



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Aude MERRIEN-MAAS
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 11 6 OCT. 2025

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire
Mairie de Lusanger
20 place de l'Église
44590 LUSANGER

**Objet : révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de LUSANGER
avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté**

Par délibération du 3 juillet 2025, reçue en Préfecture le 18 juillet 2025, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de Lusanger.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après les observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

Propos liminaires

La commune de Lusanger se situe au nord département de Loire-Atlantique, sur la D775 qui relie Châteaubriant à Derval. Le territoire de la commune est majoritairement consacré à l'activité agricole. Les espaces semi-ouverts se sont développés sur le plateau. Le paysage est marqué par une densité moindre de bocage, et l'installation des éoliennes entre Derval et Lusanger. En contrepoint, les espaces moins favorables à l'agriculture accueillent des boisements. Les forêts couvrent un quart du territoire, avec deux grands massifs : la forêt de Domnaiche et le bois de Bourru. Le réseau des cours d'eau, des étangs et des mares, sont bien présents mais la fréquence de zones humides est moins forte que sur d'autres secteurs du département.

En dehors du bourg, de nombreux hameaux et regroupements bâtis se dispersent dans l'espace agricole, le plus souvent en prolongement d'anciennes fermes, parfois à proximité d'exploitations plus récentes. La commune compte encore 26 sièges d'exploitation, témoignant d'une activité agricole bien présente. Malgré cette occupation, le territoire demeure préservé du mitage : on n'y observe ni maisons isolées ni développements pavillonnaires linéaires récents. Le bâti ancien en pierre y reste particulièrement représentatif et contribue à la qualité paysagère du site.

Les enjeux communaux sont, à ce titre, la préservation des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers ainsi que la valorisation de ses éléments architecturaux de qualité.

Maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espace

Afin de répondre aux enjeux de son territoire, la commune a fait le choix fort de concentrer l'accueil de nouveaux habitants au sein du bourg, par une démarche de densification maîtrisée. Les trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiées couvrent une surface totale de 1,78 ha et visent des densités comprises entre 17 et 20 logements par hectare. Cet engagement, particulièrement exemplaire pour une commune d'environ 1 000 habitants, mérite d'être souligné.

L'étude de la consommation d'espaces naturels et agricoles, basée sur l'outil local ConsoZAN44, estime à 4,7 ha l'espace consommé entre 2011 et 2020. Par comparaison des photos aériennes et en s'appuyant sur les données des fichiers MAJIC, le rapport établit à 0,2 ha la surface consommée entre 2020 et 2024.

Dans ce contexte, la commune fixe dans son PADD un objectif maximal de consommation d'espace limitée à 2,5 ha en extension à l'horizon 2036. **Cet objectif de réduction s'inscrit pleinement dans la trajectoire de diminution progressive par décennie, définie en vue d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.**

La commune ne prévoit pas de zone à urbaniser en extension dans son document en dehors du secteur Ae2, destiné à un projet de développement d'une entreprise de travaux agricoles. La demande est légitime et justifiée notamment pour ne pas envisager une installation dans un parc d'activités éloigné des clients et usagers et afin d'éviter la traversée du bourg par des engins agricoles. Néanmoins, le projet d'implantation d'un hangar de 1 800 m² destiné au stockage et à des bureaux sur la parcelle ZK 0011, actuellement cultivée et déclarée à la PAC, contrevient aux objectifs de préservation des terres agricoles ainsi qu'à ceux de lutte contre le mitage et l'artificialisation des sols. **Il est donc recommandé que l'entreprise identifie un site d'implantation s'inscrivant dans une logique de regroupement bâti plus compact, afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de maîtriser l'extension de l'urbanisation.** Il s'agit de trouver un terrain proche de son lieu d'implantation actuel, au lieu-dit du Coudray, en cohérence avec les bâtiments de l'exploitation agricole dont elle est issue, ou de s'accrocher à tout autre site pré-existant.

Objectif de production de logements

La commune de Lusanger comptait 1 055 habitants en 2021. Après une longue période de stabilité démographique depuis 1975, elle a enregistré un gain d'environ 100 habitants au cours des deux dernières décennies. Malgré une tendance générale à la baisse, la taille moyenne des ménages demeure relativement élevée, à 2,3 personnes par foyer. La commune a retenu un scénario d'évolution tendancielle de +0,5 % par an, légèrement supérieur aux données observées, afin

d'intégrer les dynamiques démographiques les plus récentes.

Les trois OAP prévoient la création d'environ 30 logements. Parallèlement, l'étude du potentiel foncier met en évidence la possibilité de réaliser 112 logements supplémentaires. Il est également relevé la présence de 59 logements vacants à remobiliser et à réhabiliter au sein du bourg, ce qui renforce la cohérence et la solidité de l'ambition démographique communale.

L'enjeu, pour la commune, consiste à concentrer l'effort constructif dans le bourg afin de soutenir le maintien des commerces — notamment par la reprise d'un bail par la commune — et des équipements, tels que les deux écoles, tout en préservant les équilibres environnementaux, notamment en raison de la présence de plusieurs zones humides en cœur et en proximité immédiate du bourg.

Prise en compte des capacités d'assainissement

La présentation de l'historique de fonctionnement de la station d'épuration mériterait d'être davantage détaillée. En effet, bien que la conformité globale soit satisfaisante pour une filière de traitement par filtres plantés de roseaux, quelques dépassements ont été observés en 2022 concernant les rejets azotés, ainsi qu'une difficulté persistante à traiter l'azote ammoniacal depuis 2019, liée notamment à l'atteinte des limites de saturation de l'installation. Des actions correctives ont néanmoins été engagées par la commune pour améliorer le fonctionnement de son système d'assainissement collectif. **Il convient de valoriser l'investissement de la commune dans le suivi, l'entretien et la modernisation de sa station, en lien avec l'assistance technique départementale à l'assainissement collectif.**

La station a désormais atteint plus de 86 % de sa capacité de charge, initialement fixée pour 400 équivalents-habitants. En 2023, la commune a donc délibéré pour engager une réflexion sur son extension, visant à porter sa capacité à 600 EH. Le dossier de déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement, relatif à la création d'une nouvelle station à l'emplacement des lagunes existantes à l'est du bourg, est actuellement en cours de validation, tout en garantissant la continuité du traitement des eaux usées.

Dès lors, il apparaît prématuré d'indiquer dans le rapport de présentation que les travaux sont finalisés, bien qu'ils soient effectivement engagés. Les secteurs à vocation de développement ne pourront être mis en œuvre qu'une fois confirmée la capacité effective de la future station à absorber les effluents issus des nouveaux raccordements.

Prévention des risques

Le rapport de présentation recense les différents risques identifiés dans les documents de référence, tels que le Document départemental des risques majeurs (DDRM) et les plans supra-communaux, notamment le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI). Concernant le risque d'inondation, le PLU n'intègre pas les secteurs identifiés par l'Atlas des zones inondables, relatifs aux crues du cours d'eau de La Cône, situé au sud de la commune. **Il est donc nécessaire de représenter ces zones à risque sur le règlement graphique, au moyen d'un tramage en dégradé.**

Le règlement devra préciser l'interdiction de construire sur ces secteurs, tout en définissant les éventuelles dérogations autorisées ainsi que les conditions d'évolution du bâti existant. Ces dispositions devront garantir la préservation du champ d'expansion des crues et interdire toute intervention susceptible de porter atteinte au fonctionnement hydraulique des zones concernées,

afin d'éviter l'augmentation du ruissellement ou l'accélération des vitesses d'écoulement en cas d'inondation.

Protection des espaces naturels

La commune a choisi de classer en zone N les espaces correspondant à l'identification de sa Trame Verte et Bleue (TVB). Il convient toutefois de rappeler que les zonages U, AU, N et A doivent être attribués en fonction des caractéristiques, des vocations et des activités des espaces concernés. Ainsi, un bocage à vocation agricole ou un secteur de nature en ville peuvent légitimement être intégrés à la TVB tout en étant zonés A ou U, conformément à leur définition respective d'espace agricole ou urbanisé.

Dans ce contexte, le PLU a classé en N un secteur à vocation agricole autour du bassin versant du ruisseau de la Galotière, au nord de la forêt de Domnaiche. Ce choix peut surprendre, puisque la zone est destinée à maintenir les activités agricoles existantes, comprenant notamment trois sièges d'exploitation, qui ont dû être spécifiquement « détournés » pour préserver leur fonctionnement.

La même logique de zonage appliquée aux zones humides de la commune a conduit à la multiplication des sous-secteurs Azh, Nzh et Uzh, ce qui apparaît peu pertinent. Ce morcellement rend leur identification moins lisible et ne permet pas de disposer d'une vision globale de leur présence sur le territoire, notamment par le biais d'un tramage superposable aux zonages existants.

Il est donc recommandé, à l'instar de ce qui est pratiqué pour les secteurs inondables, de mettre en place des tramages spécifiques (similaires à ceux utilisés pour les emplacements réservés ou les espaces boisés classés) plutôt que de créer des sous-zonages multiples. Les règles propres à la protection des zones humides seraient alors intégrées dans les dispositions générales du règlement, afin d'assurer leur préservation, quel que soit leur emplacement en zones agricoles, urbaines ou naturelles.

À défaut de pouvoir modifier la définition des zonages du PLU à cette étape finale de la procédure de révision, il apparaît opportun d'enrichir l'OAP TVB, en particulier par les actions suivantes :

- *Cartographie* : reprendre au minimum la cartographie de la TVB telle qu'établie dans le rapport de présentation ;
- *Continuité écologique* : poser le principe de suppression des obstacles à la continuité écologique identifiée sur la carte, à l'occasion de travaux ou d'aménagements dans ces secteurs ;
- *Protection des haies* : renforcer la protection des haies identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, en imposant la compensation des linéaires détruits situés dans la TVB. Cette disposition pourra également être reprise dans le règlement de la zone N ;
- *Trame nocturne* : rappeler que la réglementation interdit l'éclairage des surfaces en eau ainsi que du ciel, afin de préserver les continuités écologiques nocturnes¹.

Préservation du patrimoine bâti

Le territoire de la commune bénéficie d'un patrimoine bâti en pierre de qualité, correctement recensé dans l'inventaire qui autorise les changements de destination en zones agricoles (et en zone naturelle pour un cas particulier). En revanche, l'inventaire du petit patrimoine n'a pas été annexé au PLU, alors qu'il constituerait un outil pertinent pour renforcer la protection effective de ces éléments.

1 <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/pollution-lumineuse>

La volonté communale de préserver ce bâti patrimonial est notable, mais le document d'urbanisme n'a pas pleinement traduit cet objectif dans le règlement, en particulier pour les constructions en pierre :

- hors des changements de destination, ces éléments ne sont pas identifiés dans le bourg ni dans les hameaux constitués ;
- le règlement ne prévoit pas d'obligation spécifique de préservation au titre de l'article L.151-19 pour les constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Cet enjeu est d'autant plus important que le taux de vacance des logements dans le bourg peut entraîner des rénovations inadaptées.

Enfin, le PLU ne fixe pas de règles sur la volumétrie ou l'emprise au sol des constructions, sauf en zones A et N, afin d'offrir davantage de souplesses aux projets. Même si les enjeux restent limités sur la commune de Lusanger, il paraît important de limiter l'artificialisation des sols en instaurant un coefficient de pleine terre applicable à chaque unité foncière lors de la réalisation d'un projet de construction.

La commune de Lusanger a su mobiliser les outils offerts par les documents d'urbanisme pour conduire efficacement ses projets. Son dynamisme, tant dans la valorisation de son territoire que dans la revitalisation de son centre-bourg, tout en respectant les objectifs nationaux de sobriété foncière, mérite d'être souligné.

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. En conséquence, et au regard de ces éléments, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 3 juillet 2025 par votre Conseil municipal, sous réserve toutefois des points suivants :

- les enjeux relatifs à la préservation des haies et à la qualité des architectures vernaculaires en pierre devront être précisés et complétés ;
- la prise en compte du risque d'inondation au sud de la commune dans le règlement écrit et graphique.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le préfet
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de l'arrondissement
de Châteaubriant-Ancenis


Marc Makhoul