.2), qui expose la stratégie retenue par la commune de Lusanger, et la manière dont elle se décline dans les différentes pièces réglementaires du PLU ;
  - L'évaluation environnementale (Pièce 2.3), qui expose la manière dont il a été tenu compte des différents enjeux (sobriété foncière, impacts sur l'agriculture et les milieux naturels, prise en compte des paysages et du patrimoine...);
  - L'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (Pièce 2.4) : SRADDET, SCOT, SDAGE, PLH, SAGE... ;
  - Les indicateurs de suivi (Pièce 2.5), qui permettent d'accompagner la mise en application du PLU ;
  - Le Résumé non technique (Pièce 2.6), qui expose de manière simplifiée la démarche et le contenu des différentes pièces du PLU ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce n° 3) ;**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n° 4) ;**
- **Le règlement écrit (Pièce n° 5) et ses annexes :**
  - L'atlas des STECAL (Pièce 5.1) ;
  - L'inventaire des changements de destination (Pièce 5.2) ;
  - L'annexe relative aux plantations (intégrée au règlement écrit).
- **Le règlement graphique (Pièce 6) ;**
- **Les Annexes au PLU (Pièce 7) :**
  - Annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 7.1) ;
  - Annexes sanitaires (Pièce 7.2) relatives à l'assainissement (Pièce 7.2.3) aux déchets (Pièce 7.2.2) ;
  - Annexe relative aux Secteurs d'information sur les sols (Pièce 7.3).

## 4- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cœur du PLU : il a pour objectif de définir les grandes orientations pour la période couverte par le PLU (aménagement ; équipement ; urbanisme ; paysage ; protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ; habitat ; transports et déplacements ; réseaux d'énergie ; développement des énergies renouvelables ; développement des communications numériques ; équipement commercial, développement économique ; loisirs).

La stratégie territoriale a été établie à horizon 2036, afin de s'accorder avec les étapes de la Loi « Climat & Résilience » au titre des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Dans le cadre des débats du PADD, des orientations réparties en trois axes ont été retenues :

- ▶ **Axe 1 : Organiser le développement urbain à la hauteur des enjeux territoriaux et sociétaux**
  - 1.1 – Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local
  - 1.2 – Diversifier l'offre en logements à destination de toute la population
  - 1.3 – Dans le respect des objectifs d'optimisation du foncier vers le Zéro Artificialisation Nette
- ▶ **Axe 2 : Assurer le dynamisme du centre-bourg par le confortement et l'accessibilité des équipements et commerces**
  - 2.1 – Définir le cœur de bourg en tant que pôle central des équipements et des commerces
  - 2.2 – Sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg
  - 2.3 – Apaiser la circulation automobile du centre-bourg
- ▶ **Axe 3 : Soutenir la vitalité de l'espace rural lusangéen à travers la valorisation de ses atouts**
  - 3.1 – Maintenir une vitalité en campagne
  - 3.2 – Rétablir les connexions entre l'espace rural et le centre-bourg à travers la valorisation des atouts du territoire
  - 3.3 – Soutenir le développement des activités présentes en campagne
- ▶ **Axe 4 : Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire**
  - 4.1-Préserver le patrimoine naturel communal
  - 4.2- Pérenniser l'activité agricole à travers l'encadrement de la constructibilité des tiers et la modération de la consommation de l'espace

### Révision générale du Plan Local d'Urbanisme – Note de Synthèse

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**1 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A LA HAUTEUR DES ENJEUX TERRITORIAUX & SOCIETAUX**

**1.1. Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local**  
 (0,5%)  
Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local (Cf. article 1102 du Code de l'urbanisme - CLOU) (Article 1102 du Code de l'urbanisme - CLOU)

**1.2. Diversifier l'offre en logements à destination de toute la population...**  
Concevoir une offre de logements diversifiée notamment à travers un projet de logement intergénérationnel et innovant.

**1.3. ...dans le respect des objectifs d'optimisation du foncier vers le ZAN (Zéro Artificialisation Nette)**  
Respecter les objectifs d'optimisation de la consommation d'espace, en réalisant le projet maximal des logements au sein des zones d'urbanisation contrôlée (ZUC) existantes. Limiter les extensions futures, afin de viser une consommation d'espace inférieure à 20% (cf. Article 2026 du Règlement de l'Urbanisme - RLU 2024).

**2 - ASSURER LA DYNAMISME DU CENTRE-BOURG PAR LE CONFORTEMENT ET L'ACCESSIBILITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES**

**2.1. Définir le bourg en tant que pôle central des équipements et des commerces**  
Localiser les équipements et les commerces dans le cœur du bourg.

**2.2. Sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg**  
Améliorer le réseau des transports directs dans le bourg et à proximité.

**2.3. Apaiser la circulation automobile du centre-bourg**  
Localiser les zones de stationnement et les zones de livraison.

**3 - SOUTENIR LA VITALITÉ DE L'ESPACE RURAL LUSANGÉEN À TRAVERS LA VALORISATION DE SES ATOUTS**

**3.1. Permettre le confortement encadré de quatre villages historiques**  
Localiser les zones de confortement encadré.

**3.2. Rétablir les connexions entre l'espace rural et le centre-bourg à travers la valorisation des atouts du territoire**  
Localiser les zones de confortement encadré et les zones de confortement encadré.

**3.3. Soutenir le développement des activités présentes en campagne**  
Localiser les zones de confortement encadré et les zones de confortement encadré.

**4 - PRÉSERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE ET NATUREL DU TERRITOIRE**

**4.1. Préserver le patrimoine naturel de la commune**  
Localiser les zones de confortement encadré et les zones de confortement encadré.

**4.2. Pérenniser l'activité agricole à travers l'encadrement de la constructibilité des tiers et la modération de la consommation de l'espace**  
Localiser les zones de confortement encadré et les zones de confortement encadré.

**4.3. Permettre le développement communal durable par la mise aux normes de la station d'épuration**  
Localiser la station d'épuration.

Les différents axes du PADD définissent notamment les orientations suivantes :

- Organisation du territoire :
  - Appui sur la centralité pour l'habitat, les commerces, les services, les équipements (en lien avec l'armature territoriale décrite ci-avant) ;
  - Appui sur le déploiement des mobilités douces, à l'échelle des bourgs comme à l'échelle du territoire ;
  - Accompagnement ciblé des activités non agricoles isolées en campagne.
- Caractère rural du territoire :
  - Valorisation du potentiel économique lié à l'agriculture ;
  - Préservation de la vitalité de l'espace rural, notamment par le changement de destination ou la constructibilité mesurée pour l'habitat existant ;
  - Mise en place de STECAL à vocation « habitat » et « économie » pour encadrer la constructibilité en secteur agricole.
- Inscription dans la trajectoire de sobriété foncière :
  - Objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 (par rapport à 2011-2021), soit moins de 2.5 hectares toutes vocations confondues jusqu'en 2036 ;
  - Recherche d'une valorisation des gisements fonciers et des dents creuses ;
  - Définition d'objectifs de densité, diversifiés sur la base de l'armature territoriale (de 15 logements/ha sur le pôle urbain, comprenant les OAP) ;
  - Part de logements à réaliser dans l'existant (5 logements / an pendant 10 ans).
- Valorisation des ressources du territoire :

- Préservation des ressources telles que l'eau, les milieux naturels, le foncier ;
- Diversification des sources de productions renouvelables, tout en accompagnant les projets du point de vue des implantations et des impacts ;
- Prise en compte des risques et nuisances (inondations, trafic routier etc.).

Le scénario retenu, issu des orientations du PADD, intègre les éléments suivants :

- Démographie : un passage de 1 055 habitants en 2021 (données Insee) à 1 150 habitants à horizon 2036 selon des projections démographiques soutenues, correspondant au scénario intermédiaire retenu par les élus.
- Habitat : un besoin de 50 logements à horizon 2036, réparti sur le centre bourg et les écarts :
  - Une trentaine de logements prévus dans les OAP à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ;
  - 44 bâtiments éligibles au changement de destination ;
  - Une dizaine de logements possibles dans les 4 STECAL à vocation habitat retenus dans les villages (La Chaussée, Couëtoux, La Pierre, Le Calfour).
- Activités économiques :
  - Un appui aux commerces et services de proximité en centre bourg, avec un projet de création d'un commerce multiservices ;
  - Un soutien à l'activité agricole (limitation du mitage et de la constructibilité pour les non-exploitants...) ;
  - Un accompagnement des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural (déchetterie, entreprise de stockage de matériaux agricoles, restaurant en périphérie du bourg),

avec des droits à construire encadrés sur des périmètres précisément détournés : identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

- Equipements :
  - Intégration des besoins de confortation des ouvrages liés à l'assainissement des eaux usées ou à l'eau potable ;
  - Intégration des besoins à l'échelle communale.
- Valorisation des ressources territoriales :
  - Valorisation des ressources locales (agriculture ; paysages & patrimoine ; Trame verte, bleue & noire) ;

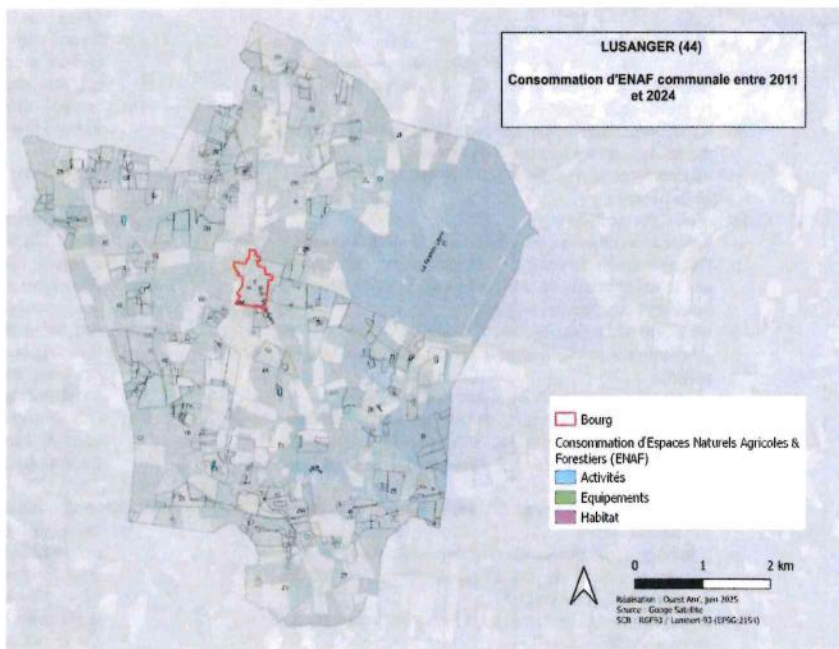
- Prise en compte des enjeux fonciers ;
- Intégration des enjeux énergétiques (en lien avec les mobilités et les énergies renouvelables) ;
- Intégration des enjeux relatifs aux risques et nuisances, notamment le risque d'inondation la densité du trafic routier en cœur de bourg.

Au regard des enjeux de trajectoire de sobriété foncière, le scénario retenu présente les implications suivantes : alors que l'analyse de la consommation d'ENAF depuis 2021 porte sur 0.2 hectares, le PLU prévoit une consommation d'espace inférieure à 2.5 ha.



Consommation foncière entre 2011 et 2024 au sein de l'enveloppe urbaine et à l'échelle communale

Source : Ouest'Am 2025



## 5- TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La traduction réglementaire de la stratégie communale est déclinée à travers un ensemble des pièces réglementaires : règlement graphique (zonage), règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces pièces réglementaires sont articulées les unes aux autres.

Le règlement graphique (zonage) identifie les zones du PLU : zones urbaines U, zones agricoles A et zones naturelles N.

- Les zones U font l'objet de 3 sous-secteurs :
  - **Ub**, correspondant aux tissus urbains ;
  - **Ui**, destiné à l'accueil des activités d'intérêt collectif ;
  - **Ue**, a vocation d'activités économiques.
- Les zones A font l'objet de quatre sous-secteurs :
  - **A**, correspondant aux secteurs strictement réservés aux activités agricoles ;
  - **Ae**, correspondant aux STECAL à vocation économique (Ae1, Ae2, et Ae3) ;
  - **Ah**, correspondant aux STECAL à vocation habitat (Ah1, Ah2, Ah3, Ah4) ;
  - **Azh**, correspondant aux zones humides identifiées en zones agricoles.
- Les zones N, font l'objet de quatre sous-secteurs :

- **N**, correspondant aux espaces naturels à préserver ;
- **Nl**, correspondant au secteur naturel de loisirs ;
- **Nf**, correspondant aux secteurs de boisements dotés de simples plans de gestion ;
- **Nzh**, correspondant aux zones humides en zone naturelle.

La carte page suivante (Figure 3) nous donne un aperçu du zonage du projet de PLU.

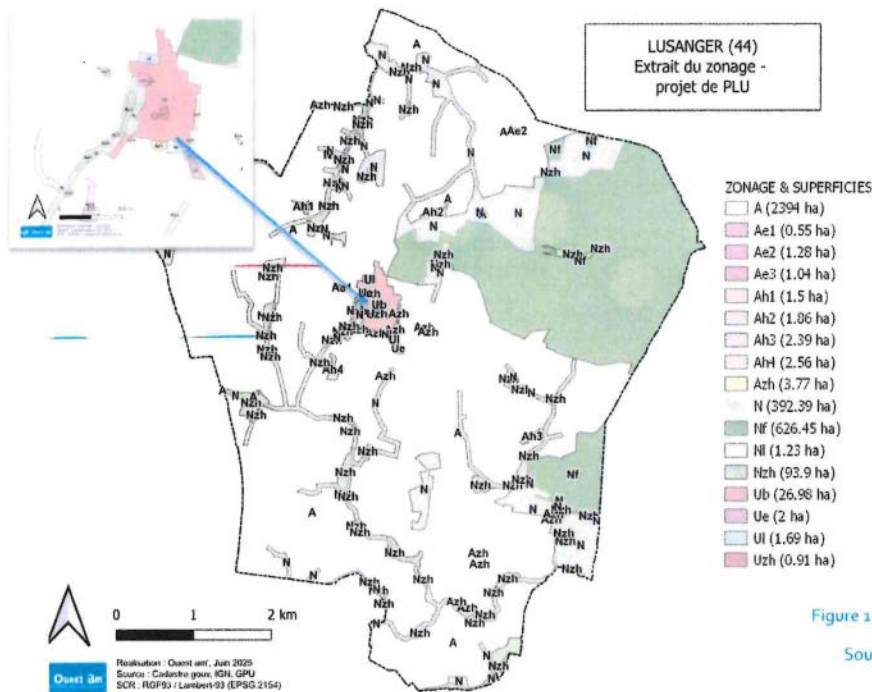


Figure 1 : Zonage du projet de PLU

Source : Ouest Am' - 2024

- Les prescriptions complémentaires aux zones du PLU : emplacements réservés, périmètres d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Espaces Boisés Classés, zones humides, marges de recul, périmètre d'attente de projet global (PAPAG)...

Le tableau ci-contre permet de dresser un état des lieux des différentes zones du PLU et de leur superficie, en comparaison avec le PLU en vigueur :

Le tableau ci-dessous permet d'identifier les prescriptions complémentaires aux zones du PLU, ainsi que les motifs d'identification :

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

Comparatif des superficies

Source : Ouest'Am

#### Le règlement écrit (Pièce 5 du PLU) :

- Le corps du règlement écrit (Pièce 5.1 du PLU) précise les règles applicables en lien avec les éléments identifiés au titre du règlement graphique (zonage). Il est structuré en 5 volets :
  - Le champ d'application du PLU,
  - Les différentes zones du PLU,
  - Les prescriptions graphiques et les règles associées,
  - Les dispositions communes à toutes les zones,
  - Les dispositions spécifiques aux zones urbaines,
  - Les dispositions spécifiques aux zones agricoles et naturelles,
  - Le lexique.
- Le règlement écrit est complété par 2 autres pièces :
  - Une pièce relative aux STECAL (Pièce 5.2 du PLU), définissant les règles de ces périmètres spécifiques au sein des zones agricoles et naturelles, en articulation avec le corps du règlement écrit (qui renvoie vers cette annexe) ;
  - Une pièce relative aux changements de destination (Pièce 5.3 du PLU), listant l'ensemble des bâtiments identifiés sur le règlement graphique (zonage) et confirmant qu'ils répondent aux critères d'identification retenus à ce titre ;

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 4.1) :

- Le Préambule des OAP qui présente :
  - Le cadre juridique des OAP
  - La structuration du dossier « OAP »
  - La portée et l'objet des OAP
  - Les définitions faisant office de référence pour l'application des OAP sectorielles
- Les OAP sectorielles se basent sur les périmètres figurant au règlement graphique (zonage).
- L'OAP thématique qui s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal :
  - Continuités écologiques (bocage, trame verte, bleue et noire) ;

## 6- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT (EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)

L'évaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLU prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen / long terme...), cette démarche vise *in fine* à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'évaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'évaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

### 6-1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnelles (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain / densification) ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (forêts, cours d'eau, zones humides...) et du système

bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;

- Les risques et nuisances sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte.

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« Urbanisme favorable à la santé ».

### 6-2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire, en connexion avec les dispositions du SCOT de Chateaubriant-Derval en vigueur. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé, de même que l'inscription dans la trajectoire de sobriété foncière.



### 6-3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulées :

- Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements (en lien avec l'armature territoriale), présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace (en particulier avec des objectifs de densité), et par là-même sur l'activité agricole dont les surfaces sont supérieures au PLU en vigueur). Complémentairement, ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...);
- Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permet d'une part de limiter les impacts paysagers et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à un système d'assainissement collectif présentant des caractéristiques satisfaisantes, y compris au regard de l'évolution démographique envisagée);
- Les objectifs de densité, compris dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements);
- Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels

ou agricoles, à la ville des courtes distances, et une réévaluation des paysages dans les enveloppes urbaines et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées (habitat individuel groupé, habitat dense...);

- Les mesures de protection du réseau de haies (et les possibilités d'évolution) s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), des enjeux agricoles (coupe-vent...), des enjeux hydrauliques (anti-érosion), des enjeux paysagers (cadre de vie, de loisirs...);
- Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, ainsi que le risque d'inondation.

### 6-4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle et thématique).

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de mobilités). Cela permet par conséquent de présenter des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.

Ainsi, les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification, tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte, bleue et noire, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, le territoire se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En particulier, le PLU intègre parfaitement les objectifs du ZAN.
- Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole à travers un recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes urbaines, ou encore la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.

Les principales composantes de la trame verte et bleue sont protégées de manière proportionnée au regard des enjeux ; la trame noire est prise en compte à hauteur des possibilités offertes dans le cadre d'un PLU.

- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés et permettent d'envisager les perspectives démographiques et économiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de Lusanger ne présente pas d'incidences négatives rédhibitoires sur l'environnement, considérant que les principaux enjeux sont pris en compte au stade de la planification.

## 7- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Pays de Loire a été adopté par le Conseil régional le 7 février 2022 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de Chateaubriant-Derval, approuvé en décembre 2018 ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Chateaubriant-Derval, adopté le 27 septembre 2018 ;

Le Rapport de présentation établit que le PLU de Lusanger est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.4).

## 8- INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Trajectoire de sobriété foncière ;
- Activité agricole ;
- Milieux naturels & biodiversité ;
- Cycle de l'eau ;
- Paysages & patrimoine ;
- Démographique & logement (objectifs généraux) ;
- Habitat (objectifs ciblés).

Le détail de ces indicateurs figure en Pièce 2.5 du dossier.

Département de  
LOIRE-ATLANTIQUE  
Commune de Lusanger



Révision du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DOSSIER D'ARRET

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

## P1. Pièces administratives

BENNES (siège social)

Tél : 02 59 54 55 70  
Fax : 02 59 54 55 67

NANTES

Tél : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 93 93

LA ROCHELLE

**Ouest am'**  
L'intelligence collective au service des territoires

République Française  
Département  
Loire-Atlantique

Extrait du registre  
des délibérations de la Commune de Lusanger  
séance du 07/02/2023

Date de la convocation  
31/01/2023

Date d'affichage  
31/03/2023

Nombre de membres  
Affiliés au Conseil  
Municipal : 15  
En mission : 12  
Volants : 12

Réf : 2023\_10

A l'unanimité

Pour : 12

Contre : 0

Abstentions : 0

Mention exécutoire : Non

Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
Reçu en préfecture le 10/02/2023  
Publié le **10 FEV 2023**  
ID : 044-2144-009693-20230207-2023\_10-DE

L'an 2023 et le 7 Février à 19 heures 30 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances ,Salle des Mariages sous la présidence de FROMENTIN Yves, Maire

**Présents** : M. FROMENTIN Yves, Maire, Mmes : BARON Sandy, CHOUIN Monique, HERAULT Corinne, LANDRIN Hélène, MILAN Anais, RENIER Marie Madeleine, MM : BELEGO Yann, CHAUVIN Emmanuel, PENIGUEL Jérôme, PINARD Hervé, ROUX Gildas

**Excusé(s)** : Mme BELLON CHAMOT Mireille, MM : BERNARD Anaud, ERBETTE Emmanuel

**Secrétaire** : Mme BARON Sandy

**Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : révision générale du plan local d'urbanisme de LUSANGER**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.151-5 et L.153-12 relatifs au contenu et à la mise en débat du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu la délibération du 13 juin 2019 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la présentation faite par le cabinet OUEST'AM lors du conseil municipal du 10 janvier 2023 ;

Vu le PADD annexé à la présente délibération ;

Considérant que la formalisation du projet d'aménagement et de développement durables est la seconde étape de la révision, pièce essentielle du PLU, le PADD donne les orientations politiques d'ou découleront ensuite le choix des secteurs à développer ou renouveler, les changements de zonage et de règlementation ;

Du fait de son importance dans le processus de révision du PLU, un débat est prévu par la loi sur le contenu du PADD.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le maire ;

Après que Monsieur le Maire et Monsieur BERNARD, adjoint au maire en charge de l'urbanisme,

Il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte qu'un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables s'est tenu en la séance du Conseil municipal du 7 février 2023.

Le conseil prend acte de la délibération.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
Reçu en préfecture le 10/02/2023  
Publié le 10 FEV. 2023  
ID : 044-21440083-20230207-2023\_10-DE

Sous-préfecture de  
Châteaubriant  
le :  
et publication ou notification  
du :

Pour copie certifiée conforme  
Le Maire,  
Yves FROMENTIN

Secrétaire de séance  
Mme BARON SANDY



# Révision du PLU Lusanger



## Présentation du projet de PADD

Conseil municipal du 10 janvier 2023



Envoyé en préfecture le 10/02/2023  
Reçu en préfecture le 10/02/2023  
Publié le 10 FEV. 2023  
ID : 044-21440083-20230207-2023\_10-DE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »



**Débat concernant le projet de PADD**

Article L153-12  
Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Un **débat** a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du **conseil municipal** sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Le débat produit les mêmes effets que lorsqu'il est réalisé dans le cadre de la procédure d'élaboration : à compter de ce débat, l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.



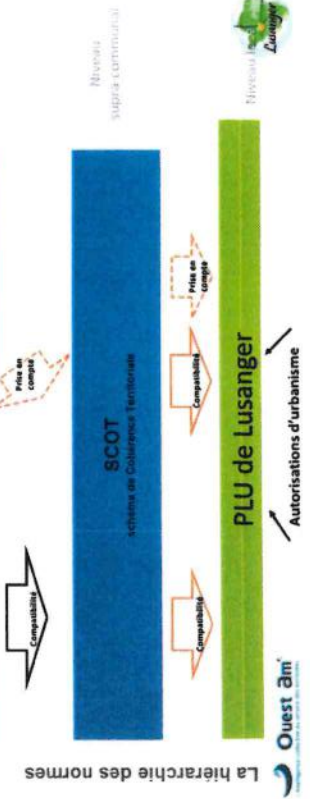
**Pourquoi réviser le PLU?**

**Prendre en compte les documents supra-communaux**

- **Juillet 2010** : loi Engagement National pour l'environnement (Grenelle)
- **Mars 2014** : lois Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR)
- **Octobre 2014** : Loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (LAAF)
- **Avril 2015** : Loi sur une Nouvelle Organisation Territoire (NOTRe)
- **Novembre 2018** : Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)
- **Avril 2021** : loi Climat et résilience



**UN CADRE LEGISLATIF**

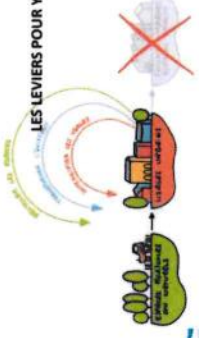


**LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Qu'est-ce que l'objectif de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN)

**Le ZAN est un objectif à 2050 fixé par la loi climat et résilience.**  
Réduire de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'objectif de la trajectoire "zéro artificialisation nette" est de ne plus artificialiser à terme, tout en laissant la possibilité de compenser l'artificialisation (d'où l'usage du mot "net"). Il ne s'agit donc pas de ne plus artificialiser du tout.



- Densifier**
- Utiliser les espaces vacants**
- Désartificialiser et renaturer**



## Axe n°1

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

Axe n°1 : Organiser le développement urbain à la hauteur des enjeux

### 1. Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local

La commune connaît une croissance constante de sa population depuis le milieu des années 1980. Entre 2013 et 2019, la commune a accueilli 39 nouveaux habitants, soit un taux de croissance annuel de 0,5%. La population communale 2019 est de 1 055 habitants. La population estimée en 2023 : 1 094 habitants

- Viser une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an pour atteindre 1 150 habitants en 2033 soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires.
- Cette croissance implique la production d'environ 50 logements entre 2023 et 2033. Ce projet est en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PLH de Châteaubriant-Derval qui prévoient la production de 3 à 5 nouveaux logements par an sur la période 2018-2040.

- Le nombre de logement à créer prend en considération la reconquête de la vacance et le décohabitation importante des ménages.



## SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETE

Extrait du SCOT

Commune	Objectif de développement urbain à la hauteur des enjeux territoriaux et sociétaux (2018 - 2040) (en logements)	Scénario modéré (taux de croissance de 0,2%)	Scénario tendanciel (taux de croissance de 0,5%)	Scénario dynamique (taux de croissance de 1%)
Châteaubriant	25	81,7		
Derval	20	26,6		
Ernay	17	15,4		
Fercé	15	3,7		
Grand-Auvernat	15	5,5		
Ilac	17	10,5		
Jars	17	7,4		
Juigné-des-Moutiers	15	2,7		
Louderic	15	5,5		
Lusanger	15	6,4		
Muscu-sur-Dore	17	8,4		
La Chapelle-Clain	15	5,4		
La Madeleine-de-Bretagne	17	8,8		
Neubourg-le-Roi	17	10,7		
Moussais	15	2,4		

Communes	Scénario projection 2018-2040	Scénario bas projection 2018-2040	Scénario haut projection 2018-2040
Châteaubriant	157	157	212
Ernay	179	179	212
Fercé	43	43	56
Grand-Auvernat	56	56	62
Ilac	124	124	178
Jars	98	98	123
Juigné-des-Moutiers	27	27	40
Louderic	57	57	62
Lusanger	67	67	82
Muscu-sur-Dore	99	99	143
La Chapelle-Clain	56	56	62
La Madeleine-de-Bretagne	105	105	150
Neubourg-le-Roi	127	127	182
Moussais	25	25	36



Rythme de 3 à 4,5 résidences principales par an



## SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETE

	LUSANGER
Population 2023	1 094
Nombre de résidences principales en 2023	460
Hypothèse de développement	Scénario tendanciel
Population supplémentaire induite (10 ans)	53
Nombre de logements nécessaires pour maintenir la population 2023	30
Logements supplémentaires liés à la croissance démographique envisagée	25
Total de logements supplémentaires en 2033	55
	Scénario modéré
	0,2%
	21
	30
	10
	40
	55
	Scénario dynamique
	1%
	106
	30
	40
	70



## 2. Diversifier l'offre en logements à destination de toute la population...

*Le parc de logements de Lusanger est relativement homogène en termes de taille et de typologie. L'objectif est de composer une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre aux besoins des différentes configurations familiales. Cette diversification passe par les actions suivantes :*

- Valoriser les terrains enclavés situés à proximité immédiate des services, commerces et équipements au sud de la place de l'église (dans le triangle délimité par la rue de la petite Normandie et la rue de la gare) par une opération de logements maîtrisées privilégiant la mixité sociale et la pluralité des formes urbaines.
- Envisager le développement de logements adaptés aux personnes âgées (logement de petites tailles, de plain-pied) en connexion directe avec le centre-bourg et ses commodités.



## 3. ...dans le respect des objectifs d'optimisation du foncier vers le Zéro Artificialisation Net

*Viser une consommation d'espace inférieure à 3ha d'ici 2033\* en lien avec la loi Climat et résilience d'août 2021.*

- Privilégier le développement des opérations de logements dans la centralité et limiter les extensions en dehors de l'enveloppe urbaine.
- Assurer la reconquête des logements vacants présents sur la commune.
- Identifier un secteur industriel situé en continuité du bourg et pouvant présenter une opportunité de renouvellement urbain, de changement de destination ou de renaturation.

\* (chiffre provisoire dans l'attente d'éléments de l'observatoire départementale et d'éventuels indications du SCOT)



### 1 - ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN A LA HAUTEUR DES ENJEUX ACTUELS

- 1.1. Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local  
Viser une croissance démographique annuelle moyenne de 0,5% (1120 habitants) (FCO 2033).
- 1.2. Diversifier l'offre en logements à destination de toute la population...  
Valoriser les terrains enclavés situés à proximité immédiate des services et équipements au sud de la place de l'église (dans le triangle délimité par la rue de la petite Normandie et la rue de la gare) par une opération de logements maîtrisées privilégiant la mixité sociale et une pluralité de formes urbaines.
- 1.3. ...dans le respect des objectifs d'optimisation du foncier vers le ZAN  
Respecter les objectifs de réduction de la consommation d'espaces en réalisant la grande majorité des logements au sein de l'enveloppe urbaine du centre bourg. Viser une consommation d'espace inférieure à 3 Ha d'ici 2033 (diminution de 50% par rapport à 2011-2021). Tenir les informations urbaines.



## Axe n°2

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

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

*L'ensemble des commerces et équipements sont regroupés dans un secteur restreint autour de l'église. Dans la continuité des actions engagées ces dernières années (réhabilitation de l'école publique, city Park), la commune souhaite renforcer la vitalité et l'attractivité du centre-bourg. Plusieurs actions permettront de poursuivre cet objectif :*

- La mise en synergie des équipements, services et commerces sur le cœur de bourg connectés entre eux et aux nouvelles opérations d'habitat par un réseau de liaisons douces.
- Une attractivité renouvelée de la place de l'église et de l'hyper centre par :
  - l'installation d'un commerce multiservices à proximité de la place de l'église permettant de valoriser les produits locaux;
  - la réhabilitation et l'embellissement du parking du presbytère, le développement et la sécurisation des voies piétonnes;
  - la construction de nouveaux logements sur les gisements fonciers et espaces mutables du bourg qui permettront notamment de favoriser les achats de proximité et de conforter les commerces.

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

*De nombreux cheminements doux ont été aménagés ces dernières années. Ce maillage est encore discontinu et ne permet pas toujours des itinéraires complets. Le projet communal vise à compléter cette armature afin de favoriser et sécuriser l'usage des modes actifs pour les déplacements quotidiens.*

- Par une connexion entre la zone d'activités de la rue de la gare, la salle du petit Bois et la place de l'église;
- Par la réalisation de multiples liaisons douces qui assureront la « perméabilité » du projet de lotissement communal au sud de l'église;
- En reliant, le restaurant « La Diligence » au centre-bourg par une liaison douce sécurisée en site propre parallèle à la RD775;
- Par le raccordement du pôle sportif à la dynamique du centre bourg.

## 3. Apaiser la circulation automobile sur le bourg

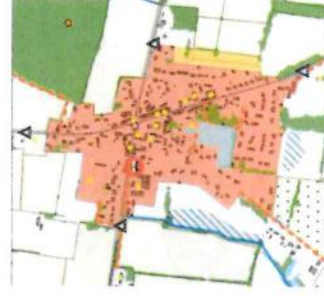
*Le bourg est situé au carrefour des routes départementales RD 775 et RD1 engendrant un trafic routier important sur le cœur de bourg. La sécurisation des entrées de bourg et la requalification de certains parkings par les projets suivants permettront de limiter l'impact automobile et d'atténuer le caractère routier de certains secteurs du bourg notamment.*

- **La réhabilitation et l'embellissement du parking du presbytère** permettront de limiter le stationnement des poids-lourds dans le bourg et de gagner en cohérence architecturale avec le site du presbytère. Ce projet permettra également d'assurer la continuité de la circulation rue des ateliers (en lien avec l'étude d'aménagement du centre bourg réalisée en 2015).
- **La requalification en parking multimodal** de l'espace poids-lourds situé au niveau de la RD775 :
  - Aménagement d'une aire de covoiturage et de stationnement poids-lourds
  - Connexion sécurisée aux commerces, services et équipements par une liaison piétonne (bourg et restaurant situé le long de la RD)
- **L'installation de dispositifs de sécurité** (ralentisseur, chicane...) permettant de ralentir la circulation sur les cinq entrées de bourg

## Carte de synthèse de l'axe n°2

### 2 - ASSURER LA DYNAMISME DU CENTRE-BOURG PAR LE CONFORTEMENT ET L'ACCESSIBILITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

- 2.1. Définir le bourg en tant que pôle central des équipements et des commerces  
*valoriser les équipements existants et favoriser l'accès de nouveaux commerces dans le cœur de bourg.*
- 2.2. Sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg  
*• Développer des cheminements doux et sécurisés dans le bourg et la proximité*
- 2.3. Apaiser la circulation automobile du centre-bourg  
*• Créer un pôle multimodal disposant d'une aire de covoiturage et d'un parking P1 pour limiter leur présence dans le bourg ; apaiser la circulation en entrée de bourg*





## Carte de synthèse de l'axe n°2



Sécuriser les entrées de bourgs

Parkings à requilifier

Secteurs de commerces, équipements et services à développer

**Préaménagement des cheminements doux**

Raccorder les cheminements doux existants (en pointillés blancs) à de nouveaux cheminements doux (bleu + piéton) permettant de relier le centre-bourg aux activités de la rue de la Gare situées en sortie de bourg, ainsi qu'au restaurant La Diligence.

Ouest Am



## Axe n°3

Soutenir la vitalité de l'espace rural lusangéen à travers la valorisation de ses atouts

## Axe n°3 : Soutenir la vitalité de l'espace rural lusangéen à travers la vitalité



### 1. Maintenir la démographie et la vitalité en campagne

La loi Climat et résilience visant une plus forte sobriété foncière, restreint les constructions en campagne. Pour autant, dans le but de maintenir la vitalité de la campagne lusangéenne, de nouvelles constructions seront possibles dans l'enveloppe bâtie de certains villages.

Quatre villages ont été choisis du fait de leur taille importante et de leur proximité au bourg pour conforter l'offre résidentielle en campagne. Pour assurer leur vitalité future, quelques logements pourront y être aménagés au sein de leur enveloppe urbaine actuelle.

- o **La Chaussée** : proximité avec le centre-bourg, en continuité des aménagements sécurisés déjà réalisés rue de la Petite Normandie, préservation et restauration du patrimoine bâti (5 changements de destination répertoriés) et du petit patrimoine (10 éléments inventoriés).
- o **Couëtoux** : promouvoir et restaurer le patrimoine bâti du village (village sur ancienne Abbaye de Couëtoux, changements de destination) et mettre en valeur le site du Couëtoux sur le plan touristique (aire de pique-nique et sentiers de promenade autour de l'étang, visite guidée de l'abbaye, communication...)
- o **La Pierre** : proximité avec le centre-bourg, préservation et restauration du patrimoine bâti (2 changements de destination répertoriés), promotion et connexion de la ferme fruitière de la Florençaise par La Roueserie au centre-bourg via ce village.
- o **Le Calfour** : proximité avec le centre-bourg, seule la partie située à plus de 100m de l'exploitation encore en activité est concernée (éviter l'impact sur l'activité agricole).

Le reste de l'espace rural lusangéen disposera d'une constructibilité limitée : extensions de logements existants et possibilité de réhabiliter d'anciens bâtiments agricoles identifiés pour leur qualité patrimoniales et ne portant pas atteinte aux espaces naturels et aux exploitations agricoles.

Ouest Am



## Axe n°3 : Soutenir la vitalité de l'espace rural lusangéen à travers la vitalité

### 2. Rétablir les connexions entre l'espace rural et le centre-bourg à travers la valorisation des atouts du territoire

- **Développer les liaisons douces entre les principaux villages et le centre-bourg pour favoriser et sécuriser l'utilisation des modes actifs.**
- **Inciter à la découverte du patrimoine naturel et bâti par le développement et la matérialisation des cheminements doux sur le territoire et la mise en place d'une communication touristique (panneau de mise en valeur du patrimoine touristique sur la place de l'église) : forêt de Dommaiche, villages, forêt et étang de Couëtoux, patrimoine bâti du Vieux Bourg...**
- **Favoriser les circuits-courts et faire connaître les produits du terroir lusangéen par la promotion des activités agricoles :**
  - Desserter par les projets de liaisons douces de la ferme fruitière de la Florençaise et la fabrication de pain de La Guillaumière;
  - Implantation sur le centre-bourg d'un commerce de proximité permettant de valoriser les produits locaux et les circuits courts.

Ouest Am



**Axe n°3 : Soutenir la vitalité de l'espace rural lusancéen à travers la valorisation des activités présentes en campagne**

- **Soutenir et encadrer le développement des activités présentes en campagne**
  - Soutenir les activités présentes en campagne en assurant leur visibilité et par la délimitation d'éventuels secteurs de taille et de capacité limitée permettant leur développement.
    - La menuiserie du Vieux Bourg,
    - La ferme fruitière de La Florençaise,
    - L'entreprise Hérault, Le Fournil de la Guillaumière...
- Accompagner et encadrer le développement de projet d'énergie renouvelable en campagne (Projets éoliens au Sud de la commune (3) et au Sud de la forêt de Domaiche (1))



**Axe n°4 : Soutenir la vitalité de l'espace rural lusancéen à travers la valorisation des activités présentes en campagne**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

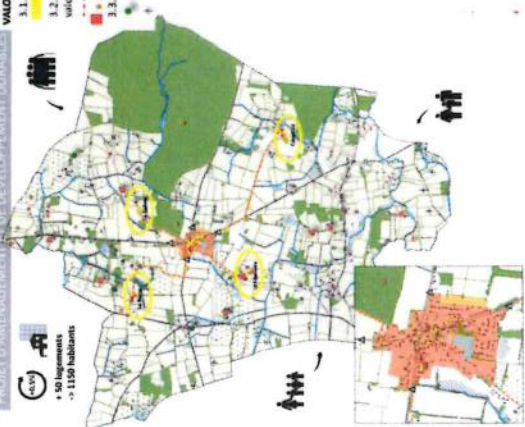
**3 - SOUTENIR LA VITALITÉ DE L'ESPACE RURAL LUSANÇÉEN À TRAVERS LA VALORISATION DES ACTIVITÉS PRÉSENTES EN CAMPAGNE**

3.1. Permettre le confortement encadré de quatre villages historiques  
 Gualden, La Chausse, La Pierre et La Chapelle

3.2. Rétablir les connexions entre l'espace rural et le centre-bourg à travers la valorisation des atouts du territoire

3.3. Soutenir le développement des activités présentes en campagne

Accompagner et encadrer le développement de projets agricoles



**Axe n°4**

**Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire**

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

- 1. Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune**
  - Protéger les éléments composant la Trame Verte et Bleue: la Forêt de Domaiche et le bois de Quimper (espace naturel sensible), le bois de Bourru à l'ouest de la commune, le réseau bocager, les prairies permanentes, les cours d'eau, zones humides...
  - Préserver les arbres remarquables, les principales haies bocagères et les espaces verts urbains sur les secteurs de développement de l'habitat.
  - S'appuyer sur les chemins bocagers existants pour le développement des liaisons douces
  - Assurer la remise en état de certaines continuités écologiques (restauration des ponts – ruisseau en lien avec le syndicat Chère, Don, Isac) et identifier des espaces urbains à renaturer (parkings, zone industrielle...)
  - Identifier , mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti de la commune.





