

Extrait du registre
des délibérations de la Commune de Lusanger
séance du 31/08/2026

Date de la convocation
24/08/2026

Date d'affichage
24/08/2026

Nombre de membres
Afférents au Conseil
municipal : 15
En exercice : 14
Votants : 14

L' an 2026 et le 31 Août à 20 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 : BAGOT Vincenza, CARTERON Valérie, CORREIA Marie-Jeanne, MILAN Anaïs, PITON Magali, REMY Gitane, RENIER Marie Madeleine, MM : BERNARD Arnaud, BODIER Gaëtan, CHAUVIN Emmanuel, ERBETTE Emmanuel, PENIGUEL Jérôme, PINARD Hervé, SAUDRAIS Nicolas
Absent : M. Hervé PINARD

Secrétaire : M. Emmanuel CHAUVIN

Réf : 2026_69

A l'unanimité
Pour : 14
Contre : 0
Abstentions : 0

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Lusanger pour donner suite aux modifications apportées dans le cadre du recours gracieux

Vu :

Mention exécutoire : Non

Le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-1 et suivants ;

Le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-1 et suivants, R. 153-1 et suivants ;

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chateaubriant-Derval, approuvé en décembre 2018 ;

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 ;

La délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2019 prescrivant la révision générale du PLU de Lusanger ;

La délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025 arrêtant le projet de PLU révisé ;

Le bilan de la concertation et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

L'enquête publique conjointe s'étant tenue du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025 ;

Les observations du public recueillies lors de l'enquête publique ;

Les conclusions du commissaire enquêteur, M. Philippe ALLABATRE, en date du 6

janvier 2026 ;

Le mémoire en réponse de la commune aux observations du commissaire enquêteur ;

Les avis des PPA, de la MRAE et de la CDPENAF ;

L'arrêté n° M2025-033 du 8 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique conjointe relative au projet de révision du PLU et à la délimitation du périmètre des abords de l'église du Vieux Bourg.

Vu le recours gracieux du préfet du 19 juin 2026 au titre du contrôle de légalité

Considérant :

La nécessité de doter la commune de Lusanger d'un document d'urbanisme conforme aux objectifs de développement durable, de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des paysages et du patrimoine ;

La volonté de concilier développement économique, préservation des espaces naturels et agricoles, et qualité de vie des habitants ;

La prise en compte des avis émis par les PPA, des observations du public, et des recommandations du commissaire enquêteur, notamment sur :

Les ajustements du zonage (STECAL, zones agricoles, zones naturelles) ;

La prise en compte des enjeux agricoles (constructibilité des sièges d'exploitation, respect des périmètres de réciprocité) ;

La protection des zones humides et des espaces naturels sensibles ;

La gestion des risques (inondations, assainissement) ;

La clarification des règles d'urbanisme pour les zones U, A et N ;

La mise en cohérence des documents graphiques et écrits ;

La mise en adéquation du projet de PLU révisé avec les documents supra-communaux et les objectifs de transition écologique et énergétique ;

La nécessité de finaliser la procédure d'approbation pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du PLU révisé, après avoir pris en compte les ajustements nécessaires ;

Les conclusions favorables du commissaire enquêteur, sous réserve de la révision de la surface du STECAL Ae2 « Les Pommereaux » pour mieux répondre aux besoins réels de l'entreprise concernée ;

La délimitation du périmètre des abords de l'église du Vieux Bourg, justifiée par la protection du patrimoine historique et architectural de la commune.

Considérant le recours gracieux au titre du contrôle de légalité, en date du 19 juin 2026 indiquant que les dispositions générales du règlement consacrées aux mesures de gestion des risques étaient dépourvues de traduction des principes fondamentaux issus du plan de gestion des risques d'inondation (PGRi) du bassin Loire-Atlantique,

1. Contenu du projet arrêté

Le projet de PLU révisé de Lusanger, arrêté le 3 juillet 2025, se compose des éléments

Envoyé en préfecture le 04/09/2026

Reçu en préfecture le 04/09/2026

Publié le 04 SEP. 2026

ID : 044-214400863-20260831-2026_69-DE

Berger
Levrault

suivants, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme
SCoT de Chateaubriant-Derval :

Rapport de présentation

Diagnostic et état initial de l'environnement ;

Justification des choix, analyse des incidences du PLU sur plusieurs thématiques
(biodiversité, paysages, risques, énergie, etc.) ;

Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT,
SDAGE, SAGE Vilaine, PCAET, etc.).

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4 axes stratégiques :

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

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

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

Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielles : Place des Marronniers, Rue de la Ronde, Rue de la Petite Normandie
;

OAP thématique : Continuités écologiques (trame verte, bleue et noire).

Règlement écrit et graphique

Règlement écrit : règles applicables à chaque zone (U, A, N) en matière de
constructibilité, hauteur, emprise au sol, reculs, et usages autorisés ;

Règlement graphique : délimitation des zones et sous-secteurs du PLU, ainsi que les
éléments réglementaires graphiques (emplacements réservés, espaces boisés classés,
zones humides, marges de recul, etc.).

Annexes

Servitudes d'utilité publique (SUP) ;

Documents relatifs à l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), aux déchets, et à
l'eau potable ;

Plans de prévention des risques (PPRI).

2. Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et enquête publique

Le projet arrêté a été soumis pour avis aux PPA. Les avis émis ont été majoritairement
favorables, avec des réserves sur certains points techniques. L'enquête publique
conjointe a permis de recueillir les observations du public et d'échanger sur les points
suivants :

Les ajustements du zonage (STECAL, zones agricoles, zones naturelles) ;

Envoyé en préfecture le 04/09/2026

Reçu en préfecture le 04/09/2026

Publié le **04 SEP. 2026**



ID : 044-214400863-20260831-2026_69-DE

La prise en compte des enjeux agricoles et la protection des zones humides ;

La gestion des risques (inondations, assainissement) ;

La clarification des règles d'urbanisme ;

La délimitation du périmètre des abords de l'église du Vieux Bourg.

3. Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable au projet de révision du PLU de Lusanger, sous réserve de la révision de la surface du STECAL Ae2 « Les Pommereaux » pour mieux répondre aux besoins réels de l'entreprise concernée. Il a également validé la délimitation du périmètre des abords de l'église du Vieux Bourg, soulignant la qualité du dossier et la pertinence des mesures de protection du patrimoine.

4. Modifications apportées au projet arrêté pour l'approbation

À l'issue de l'enquête publique et des échanges avec les PPA, les principales modifications suivantes ont été apportées :

Rapport de présentation : actualisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ;

OAP : ajustement des périmètres et intégration des remarques sur les zones humides et les continuités écologiques ;

Règlement :

Intégration des zones inondables et des règles de constructibilité adaptées ;

Précisions sur la constructibilité en zones A et N, les marges de recul, et les changements de destination ;

Clarification des règles d'implantation en zone urbaine et des règles spécifiques aux STECAL ;

Prise en compte des avis de la Chambre d'Agriculture et de la DDTM sur les périmètres agricoles et les zones humides ;

Règlement graphique :

Ajustement du zonage U, A et N ;

Repositionnement du STECAL Ae2 « Les Pommereaux » en continuité du hameaux de la Salmonière afin de limiter la consommation d'espace et l'impact sur l'activité agricole et le paysage.

Intégration des tramages spécifiques pour les zones humides et inondables (en remplacement des zones Uzh, Azh et Nzh) ;

Annexes : complétées (fiches servitudes manquantes, schéma directeur des eaux pluviales) ;

Délimitation des abords de l'église du Vieux Bourg : périmètre de protection justifié et conforme aux enjeux patrimoniaux.

5. Changement apporté au règlement afin de compléter la traduction réglementaire du risque d'inondation en prise avec l'AzI et rendre compatible le PLU avec les dispositions

Envoyé en préfecture le 04/09/2026

Reçu en préfecture le 04/09/2026

Publié le

ID : 044-214400863-20260831-2026_69-DE

04 SEP. 2026



du PGRI. Le point 1 s'applique désormais à l'ensemble de la commune et non seulement aux zones exposées à un aléa fort

La liste des servitudes d'utilité publique est complétée en y ajoutant la servitude de dégagement aéronautique T7 mais également l'arrêté portant création du PDA de l'église Vieux Bourg, ainsi que les arrêtés de classement de la Pierre du Hochu.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, Décide à l'unanimité :

Article 1 – Approbation du PLU révisé et de la délimitation des abords de l'église du Vieux Bourg

D'APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Lusanger, tel qu'il est annexé à la présente délibération, incluant :

Le rapport de présentation, mis à jour ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Le règlement, clarifié ;

Les annexes, complétées ;

Et les changements apportés au règlement et servitudes suite au recours gracieux

D'APPROUVER la délimitation du périmètre des abords de l'église du Vieux Bourg, conformément aux conclusions du commissaire enquêteur.

Article 2 – Prise d'effet et opposabilité Le PLU révisé et la délimitation des abords seront opposables aux tiers à compter de l'accomplissement des formalités de publicité et de leur publication sur le portail national de l'urbanisme. Ils se substitueront aux documents actuellement en vigueur.

Article 3 – Transmission et publication

De transmettre le PLU révisé approuvé et la délimitation des abords à la Préfecture de Loire-Atlantique pour contrôle de légalité, dans un délai de 15 jours suivant l'adoption de la présente délibération ;

D'assurer l'affichage de la présente délibération pendant un mois en mairie de Lusanger ;

De publier le PLU révisé approuvé et la délimitation des abords sur le portail national de l'urbanisme et sur le site internet de la commune ;

De notifier le PLU révisé approuvé et la délimitation des abords aux Personnes Publiques Associées et aux services de l'État concernés.

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
M. Emmanuel CHAUVIN

Acte rendu exécutoire
après dépôt en
Sous-préfecture de
Châteaubriant
le :

et publication ou notification
du :



[Handwritten signatures of Yves Fromentin and Emmanuel Chauvin]

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
Afférents au Conseil
municipal : 15
En exercice : 12
Votants : 12

Réf : 2023_10

A l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstentions : 0

Mention exécutoire : Non

Acte rendu exécutoire
après dépôt en

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, HÉRAULT Corinne, LANDRIN Hélène, MILAN Anaïs, RENIER Marie Madeleine, MM : BELEGO Yann, CHAUVIN Emmanuel, PENIGUEL Jérôme, PINARD Hervé, ROUX Gildas

Excusé(s) : Mme BELLON CHAMOT Mireille, MM : BERNARD Arnaud, 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'où découleront ensuite le choix des secteurs à développer ou renouveler, les changements de zonage et de réglementation ;

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 débattu des orientations du futur projet d'aménagement et de développement durables ;

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.

Sous-préfecture de
Châteaubriant
le :

et publication ou notification
du :

Pour copie certifiée conforme
Le Maire,
Yves FROMENTIN

Secrétaire de séance
Mme BARON Sandy



Envoyé en préfecture le 10/02/2023
Reçu en préfecture le 10/02/2023
Publié le 10 FEV. 2023
ID : 044-214400863-20230207-2023_10-DE

perser
Levroult

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, likely belonging to Mme BARON Sandy.