

**Dossier suivi par
Justine CHOLET**

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

MAIRIE DE LUSANGER
20 place de l'Eglise
44590 LUSANGER

A l'attention de Monsieur le Maire

Nantes, le 10 octobre 2025

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

1. Consommation de l'espace

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

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

.../...

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

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

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

2. Règlement écrit

Zones Humides

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

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

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

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

.../...

Diversification agricole

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

Le logement de fonction

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

Exhaussements et affouillements

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

3. Zonage

Parcelles exploitées en zone N

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

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

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

.../...

STECAL Ah2

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

STECAL Ae2

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

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

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

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

