



Département de LOIRE- ATLANTIQUE

Commune de
Lusanger

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ARRET

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

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

LA ROCHELLE
Bâtiment B, Bureau B104
36^{bis}, rue Montcalm
17000 LA ROCHELLE

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

Pièce n°2.2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

SOMMAIRE.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
---------------	-----------------------------

TABLE DES ILLUSTRATIONS	3
-------------------------------	---

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)..... 4

1.1 Du scénario « au fil de l'eau » au scénario communal	4
1.1.1 Définition du « point de départ » démographique.....	4
1.1.2 Les scenarii élaborés	4
1.1.3 Conclusion : le scénario retenu	6
1.2 Synthèse du projet communal : les axes du PADD.....	7
1.2.1 La spatialisation des besoins en logements.....	8
1.2.2 La diversification de l'offre de logements.....	12
1.2.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements	12
1.3 Le scénario communal : renforcer les équipements & les activités économiques.....	13

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 14

2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN... ..	15
2.2 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES	15
2.3 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX	16
2.4 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE	16

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)..... 17

3.1 Bilan des superficies	17
3.2 Expose des motifs de delimitation des zones	18
3.2.1 Les zones U	18
3.2.2 Les zones A.....	18
3.2.3 Les zones N	21
3.3 Les autres outils réglementaires mobilisés.....	23
3.3.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.....	23
3.3.2 La préservation de l'identité locale et des paysages.....	26
3.3.3 Eléments relatifs à la programmation	27
3.3.4 Prise en compte des enjeux liés à la desserte	28
3.3.5 La Prévention des Risques d'Inondation	29

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Analyse de la capacité d'accueil des gisements fonciers	10
Figure 2 : Analyse des gisements fonciers au sein du Bourg.....	11
Figure 3 : Localisation des secteurs d'OAP.....	14
Figure 4 : Comparatif des superficies.....	17
Figure 5 : Zonage du projet de PLU	21

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO COMMUNAL

Faisons le point sur le scénario « au fil de l'eau » mobilisé pour établir le projet de PLU de Lusanger. Il s'agit d'un **scénario théorique résultant du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours de la dernière décennie**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et **met en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

1.1.1 DEFINITION DU « POINT DE DEPART » DEMOGRAPHIQUE

Selon les données du recensement 2021, l'INSEE estimait la population de Lusanger à **1055 habitants**, chaque logement étant occupé en moyenne par **2.3 habitants**. En prenant en compte l'évolution démographique et le desserrement des ménages, on peut estimer qu'en 2036, la commune comptera 1150 habitants avec 2.2 personnes par ménage. **Soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires par rapport à 2021.**

Cette donnée démographique (1150 habitants) constitue un « point de départ » pertinent pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle à Lusanger.

1.1.2 LES SCENARII ELABORES

CONTEXTE	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
DÉMOGRAPHIE & LOGEMENT	
Une croissance constante mais fluctuante depuis les années 1980 : +12% entre 1975 et 2018 et +3.1% de 2013 à 2018.	Hypothèse 1 : scénario modéré 0.2% de croissance ⇒ Induisant un total de 1076 habitants en 2036 Gain : +21 habitants
Moyenne 2015-2021 : +0.02%/an. Moyenne 2010-2015 : +0.007 %/an. Moyenne 2010-2021 : +0.03%/an.	Hypothèse 2 : scénario tendanciel 0.5% de croissance ⇒ Induisant un total de 1107 habitants en 2036 Gain : +53 habitants
Population 2010 : 1019 habitants Population 2015 : 1027 habitants Population 2021 : 1055 habitants Rythme moyen annuel de construction : 24 logements / an entre 2019 et 2023	Hypothèse 3 : scénario tendanciel 1% de croissance ⇒ Induisant un total de 1161 habitants en 2036 Gain : +106 habitants
LOGEMENTS VACANTS	
59 logements vacants sur le bourg de Lusanger (données MAJIC retraitées par la commune) Soit un taux de vacance de 11.3%	Taux de vacance élevé, en hausse depuis 1975 malgré des fluctuations entre les années 1982 et 1999. La commune a vu son taux de logements vacants passer de 17 en 1975 à 59 en 2018. L'analyse des logements vacants révèle une vacance en lien avec des besoins de rénovation, en particulier en cœur de bourg.

	La reconquête de la vacance constitue l'un des objectifs du PADD (Axe 1.3).
TAILLE DES MENAGES	
2010 : 2.5 habitants/logement 2015 : 2.4 habitants/logement 2021 : 2.3 habitants /logement	Poursuite de la diminution de la taille des ménages, mais toujours de façon modérée grâce à l'accueil de jeunes ménages (avec ou sans enfants). En 2018, plus de 55% de la population est installée sur la commune depuis plus de 10 ans. Desserrement des ménages : hypothèse d'un passage à 2.2 habitants/logement d'ici 2036 Hypothèse 1 : scénario modéré ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de +30 logements supplémentaires d'ici 2036 ▪ Gain de +21 habitants : besoin théorique de +10 logements supplémentaires d'ici 2036 ▪ Soit un besoin théorique de +40 logements Hypothèse 2 : scénario tendanciel ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de +30 logements supplémentaires d'ici 2036 ▪ Gain de +53 habitants : besoin théorique de 25 logements supplémentaires d'ici 2036 ▪ Soit un besoin théorique de +25 logements Hypothèse 3 : scénario dynamique ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de +30 logements supplémentaires d'ici 2036 ▪ Gain de +106 habitants : besoin théorique de 49 logements supplémentaires d'ici 2036 ▪ Soit un besoin théorique de +79 logements

ÉCONOMIE	
<u>Agriculture</u> : forte diminution du nombre d'exploitation depuis 1988 (75 exploitations en 1988 et 31 exploitations en 2020)	A l'horizon 2036 : maintien global du nombre d'exploitations.
<u>Activités artisanales</u> : présence sur le pôle urbain et en campagne, soutien du développement des activités présentes en campagne	Maintien des activités sur le territoire (Axe 3.3 du PADD).
<u>Activités commerciales et de services</u> : une offre plutôt limitée, concentrée dans le bourg	Maintien de l'offre, mais avec un risque de fragilisation si la croissance démographique stagne.
ÉQUIPEMENTS	
Territoire plutôt bien pourvu en équipements scolaires et sportifs. Une offre de santé limitée (1 psychologue) Une rénovation récente de la station d'épuration (2024) permettant l'accueil de nouveaux habitants	Maintien des équipements scolaires et sportifs, avec un risque de fragilisation si la croissance démographique stagne. Station d'épuration permettant désormais d'anticiper le développement démographique de la commune.

ÉLÉMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
CONSOMMATION D'ESPACE	
<u>Habitat</u> 2011-2021 : 5 ha (Conso Zan 44 ³) Densité minimale moyenne fixée par le SCoT : 15 logements/hectare	Hypothèse 1 : viser 40 logements supplémentaires d'ici 2036 en s'appuyant sur la reconquête de la vacance et le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. Hypothèse 2 : aller plus loin en visant 55 logements supplémentaires d'ici 2036 en s'appuyant sur des opérations d'ensemble ou au coup par coup selon une densité minimale moyenne compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur (15 log/ha) et la mise en place d'OAP. Hypothèse 3 : faire le pari d'un réveil de la croissance démographique en visant 79 logements supplémentaires d'ici 2036 en ouvrant des secteurs à l'urbanisation en plus des opérations d'ensemble et de la mise en place d'OAP, en lien avec les objectifs de densité du SCoT en vigueur 15log/ha).
<u>Activités</u> 2011-2021 : 1.01 ha (Conso Zan 44)	La commune ne dispose pas de Zone d'Activité à proprement parler. Le projet de PLU maintient néanmoins un secteur Ue à vocation d'activités économiques, de services, d'artisanats, de commerces et d'industries , situé en périphérie du bourg (nord-ouest) et au sud-est avec une superficie de 2ha.
<u>Équipements</u> 2011-2021 : 0,19 ha (Conso Zan 44)	Une zone UI destinée à l'accueil des activités d'intérêts collectif et de loisirs est maintenue au nord et au sud du bourg d'une capacité de 1.69 ha. La capacité de l'enveloppe urbaine permettra d'absorber les éventuels projets de confortation ou de restructuration des équipements.

ENVIRONNEMENT NATUREL	
Un environnement et un cadre de vie de grande qualité	Préservation des secteurs d'intérêt.
DONNÉES À PRENDRE EN COMPTE	
SCoT Chateaubriant-Derval	Compatibilité avec le SCoT en vigueur.
SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine	Protection et amélioration de la qualité des milieux aquatiques, réduction de la vulnérabilité au risque inondation.

1.1.3 CONCLUSION : LE SCENARIO RETENU

Les scénarios travaillés dans le PADD l'ont été sur la base des données INSEE disponibles à ce moment-ci : les données 2015-2021 mettaient en avant une dynamique démographique faible, de l'ordre de 0,2% sur l'ensemble de cette période.

À ces données INSEE, s'est ajoutée la connaissance des élus sur les projets en cours, à venir, et à court-terme, notamment avec l'adaptation des équipements aux besoins présents et futurs de la commune, (rénovation de la station d'épuration). Si la croissance démographique est constante mais fragile, il existe une stabilité des ménages, stimulée par une hausse significative de la production de logements entre 2021 et 2023. Cette nouvelle dynamique démographique, bien que non-visible à ce stade dans les données INSEE, a été prise en compte dans la réflexion menée pour le choix d'un scénario communal.

Sur ces bases, plusieurs projections ont été étudiées :

³ <https://www.auran.org/conso-zan-44/>

- Un scénario modéré, qui prolongerait de la tendance 2010 - 2021 comme présentée par les données INSEE (+0,2%/an)
- **Un scénario tendanciel, cohérent avec la dynamique immobilière observée sur la période récente (2021-2023) (+0,5%/an)**
- Un scénario dynamique, qui envisagerait une croissance très significative (+1%/an).

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

La commune a donc souhaité **privilégier le scénario tendanciel** tout en restant réaliste sur la dynamique démographique, et en respectant l'objectif de création de logements fixé par le SCoT en vigueur. En prenant en compte ces éléments, la commune vise une **croissance démographique plutôt soutenue**, tout en identifiant des **marges de manœuvre concrètes** qui limitent l'étalement urbain et maîtrisent la consommation d'espace :

- Comblement des **dents creuses**,
- Respect des **objectifs minimaux de densités** fixés par le SCoT,
- **Division par plus de deux** de l'espace consommé ces dix dernières années au titre du ZAN, (puisque la commune s'engage à consommer moins de 2.5 hectares sur la prochaine décennie) ;
- Optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine à travers une **analyse fine des capacités de densification**.

La commune s'est donc positionnée en faveur d'une croissance démographique dynamique et réaliste, avec pour conséquence, la diversification de l'offre en logements dans le respect des objectifs d'optimisation du foncier (axe 1 du PADD).

1.2 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

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

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

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

1.2.1 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

1.2.1.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la commune a tenu compte de quatre éléments :

- ▶ D'une part, **le maintien de la démographie et la vitalité des villages en campagne afin de préserver les services qui s'y trouvent (transport scolaire, poste, distributeur de pain...)**. A ce titre, quatre villages ont été choisis à partir de plusieurs critères pour y construire des logements au sein de leur enveloppe urbaine ;
- ▶ D'autre part, **le recentrage de l'urbanisation sur le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne en dehors des villages susnommés et de quatre STECAL habitats définis en lien avec des projets de revitalisation du secteur rural. Ainsi, et à titre d'exemple, le Vieux-Bourg présentant des accès dangereux ne fera pas l'objet de nouvelles constructions ;
- ▶ Enfin, la prise en compte du **potentiel de gisements fonciers au sein du bourg**. Celle-ci a été intégrée dans une logique d'optimisation du foncier, et de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle.

1.2.1.2 LES GISEMENTS FONCIERS

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur la capacité de mutation de ce potentiel. La question de la temporalité dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

Deux catégories de gisements sont identifiées :

- Les gisements « **stratégiques** » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement...);
- Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais **de manière diffuse**.

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée **au sein de l'enveloppe urbaine**. Celle-ci correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le **bourg de Lusanger**.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été menée en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (Cf 2.4 *Analyse des capacités de densification*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement à **vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...).

3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour les gisements à vocation habitat :

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 70% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet);
- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles...). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 35% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »);
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 10% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »).

- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est **inenvisageable pour une ou plusieurs raisons** (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public...). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une **conservation des espaces verts stratégiques** et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer un potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines de l'ordre de **7.24 hectares**. Le nombre de logements potentiels réalisables estimés pour chaque gisement se base sur la densité minimale moyenne requise par le SCoT de Chateaubriant-Derval, **soit 15 log/ha**.

Par ailleurs, cette analyse a permis d'identifier **plusieurs espaces stratégiques**, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment grande pour accueillir une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci ont été affectées à ces secteurs stratégiques identifiés (correspondant à **1.68 hectares, soit 23.2% du potentiel foncier théorique global**, identifié au sein de l'enveloppe urbaine). Ces 1.68 hectares sont répartis en 3 secteurs stratégiques (**3 OAP en densification**). L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements diffus.

Ainsi, parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 49.9% disposent d'une **faisabilité simple** (3.62 hectares) correspondant à un potentiel d'environ 55 logements,
- 46.2% disposent d'une **faisabilité moyenne** (3.34 hectares) correspondant à un potentiel d'environ 52 logements,

- 3.9% disposent d'une **faisabilité complexe** (0.27 hectares) correspondant à un potentiel d'environ 5 logements.

Faisabilité	Nombre de gisements	Surface (m²)	Potentiel de logements
SIMPLE	28	36149,76	55
MOYENNE	37	33457,64	52
COMPLEXE	4	2797,64	5
TOTAL	69	72405,04	112

Figure 1 : Analyse de la capacité d'accueil des gisements fonciers

Sources : Ouest'Am - compte rendu réunion gisement foncier février 2022

Ces coefficients ont été déterminés avec la commune, au regard du contexte local et de la dynamique immobilière actuelle : si la commune note l'émergence de divisions parcellaires sur le bourg, celles-ci restent soumises à de nombreuses contraintes : zone humide présente en plein cœur de bourg, circulation soutenue, multi-proprétaires, accès manquant, etc. qui rendent difficiles l'aménagement de nombreux gisements.

L'ensemble de ces arguments justifie la souplesse accordée au coefficient affecté aux gisements dits « simples », mais la dureté des coefficients affectés aux gisements dits « moyens » et « complexes ».

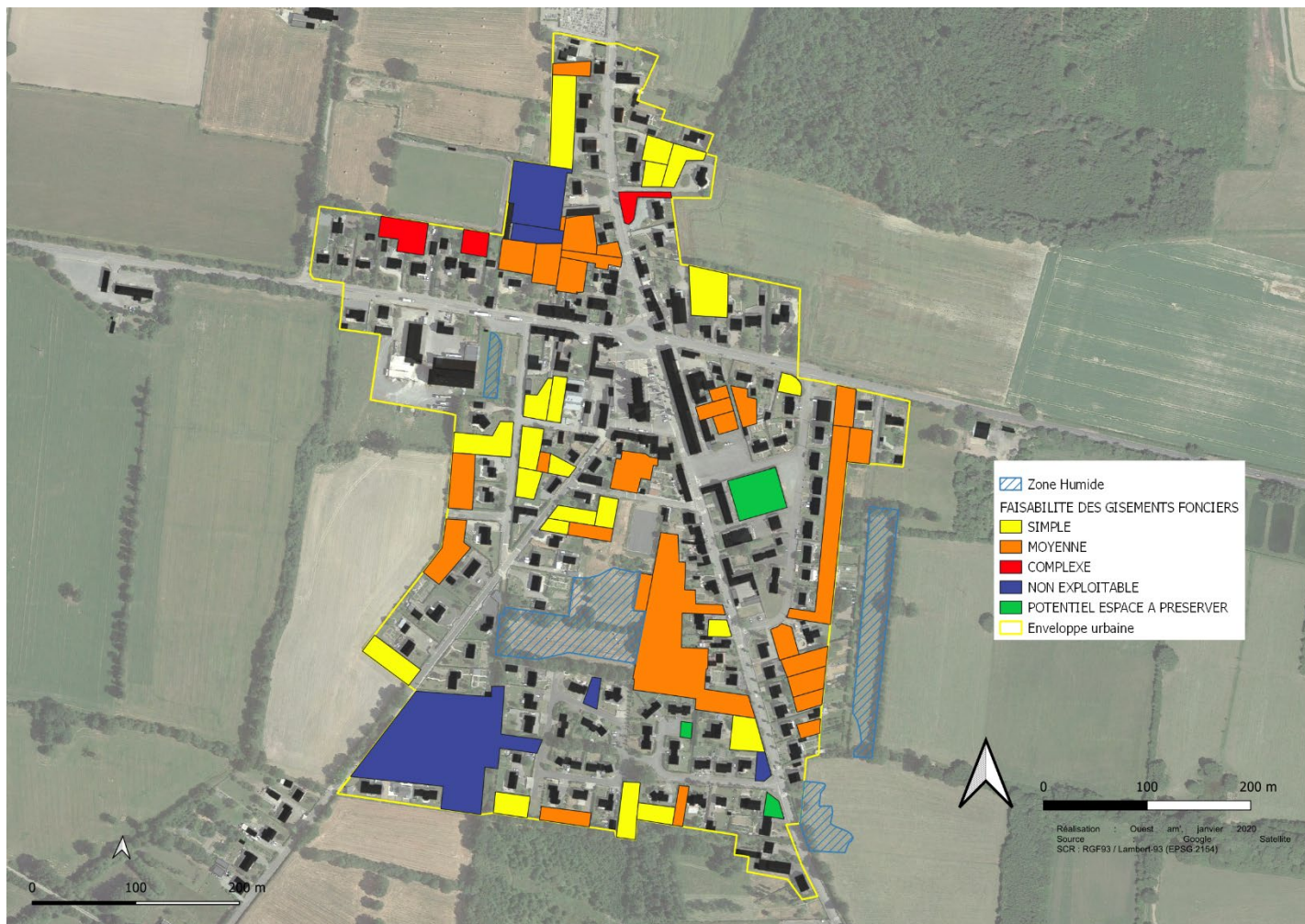


Figure 2 : Analyse des gisements fonciers au sein du Bourg
Sources : Ouest'Am

1.2.1.3 LES STECAL A VOCATION HABITAT

Pour répondre à l'Axe 3.1 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui vise à maintenir une vitalité en milieu rural, quatre villages ont été sélectionnés : La Chaussée (Ah4), Couëtoux (Ah3), La Pierre (Ah1) et Le Calfour (Ah2). Ces villages ont été choisis selon plusieurs critères précis afin de favoriser la création de nouveaux logements au sein de leur enveloppe urbaine. Ces secteurs présentent en effet des caractéristiques particulièrement adaptées à ce projet, notamment :

L'existence d'un maillage de liaisons douces, facilitant les déplacements non motorisés ;

La proximité du bourg, assurant un accès facile aux services et commodités ;

La présence de plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination, offrant ainsi des opportunités de réhabilitation ;

La présence de bâtiments remarquables, ajoutant une valeur patrimoniale et esthétique au projet ;

La possibilité de soutenir les activités présentes en campagne et d'accompagner leur développement, contribuant ainsi à l'économie locale.

L'ensemble de ces villages, répertoriés sous le zonage Ah1 à Ah4, font l'objet de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation habitat. Ces secteurs peuvent accueillir au total une dizaine de logements au sein de leur enveloppe urbaine. Cette mesure permet de maintenir la démographie et la vitalité des villages en campagne, préservant ainsi les services essentiels qui s'y trouvent, tels que le transport scolaire, la distribution de pain, les services postaux, et bien d'autres.

Ces villages ont la particularité d'être situés aux quatre coins cardinaux du bourg, à des distances permettant de rejoindre ce dernier par des liaisons douces sécurisées. Cette configuration géographique stratégique favorise une intégration harmonieuse et durable des nouveaux logements dans le tissu rural existant, tout en renforçant la cohésion sociale et économique de la commune de Lusanger.

1.2.1.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum...), a permis d'identifier **44 bâtiments susceptibles de changer de destination**. Les fiches qui les représentent sont annexées au règlement écrit.

1.2.2 LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le projet de PLU de Lusanger ne prévoit pas la réalisation de **logements à vocation sociale** à proprement parler. En revanche, la commune s'est engagée à **diversifier son offre de logement** à travers :

- La création d'une opération résidentielle en centre-bourg permettant notamment d'accueillir des personnes âgées et de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- La densification du centre-bourg dans le respect de l'identité architecturale de la commune (bâti linéaires en cœur de bourg) et l'intégration de formes urbaines diversifiées.

1.2.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune vise l'étalement de la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- **Le secteur « Place des Marronniers » (0.5ha)** fait l'objet d'un phasage allant de 0 à 10 ans. Ce secteur, classé Ub (et une partie au nord classée Ul) dans le précédent PLU fait désormais l'objet d'une OAP classée en secteur Ub, correspondant au tissu urbain caractérisé par de l'habitat dense et la présence de services et commerces.
- **Le secteur « Rue de la Ronde » (0.5ha)** fait également l'objet d'un phasage allant de 0 à 10 ans. Classé en secteur Ub dans le précédent PLU, ce secteur fait désormais l'objet d'une OAP classée dans le secteur Ub.

- **Le secteur « Rue de la Petite Normandie » (0.68 ha)** fait l'objet d'un phasage court-moyen terme allant de 0 à 7 ans. Classé en zone 1AUB dans le PLU en vigueur, il est fait désormais l'objet d'une OAP classée en secteur Ub. Notons qu'une zone humide répertoriée dans le cadre des études d'impact nécessaires à la révision du PLU, a engendré une adaptation du zonage de cette OAP. Ainsi, seule la partie nord de la zone fera l'objet d'un projet d'aménagement.

En conclusion, notons que :

- **La création d'OAP prescriptives en matière de densité au sein desquelles le maintien des corridors écologiques est assuré,**
- **La création de STECAL à vocation habitats dans les villages existants afin de soutenir et renforcer le dynamisme démographique tout en préservant l'identité communale,**
- **Les aménagements diffus dans les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine du bourg pour répondre aux objectifs de recentrage de l'urbanisation,**
- **Les changements de destination identifiés en campagne,**

Permettent à Lusanger de maîtriser le devenir de 50 logements potentiels d'ici les 10 prochaines années, et au-delà. Cette démarche permet à la commune de répondre aux objectifs fixés en matière de production de logements selon le scénario démographique retenu.

1.3 LE SCENARIO COMMUNAL : RENFORCER LES EQUIPEMENTS & LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Lusanger dispose des **équipements, des commerces et des services qui répondent aux besoins stricts du quotidien** (école, station d'épuration, poste,

artisanat, commerces de proximité, garagiste...). Ceux-ci sont principalement regroupés en **cœur de bourg, première centralité communale**.

Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification au sein de l'enveloppe urbaine favoriseront l'installation de nouveaux habitants dans le centre-bourg et le recours à aux services disponibles en centralité.

Un projet commercial en cœur de bourg

La commune prévoit la création d'un commerce multiservices en lieu et place de l'ancien restaurant du bourg (« Le Soleil »), place de l'église, bâtiment dont la commune est propriétaire. Ce projet de développement de l'offre commerciale en lien avec les circuits-courts permettra d'encourager d'autres projets de commerces et de services sur ce secteur, sans engendrer de consommation foncière.

Un zonage dédié aux activités économiques

Si la commune de Lusanger ne dispose pas de Zone d'Activité Economique à proprement parler, **un zonage spécifique Ue est dédié aux activités économiques, de services, d'artisanats, de commerces et d'industries**. Cette zone ne fait pas l'objet d'une extension de l'urbanisation dans le projet de PLU. Notons par ailleurs que le règlement autorise l'implantation d'activités artisanales au sein du tissu urbain sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le caractère du secteur (*CF Règlement 1.2 Destinations et sous-destinations (Zone U)*).

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

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

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

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

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

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

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

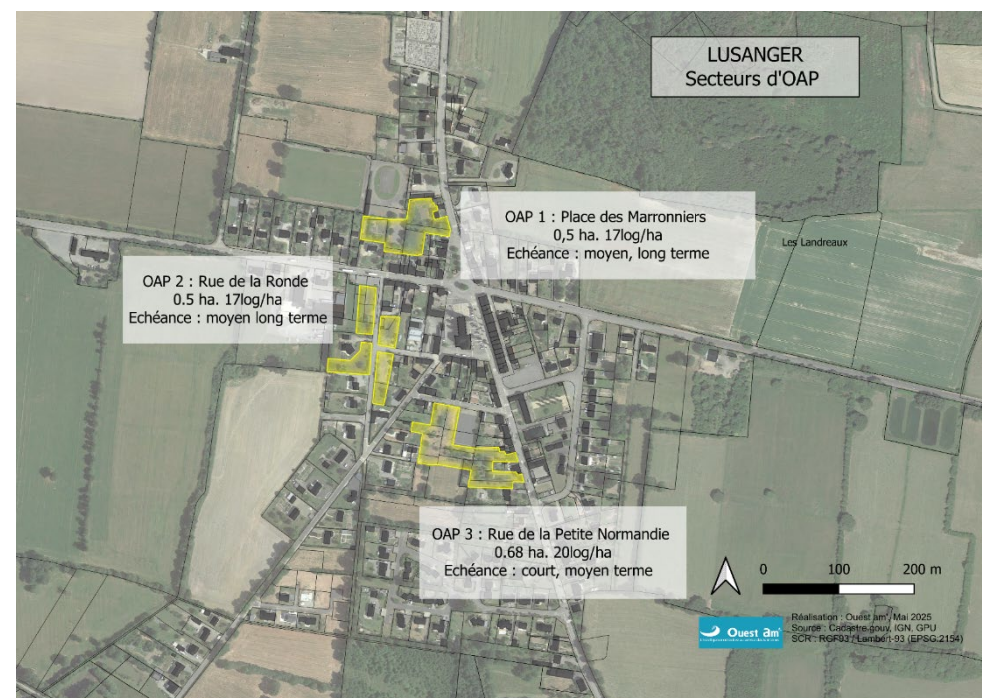


Figure 3 : Localisation des secteurs d'OAP

Sources : Ouest'Am

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- ▶ Assurer une croissance démographique adaptée au contexte local ;
- ▶ Diversifier l'offre en logements à destination de toute la population dans le respect des objectifs d'optimisation du foncier ;
- ▶ Définir le cœur de bourg en tant que pôle central des équipements et commerces ;
- ▶ Sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg ;

2.1 MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN...

La **maîtrise foncière** est un principe qui concerne **toutes les zones d'urbanisation futures, quelle que soit leur vocation**. Ainsi, les OAP portent sur trois typologies de secteurs : **densification, renouvellement urbain, et extension**. Et chacune d'entre elle, est détaillée selon 3 axes : leur programmation, leur échéancier et leur modalité de mise en œuvre.

2.1.1...À TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITÉ

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précis, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- ▶ De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité minimales fixées par le SCoT Chateaubriant Derval (15 logements par hectare) ;

- ▶ Du tissu urbain environnant, afin d'assurer une cohérence avec l'ambiance paysagère et les fonctionnalités urbaines ;
- ▶ Du diagnostic environnemental mené au préalable afin de respecter les enjeux écologiques pointés sur les secteurs concernés.

Grâce aux objectifs minimaux de densité fixés, les OAP sectorielles à vocation d'habitat impliquent de fait, **une diversification des types d'habitats (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif)**. Ainsi les OAP laissent une certaine souplesse en cas de possibilité de logements plus denses.

2.2 AMÉLIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITÉS

Le PADD, les OAP et les règlements (écrits et graphiques) prennent en considération les enjeux de la mobilité à travers :

- ▶ **L'encouragement des modes de déplacement actifs** par le déploiement de liaisons douces. Celles-ci renforcent l'attractivité en cœur de bourg et soutiennent « l'esprit village » de Lusanger afin qu'il soit de plus en plus facile de se rendre à pied ou à vélo d'un endroit à un autre. Cet objectif répond par ailleurs à la volonté de « sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg » (Axe 2.2 du PADD)
- ▶ **L'optimisation des voiries** par l'analyse systématique du maillage existant. En témoignent les nombreux aménagements des axes routiers déclinés dans les OAP. Cet axe constitue l'un des enjeux forts du projet communal qui vise notamment à « Apaiser la circulation automobile en centre-bourg » (Axe 2.3 du PADD).
- ▶ **L'aménagement obligatoire de places minimales de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos**

2.3 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords (haies, murs de pierre, points de vue...)**. Dans cette perspective, les OAP identifient :

- ▶ **Les haies à préserver ou à créer**, afin de maintenir ou conforter les corridors écologiques et préserver le patrimoine paysager de Lusanger (l'ensemble des OAP fixent des objectifs de préservation ou de création des haies) ;
- ▶ **Les zones humides à prendre en compte et à préserver**. Ainsi, la zone humide située au sud de l'OAP 3 « Rue de la Petite Normandie » a été préservée et intégrée à la démarche ERP, et constitue désormais un îlot de fraîcheur identifié en cœur de bourg ;
- ▶ **Des façades urbaines à traiter** afin de préserver l'identité architecturale de Lusanger caractérisée par un linéaire bâti dense. Il s'agit d'incarner l'« esprit village » de la commune, tout en assurant des densités respectant les objectifs du SCoT en vigueur.

2.4 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Nous l'avons vu, ces OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de **la protection des haies ou encore l'identification des zones humides**. La disposition de création d'espace vert public ou la préservation des sujets végétaux de certains sites d'OAP, ou encore le traitement paysager des franges de plusieurs OAP constituent des éléments-clés de nature en ville et favorisent la biodiversité en milieu urbain.

De son côté, l'OAP « thématique » dédiée aux continuités écologiques, vise une protection de la trame verte, bleue et noire à travers :

- ▶ Des modalités de **gestion des habitats constitutifs des réservoirs et des corridors écologiques** ;
- ▶ Un maintien et une mise en réseau **des espaces de pleine terre au sein du tissu urbain** ;
- ▶ La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
- ▶ La gestion de **l'éclairage artificiel**.

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

3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Afin de limiter le mitage de l'espace rural et la consommation d'espaces naturels ou agricoles, la commune a choisi de privilégier la densification des enveloppes urbaines du bourg et de quatre villages situés à proximité.

A ce titre, le zonage est exempt de Zones à Urbaniser (AU) et se concentre sur l'aménagement de secteurs déjà urbanisés.

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

Figure 4 : Comparatif des superficies

Sources : Ouest'Am

3.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.2.1 LES ZONES U

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

3.2.1.1 LE SECTEUR UB, LE NOYAU DE LA COMMUNE

Nous l'avons vu, le secteur **Ub** correspond au noyau lusangéen, caractérisé par une architecture plutôt ancienne, un bâti linéaire, un habitat dense au centre, et plus diffus en périphérie, et la présence de services et de commerces de proximité. On s'y déplace à pied, à vélo, en voiture. **Cette zone est empreinte d'une ambiance villageoise typique de l'identité lusangéenne, qu'il est question de renforcer.** Le règlement de la zone Ub est propice à la diversification des formes urbaines et à la densification.

3.2.1.2 LE SECTEUR UE, A VOCATION ECONOMIQUE

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

3.2.1.3 LE SECTEUR UL, DEDIE AUX EQUIPEMENTS DE LOISIRS .

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

3.2.1.4 LE SECTEUR UZH, ZONE HUMIDE A PRESERVER EN CENTRE-BOURG

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

3.2.1.5 CONCLUSION : UNE REDUCTION DES SURFACES DES ZONES U A LA FAVEUR DE LA DENSIFICATION ET LA RECONQUETE DU BOURG LUSANGÉEN

La réduction de la surface des zones U (-6.27 ha) et le retrait des zones AU (21.02 ha), s'est effectué au profit de la densification et de l'optimisation de l'espace. Le zonage du centre bourg permet de réaffirmer sa centralité et assurer le dynamisme du centre-bourg.

3.2.2 LES ZONES A

3.2.2.1 CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME

Le Code de l'Urbanisme (R151-22 et s) précise que « *peuvent être autorisées, en zone A* » :

- ▶ « *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime* » ;
- ▶ « *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les*

articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23) ».

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

- ▶ De terrains cultivés ou non,
- ▶ De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- ▶ De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

3.2.2.2 LE SECTEUR A AU SEIN DU PLU EN VIGUEUR

La zone agricole, dite « zone A » est caractérisée dans le **PLU en vigueur** par 2 secteurs :

- ▶ **La zone A** dédiée aux activités agricoles, aux écarts habités hors agglomération, et aux constructions nécessaires à des services publics ou équipements collectifs qui ne nuisent pas au maintien de l'agriculture ;
- ▶ **La zone Anc** correspond aux zones agricoles non constructibles. Répertoriées au nord du bourg, ces zones permettent de limiter les possibilités de constructions, tout en maintenant l'activité agricole.

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**. L'objectif du secteur A est de garantir la **pérennité de l'activité agricole**. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic mené avec les exploitants et les élus.

3.2.2.3 VERS UNE PRECISION DES ZONAGES AGRICOLES A TRAVERS 3 SOUS-ZONAGES

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

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

L'objectif de ce projet de PLU est de considérer l'ensemble de ces STECAL à vocation habitats comme une réponse au projet politique de la commune, consistant à :

- « soutenir la vitalité de l'espace rural à travers la valorisation de ses atouts » (Axe 3 du PADD) ;
- « maintenir une vitalité et soutenir les activités présentes en campagne » (Axes 3.1 et 3.2 du PADD) ;
- « Préserver le patrimoine naturel communal » (axe 4.1 du PADD).

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

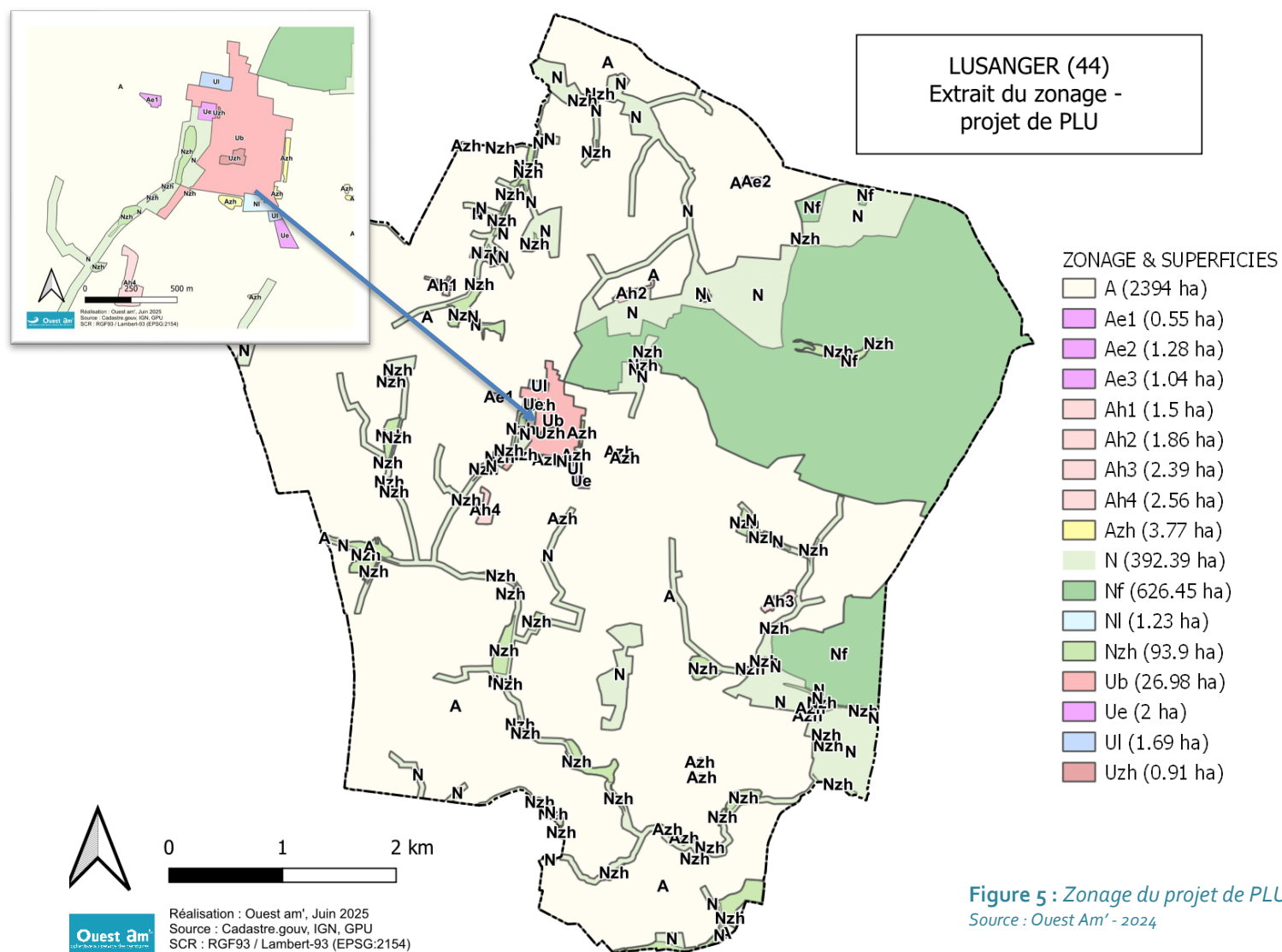


Figure 5 : Zonage du projet de PLU

Source : Ouest Am' - 2024

3.2.3 LES ZONES N

3.2.3.1 CE QUE DIT LA LOI

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone N :*

- ▶ *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- ▶ *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ».* (R151-25).

3.2.3.2 ZONE N : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI A TRAVERS 4 SOUS ZONAGES

Le PLU en vigueur définit :

- ▶ Une zone N dédiée aux espaces naturels à préserver ;
- ▶ Une zone Nh dédiée à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel ;
- ▶ Une zone Ne dédiée au secteur de la déchetterie ;
- ▶ Une zone Np dédiée à un secteur naturel à protéger au nord-est du bourg.

Afin de préserver les espaces naturels, tout en permettant le développement d'activités de loisirs et les équipements publics ou d'intérêt collectif, la commune a fait le choix de réévaluer ces 4 sous zonages dans le projet de PLU. La zone N comprend désormais :

- ▶ **Le secteur N** dédié aux espaces naturels à préserver de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de la confortation mesurées des habitations existantes, ainsi que des équipements collectifs nécessaires (station d'épuration, réseaux...) ;

- ▶ **Le secteur NI** destiné à recevoir quelques équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ **Le secteur Nf** correspond aux secteurs de boisements dotés de plans simples de gestion ;
- ▶ **Le secteur Nzh** est dédié aux zones humides présentes en zones naturelles. Toute occupation ou utilisation du sol y est interdite.

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

A ce titre, le projet de PLU vise à simplifier et préciser les règles relatives à la protection des zones naturelles. En cela, la zone N répond en particulier au souhait de la commune de « soutenir la vitalité de l'espace rural lusangéen à travers la valorisation de ses atouts » (Axe 3 du PADD).

3.3 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

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

3.3.1.1 LES BOISEMENTS ET LE BOCAGE

Un inventaire bocager et paysager a été réalisé à l'échelle communale par le Syndicat Mixte Chère Don Isac en 2021. Celui-ci caractérise :

- Les arbres isolés ;
- Les haies ;
Les alignements d'arbres ;
- Les surfaces boisées.

Ce travail a permis d'identifier 110.16 ha de boisements qui nécessitent une protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection fixe :

- **Une marge de recul de 5 mètres** des Espaces de Bois Classés repérés sur le zonage pour tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes inférieures à 20m² ;
- **L'inconstructibilité** des terrains situés sur des Espaces de Bois Classés sauf exceptions.

Notons qu'au titre de l'article L341-1 du code forestier, sauf exception, « *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* », délivrée par le Préfet de département. Celui-ci peut rendre

obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fonds national de compensation². Notons par ailleurs que selon l'arrêté préfectoral du 5 mai 2003 du département de Loire Atlantique l'autorisation de défrichement n'est obligatoire que pour les massifs boisés de plus de **4 ha d'un seul tenant**. Le classement EBC au titre du PLU vient donc compléter cet arrêté préfectoral.

3.3.1.2 LE BOCAGE

Les haies sont protégées par l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Le projet de PLU de Lusanger fixe des modalités de protection à travers :

- **Une marge de recul de 3 mètres** des haies et arbres remarquables repérées sur le zonage ;
- **L'interdiction d'abattage, arrachage et l'obligation de déclaration préalable** en cas de travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies identifiées au plan de zonage ;
- **Des mesures compensatoires** exigées en cas d'atteinte aux haies ;
- Des modalités de **replantation respectant une liste d'essences végétales locales et/ou adaptées au changement climatique**, en annexe du règlement.

Au total, les haies représentent sur le territoire de Lusanger, un linéaire de **211.84 km**. Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements et haies, sont donc protégés sur l'ensemble de l'espace communal.

²Protection des boisements par le Code Forestier Fiche N°3a, Pays de la Loire

3.3.1.3 LES ZONES HUMIDES

Un inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire communal a été réalisé en septembre 2023 dans le cadre du projet de PLU. **Ce travail a permis de répertorier 71.9 hectares de zones humides, caractérisées par des éléments hydriques, rivières et étangs.**

Les zones humides identifiées lors de cet inventaire (*intégrant la démarche Eviter – réduire -compenser réalisée dans le cadre du projet de lotissement communal détaillée dans la partie 3.2.1.1 de l'évaluation environnementale*) sont repérées sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **L'ensemble de ces zones humides sont protégés dans le cadre du PLU.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés dans le cadre de l'inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux, est inscrite dans les Dispositions générales du règlement écrit³ :

« Dans les zones humides repérées sur le document graphique par une trame spécifique sont interdits :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante, ou aménagements (à l'exception des cas expressément cités ci-après),
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts diverses, assèchement, création de plan d'eau.

Par exception, peuvent être autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement), et sous-réserve que la zone humide ne soit pas concernée par un programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

³ CF règlement écrit 3.1.3 Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, p10

Ces constructions, installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Vilaine).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols ».

3.3.1.4 LES COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau 2021 de la DDT⁴⁴ et de la DDTM⁴⁴ sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante ⁴:

« Les constructions et installations devront être éloignés des cours d'eau (repérés au document graphique) :

- De 10 mètres en zone U ;
- En zones A et N : d'au moins 25 m des rives des cours d'eau, règle applicable sauf en cas de confortation d'un siège ou site agricole existant, en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, ou en cas de confortation d'une habitation existante (création d'extensions et/ou d'annexes).

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont également interdits dans cette marge de recul. Seuls font exception :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique,
- Les créations de réserves d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau,
- Les mises aux normes environnementales d'exploitation agricole ».

3.3.1.5 LES ZONES INONDABLES

Le projet de PLU répertorie, dans le règlement graphique et écrit, les zones inondables au titre des articles L151-23 et L151-43 5 du code de l'urbanisme. Dans ces zones **toute construction, installation, ou extension de construction existante, ou aménagement sont interdites.**

⁴ CF règlement écrit 3.1.4 Cours d'eau identifiés au titre de R151-43-5° du Code de l'urbanisme, p10

3.3.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.3.2.1 LE PATRIMOINE BATI A PRESERVER

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit et graphique identifie des éléments de à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- **53 éléments patrimoniaux sont répertoriés (Puits, four à pain, calvaire, chapelle...);**
- **2 Sites classés au titre des Monuments historiques ;**
- **5 sites archéologiques répertoriés sur le règlement graphique.**

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agit d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- *Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,*
- *L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),*
- *La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,*
- *La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,*
- *L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...*
- *L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, defectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.*

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent »⁵.

3.3.2.2 L'IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

Nous l'avons vu, le projet de PLU identifie 44 bâtiments comme « bâtiments susceptibles de changer de destination ». Les Dispositions Générales du Règlement Ecrit⁶ précisent que :

⁵ Voir partie 3.1.6 dédiée aux ensembles bâtis identifiés au L151-19 du règlement écrit, p11

⁶ Voir partie 3.2.2 dédiée aux changements de destination identifiés au L151-11-2° du règlement écrit p12

« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible aux réseaux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité (localisation non-isolée) ».

Une Annexe au règlement écrit présente l'atlas des bâtiments éligibles au changement de destination en secteur A et/ou N.

3.3.2.3 LES LIAISONS DOUCES A PRESERVER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **des liaisons douces à conserver**.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que⁷ : « L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial ».

3.3.3 ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

3.3.3.1 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus particulièrement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : densité, production de logements, modalités d'aménagement. Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : « Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur ».

3.3.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

3 emplacements réservés ont été mis en place sur la commune, et répertoriés sur le zonage.

Ces emplacements réservés sont au bénéfice de la commune, que ce soit pour des sujets de mobilité (aménagement de voirie, cheminement piéton, stationnement) et d'amélioration d'équipements existants (faciliter les circulations des services techniques et des pompes funèbres aux abords du cimetière à travers l'agrandissement de l'emprise des voies).

⁷ Voir partie 3.2.3 du règlement écrit p12

Numéro	Bénéficiaire	Nature	Surface (m2)
1	Commune	Liaison douce	607
2	Commune	Extension du pôle scolaire	1381
3	Commune	Aménagement de carrefour	1995

3.3.3.3 LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Le projet de PLU détermine un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. **Repéré sur le zonage graphique, celui-ci se situe en périphérie du bourg au sein de la zone Ue.** Il interdit les constructions en attente d'une réflexion globale de l'aménagement de ce secteur. Les Dispositions Générales du Règlement Ecrit précisent⁸ : « à l'intérieur de ce périmètre, et pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;
- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :
 - De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet d'une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol (à partir de la date d'approbation du PLU) ;
 - Des annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction légère d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager ».

3.3.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES A LA DESSERTE

3.3.4.1 REGLES D'IMPLANTATION

Le règlement fixe des conditions de desserte, d'accès et d'implantation. Ainsi, « *Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* »⁹. Par ailleurs, le projet de PLU prévoit :

- Une implantation des constructions en **retrait de 25m des routes départementales RD46 et RD 1 hors agglomération,**
- Une implantation des constructions en **retrait de 35m de la route départementale RD775 hors agglomération,**
- **L'interdiction de toute nouvelle création d'accès sur la RD775 sauf exceptions.**

⁸ Voir partie 3.2.5 relative aux règles graphiques d'implantation du règlement écrit p13

⁹ Voir partie 4.2 relative aux accès aux voies ouvertes au public du règlement écrit p28

3.3.5 LA PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

La commune de Lusanger fait l'objet d'un programme d'actions de prévention contre les inondations (PAPI). Le règlement graphique fait apparaître les zones inondables au titre des articles L151-23 & R151-43 5° du code de l'urbanisme. De son côté le règlement écrit précise « *Dans les zones sujettes au risque d'inondation, sont interdits toute construction, installation, ou extension de construction existante, ou aménagement* ¹⁰ »

¹⁰ Voir partie 3.1.5 relative au risque inondation du règlement écrit p10