

Département de
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Lusanger



Révision générale du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35051 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Bâtiment C, 1^{er} étage
1, rue d'Ampère
44000 NANTES CEDEX 03
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

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

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

Pièce n°2.3
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

TABLE DES ILLUSTRATIONS	4
1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"	6
1.1 Préambule : étude comparative de la consommation foncière sur deux décennies	6
1.2 Evaluation au regard du « ZAN »	9
1.3 comparatif du zonage avec le PLU en vigueur	10
1.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat	11
1.4.1 Sur la localisation de l'habitat	11
1.4.2 Sur la prise en compte des principes de densification	11
1.4.3 Du point de vue temporel	12
1.5 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements	12
1.6 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités	12
1.7 Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, intégration de l'objectif « ZAN »	12
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU INTEGRE	13
2.1 L'identification des espaces agricoles et naturels	13
2.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture	13
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation	13
2.3 Des STECAL adaptés aux enjeux agricoles et environnementaux	16
2.3.1 Des STECAL « habitats » qui soutiennent la vitalité de l'espace rural	16
2.3.2 Des STECAL « économiques » qui maintiennent la vitalité en campagne	16
2.4 Conclusion : une prise en compte des enjeux de la pérennisation de l'activité agricole	17
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE	18
3.1 La gestion des impacts sur les réservoirs de biodiversité	18
3.2 La prise en compte des trames verte, bleue et noire	19
3.3 La prise en compte de l'environnement dans les oap	22
3.3.1 Place des Marronniers	22
3.3.2 Rue de Ronde	24
3.3.3 Rue de la Petite Normandie	26
3.4 L'intégration de la mobilité douce	29
3.5 Conclusion : une prise en compte des enjeux de préservation de la trame verte, bleue et noire dans le futur plu	29
3.6 les bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences	30
3.6 conclusion : absence d'incidence liée au changement de destination	30
4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX	32
4.1 L'assainissement des eaux usées	32
4.2 L'eau potable	33

5	PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE	34
5.1	<i>Préserver l'identité communale</i>	34
5.2	<i>l'intégration des enjeux paysagers dans le projet</i>	34
5.3	<i>conclusion : des paysages et un patrimoine naturel préservés</i>	35
6	QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE	36
7	DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS	37
8	UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES	38
8.1	<i>Les risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol</i>	39
8.1.1	Exposition au risque radon	39
8.1.2	Exposition au risque sismique	39
8.1.3	Risque de retrait-GONFLEMENT DES ARGILES	39
8.2	<i>Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités</i>	39
8.2.1	Les ICPE (Installation classées pour la protection de l'environnement)	39
8.3	<i>Les risques et nuisances liés aux installations technologiques</i>	40
8.3.1	Le risque TMD & les risques technologiques et de nuisances sonores	40
9	BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	41
9.1	<i>Appréciation des incidences sur la santé humaine</i>	41
9.2	<i>Impacts potentiels sur les communes limitrophes</i>	41
9.3	<i>Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées</i>	41
9.4	<i>Conclusion de l'Evaluation environnementale</i>	42

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figures 1 : Consommation foncière estimée entre 2011 et 2021, puis entre 2021 et 2024 et depuis 2021.	6
Figure 2 : Consommation foncière entre 2011 et 2024 au sein de l'enveloppe urbaine et à l'échelle communale	8
Figure 3 : Les objectifs de densité des OAP	9
Figure 4 : Comparatif de la consommation d'espace entre le PLU en vigueur et le projet de PLU	10
Figure 5 : Carte des gisements fonciers potentiels de Lusanger	11
Figure 6 : Cartographie des exploitations agricoles à Lusanger	14
Figure 7 : Cartographie des exploitations agricoles à Lusanger	15
Figure 8 : Les prescriptions linéaires et surfaciques dédiées à la préservation des trames verte et bleue	18
Figure 9 : Synthèse des enjeux – Trame verte et bleue	21
Figure 10 : Zone rudérale gravillonnée – Place des Marronniers	22
Figure 11 : Carte du diagnostic environnemental – Place des Marronniers	22
Figure 12 : Cartographie des enjeux environnementaux – Place des Marronniers	23
Figure 13 : Haie horticole formée de Laurier Palme (à g.) Haie arborée discontinue (à d.) – Place des Marronniers	23
Figure 14 : OAP 1 – Place des Marronniers	24
Figure 15 : Carte du diagnostic environnemental – Rue de Ronde	24
Figure 16 : Cartographie des enjeux environnementaux – Rue de Ronde	25
Figure 17 : Haie discontinue – Rue de Ronde	25
Figure 18 : OAP 2 Rue de Ronde	26
Figures 19 : Zone de verger, haie arbustive discontinue, haie arborée continue présents dans la Rue de la Petite Normandie	27
Figure 20 : Cartographie des enjeux environnementaux – Petite Normandie	28
Figure 21 : Carte du diagnostic environnemental – La Petite Normandie	28
Figure 22 : OAP 3 – Petite Normandie	29
Figure 23 : Les changements de destination	30
Figure 24 : Réseau d'assainissement à Lusanger	32

Figure 25 : Synthèse des risques encourus à Lusanger 38

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"

1.1 PREAMBULE : ETUDE COMPARATIVE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR DEUX DECENNIES

Analysons la **trajectoire de la consommation foncière** dédiée aux équipements, à l'habitat et aux activités sur **les périodes 2011-2021 et 2014-2024** sur la commune de Lusanger :

Les tableaux ci-dessus indiquent trois éléments importants au regard de l'analyse de la consommation de l'espace :

- 1- La consommation foncière de la période de référence à la loi Climat & Résilience (2011-2021) s'élève à 4.7 hectares ;
- 2- La consommation foncière de la décennie précédente à la révision du PLU (2014-2024) s'élève à 3.1 hectares ;
- 3- La consommation estimée depuis 2021 s'élève à 0.2 hectares.

¹ MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales) est une base de données annuelle, à destination des collectivités territoriale, qui regroupe les informations issues du cadastre

Ces chiffres nous révèlent **que la commune a déjà enclenché une réduction de consommation d'espace de 34.04% entre deux périodes de référence 2011-2021 et 2014-2024.**

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Estimation de la consommation foncière totale entre 2021-2024 selon Conso Zan 44	3.1	100 %
Consommation foncière estimée (habitat)	1.9	61.29 %
Consommation foncière estimée (équipements)	0.19	6.12 %
Consommation foncière estimée (activités)	1.01	32.58 %

Source	Période	Consommation en ha
Conso Zan 44	2011-2021	4.7
Conso Zan 44	2014-2024	3.1
MAJIC ¹	2021-2024	0.2

Figures 1 : Consommation foncière estimée entre 2011 et 2021, puis entre 2021 et 2024 et depuis 2021.
Source : Ouest'Am 2025

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Estimation de la consommation foncière totale entre 2011 et 2021 selon Conso Zan 44	4.7	100 %
Consommation foncière estimée (habitat)	3.16	67.23 %
Consommation foncière estimée (équipements)	0.19	4.04 %
Consommation foncière estimée (activités)	1.01	21.48 %

Cette diminution concerne **l'habitat, secteur le plus consommateur de foncier sur la commune**. Les autres secteurs (équipements et activités) ont généré une consommation similaire à la décennie précédente (2011-2021). **Par ailleurs, 28.7% de cette consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) s'est concentrée sur l'enveloppe urbaine du bourg.**

Les cartes présentées page suivante, illustrent les typologies de constructions ayant engendré la consommation d'ENAF, et les spatialisent.

En analysant de plus près la spatialisation et la typologie des constructions, on constate **la prévalence de constructions ou d'extension de maisons individuelles situées dans les hameaux ou écarts, en continuité des villages, et ce de manière diffuse et ponctuelle sur le territoire.**

Sur la base de cette analyse, le projet de PLU vise à **encadrer et limiter les possibilités de constructions en dehors du bourg**, avec comme corollaire, les objectifs de réduction de la consommation de l'espace de -50% en lien avec la loi Climat & Résilience.

A ce titre, le projet de PLU, comme nous le développerons dans ces pages, prévoit une consommation foncière en extension des enveloppes urbaines inférieure à 2.5 hectares, toutes vocations confondues.

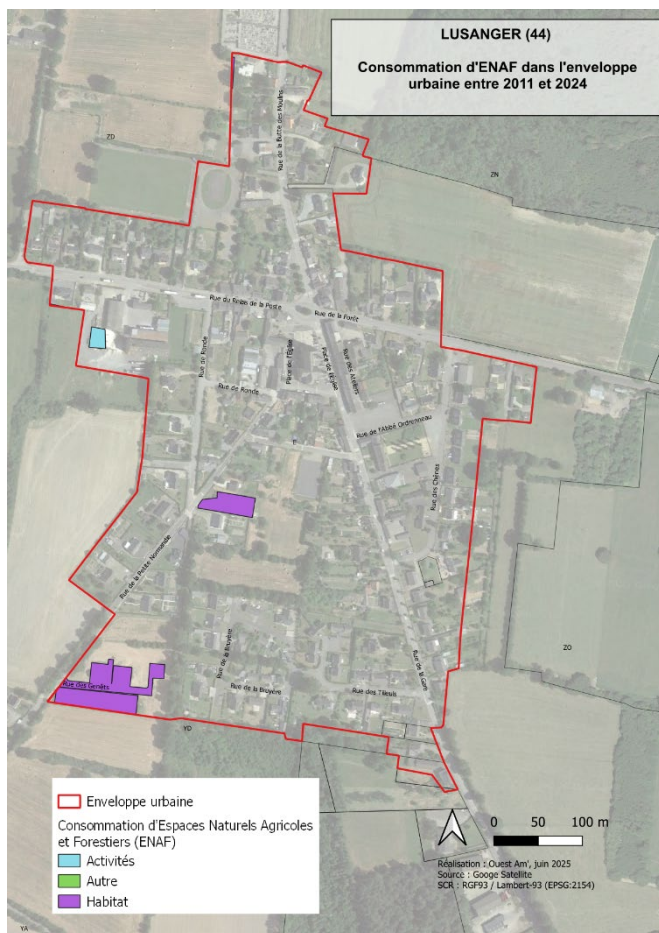
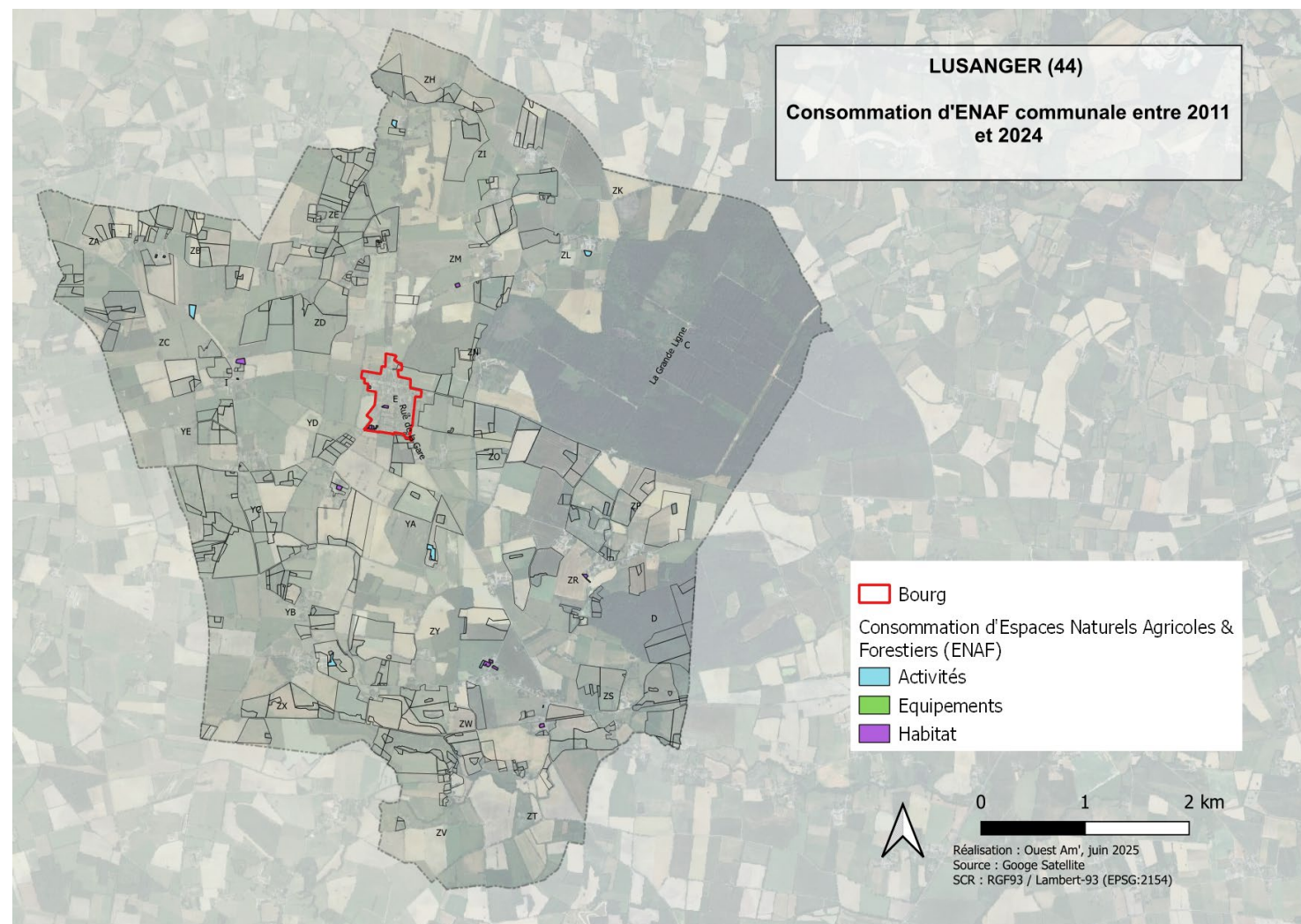


Figure 2 : Consommation foncière entre 2011 et 2024 au sein de l'enveloppe urbaine et à l'échelle communale

Source : Ouest'Am 2025



L'objectif formulé dans ce projet de PLU est de réaffirmer la centralité du bourg lusangéen, **en fléchant les projets d'aménagement au sein de l'enveloppe urbaine**. Deux axes sont ainsi privilégiés : **la densification urbaine** compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur selon une moyenne minimale de 15 log/ha, et **la reconquête de la vacance**. Si l'ensemble des OAP affichent des objectifs minimums de 17 log/ha, l'OAP Rue de la Petite Normandie va encore plus loin avec 20 log/ha. De plus, l'ensemble des OAP seront réalisées en densification / renouvellement urbain.

Ces engagements et objectifs laissent augurer une volonté affirmée de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

N°	Nom	Vocation	Surface	Densité minimale moyenne	Échéancier	Nombre de logements potentiels
1	Place des Marronniers	Habitat	0,5 ha	17 log/ha	Moyen – Long terme: de 7 à 10 ans	9
2	Rue de Ronde	Habitat	0,5 ha	17 log/ha	Moyen – Long terme: de 7 à 10 ans	7
3	Rue de la Petite Normandie	Habitat	0,68 ha	20 log/ha	Court – Moyen terme: de 0 à 7 ans	14
TOTAL	/	/	1.68	18 log/ha	/	30

Densification/Renouvellement urbain

Figure 3 : Les objectifs de densité des OAP

Source : Ouest'Am

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

Comme évoqué précédemment, la Loi du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national. Pour y parvenir, **elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application**. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une **spatialisation différenciée d'abord via le SRADDET, puis via les SCOT**.

Le SRADDET des Pays de la Loire intègre déjà l'objectif de tendre vers la zéro artificialisation nette en 2050, mais n'a pas fixé d'objectif à 2030 et 2040, ni de territorialisation de cet objectif. Il est donc en cours de modification. Pour sa part, le SCoT de Chateaubriant Derval a été approuvé le 18 décembre 2018. Bien qu'antérieur à la Loi « Climat & Résilience », il fixe néanmoins des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain.

Au cours de la décennie de référence 2011-2021, la consommation d'espace s'est élevée à environ 5 hectares². Ainsi, le projet de PLU, vise d'ores et déjà l'objectif de réduire de 50% la consommation foncière puisque le projet communal prévoit de consommer moins de 2.5 hectares d'Espaces Naturels Agricoles et Forestier toutes vocations confondues. Le projet de PLU s'intègre donc pleinement dans les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

² Selon les données Conso Zan 44

1.3 COMPARATIF DU ZONAGE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Une étude comparative du zonage entre le PLU en vigueur et le projet de PLU met en lumière l'évolution de la consommation de l'espace.

Celle-ci, estimée en hectares, nous permet de constater trois éléments fondamentaux :

- **Les zones à urbaniser ont été supprimées sur 21.02 hectares ;**
- **Les zones agricoles ont augmenté de 78.8 ha au profit notamment d'une augmentation des surfaces cultivables ;**
- **L'ensemble des zones U ont diminué de 6.27 hectares, au profit d'un recentrage de l'urbanisation sur le centre bourg, tout en prenant en compte les zones humides qui s'y trouvent par le biais d'un zonage spécifique Uzh.**

Ces éléments nous montrent que le projet de PLU répond aux objectifs du PADD par :

- l'affirmation de la centralité du bourg lusangéen à travers la modération de la consommation de l'espace, du renforcement de l'attractivité en cœur de bourg et de la priorisation du développement urbain sur le bourg ;
- le soutien au développement des activités présentes en campagne ;
- la préservation du patrimoine agricole et naturel du territoire.

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 de la consommation d'espace entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

Source : Ouest'Am

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

1.4.1 SUR LA LOCALISATION DE L'HABITAT

Les objectifs d'«assurer une croissance démographique adaptée au contexte local et diversifier l'offre en logements à destination de toute la population» (axe 1 du PADD) se déclinent dans la spatialisation de l'offre en logement, et l'étude de faisabilité des gisements fonciers disponibles. A ce titre, notons que la production de logements se fera au sein des **enveloppes urbaines à raison d'une cinquantaine de logements prévus dans les gisements fonciers identifiés.**

Concrètement : **le centre-bourg permet la création d'un lotissement communal auxquels s'ajoutent des divisions parcellaires ponctuelles et la reconquête de la vacance.**

En parallèle, 44 bâtiments dans les écarts seront potentiellement éligibles au changement de destination. Il convient à ce titre de relever que la possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont déjà artificialisés et « perdus » pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer** (ce qui peut être générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).

En conséquence, ces leviers **permettront la réalisation concrète de 3 à 5 nouveaux logements par an en centre bourg** assurant les capacités d'accueil d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires d'ici 2036, correspondant à **une croissance démographique estimée à 0.5% par an pour atteindre 1 150 habitants à l'horizon 2036.**

1.4.2 SUR LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION

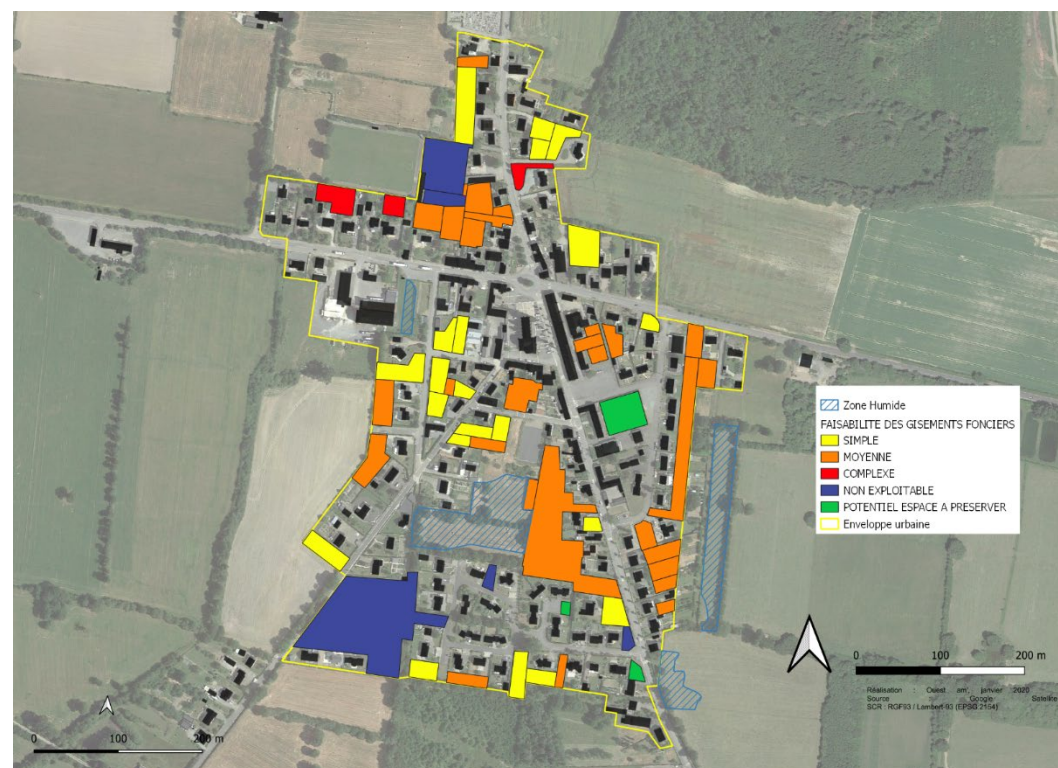
Analysons dans le détail la densification au sein de l'enveloppe urbaine de Lusanger : le projet de PLU vise la concentration de l'ensemble de l'offre en nouveaux logements dans le centre-bourg.

A ce titre, il convient de préciser qu'une vingtaine de **logements « théoriques » sont identifiés pour des opérations de renouvellement urbain, soit des dents creuses (carte ci-dessous), et caractérisées selon une faisabilité simple ou moyenne.**

La densité est fixée sur l'ensemble des OAP, à 17 logements/ha (densité minimale moyenne) et 20 log/ha sur l'OAP Rue de la Petite Normandie. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie et compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur.

Figure 5 : Carte des gisements fonciers potentiels de Lusanger

Source : Ouest'Am



1.4.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La commune a mis en œuvre un échéancier de programmation, *via* les OAP, qui s'échelonne selon une temporalité allant de 0 à 10 ans. Celui-ci constitue **l'élément clé de la maîtrise de la constructibilité dans le temps** (Cf. figure n°3).

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU n'identifie **aucun nouvel espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine**. Au contraire, il met à profit la réalisation d'autres projets à vocation d'équipements réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain. Ces derniers ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.

1.6 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : en effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises : Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances, de surfaces...).

1.7 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, INTEGRATION DE L'OBJECTIF « ZAN »

Le PLU de Lusanger garantit un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé dans le temps et l'espace, que ce soit au service de l'habitat, des équipements ou des activités économiques.

En prévoyant une consommation foncière inférieure à 2.5 hectares toutes vocations confondues, la commune s'intègre dans les objectifs « zéro artificialisation nette » de la Loi Climat & résilience du 22 août 2021 qui vise une diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la période de référence (2011-2021) pour la décennie couverte par le projet de PLU.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- **2 408.95 hectares sont classés en zone agricole A** (dont 3.77 ha classés Azh correspondant aux zones humides identifiées en zone agricole) ;
- **1 113.97 hectares sont classés en zone naturelle N** (dont 93.9 ha classés Nzh correspondant aux zones humides identifiées en zone naturelle).

Le PLU identifie donc **3522.92 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 99.11% du territoire communal).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

L'axe 3 du PADD vise le soutien à la vitalité de l'espace rural en rétablissant les connexions avec le centre-bourg à travers la valorisation des atouts du territoire, tout en soutenant le développement des activités présentes en campagne. Ces objectifs se manifestent concrètement par une urbanisation compacte et peu consommatrice d'espace, ainsi que par le maintien et la protection de secteurs spécifiques à vocation agricole. **Ainsi, tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.**

Les possibilités de développement, notamment la construction ou l'extension de bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière, les bâtiments d'habitation et certains équipements d'intérêt collectif et services publics, **sont autorisées sous-conditions.**

Création d'un logement de fonction agricole

Le maintien de l'activité agricole passe par la possibilité, pour les exploitants, de se loger sur leur lieu de travail. A ce titre, si l'activité nécessite une surveillance permanente et que l'exploitant ne possède pas déjà un logement de fonction agricole, le règlement autorise sa création à condition qu'il soit **lié aux bâtiments existants dans un rayon de 50m** dans une distance minimum de l'installation d'un tiers, et que la surface du terrain détachée pour l'habitation n'excède pas les 800m². **Ces dispositions permettent de limiter l'étalement et le mitage du bâti en zone agricole, et réduit les risques d'artificialisation des sols.**

Changement de destination vers le logement

Le règlement écrit de la zone A permet le changement de destination **de constructions existantes vers un logement** si celle-ci est compatible avec l'activité agricole sans compromettre l'activité, ou si elle permet de prolonger l'acte de production agricole. Elle doit également respecter des conditions d'emprise et d'intégration paysagère et architecturale. **Dans le projet de PLU, 44 bâtiments ont été identifiés principalement au sein des nombreux hameaux dispersés sur la commune au titre du changement de destination (Cf. figure N° 6 ci-après. Ces bâtiments ont été retenus sur la base de la grille de critères ci-dessous :**

▪ **Critères de sélection des bâtiments pour le changement de destination :**

Critères
minimum

- ✓ Ne pas être ou avoir été une habitation (sinon pas besoin de changer des destination).
- ✓ Présenter un **intérêt architectural**,
- ✓ Être en **bon état** (pas un bâtiment en ruine),
- ✓ Représenter une emprise au sol d'**au moins 50m²**,
- ✓ Être localiser à plus de **100m d'un bâtiment agricole** (stockage, stabulation...),
- ✓ Être localisé à proximité d'une autre habitation.
- ✓ Être **raccordé ou raccordable à l'eau potable, à l'électricité et à l'assainissement**.
- ✓ Pouvoir être desservi par un **accès et une voie sécurisée**,
- ✓ Pouvoir disposer d'un **espace de stationnement**,
- ✓ Être localisé **en dehors de l'enveloppe urbaine**,

Changement de destination vers un hébergement touristique

Pour permettre la diversification des orientations des activités agricoles, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants en vue d'un hébergement touristique sont permises sous conditions :

Implantées à proximité de l'exploitation afin de **limiter l'étalement des constructions**, celles-ci ne doivent pas engendrer de nuisances sur l'activité agricole, et doivent bénéficier d'une desserte déjà existante afin de **limiter l'artificialisation des sols**.

Figure 6 : Cartographie des exploitations agricoles à Lusanger

Source : Ouest'Am



Quant aux équipements d'intérêts collectifs et les services publics, **seuls les locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés** sous réserve d'être liés à la réalisation d'infrastructures, de réseaux ou d'installations isolées détaillés dans le règlement.

Ces prescriptions réglementaires mettent toutes les conditions à l'œuvre afin de limiter la dénaturation, la dispersion des volumes, l'artificialisation des espaces agricole, et maintenir voire conforter les activités existantes.

Notons que les sites et sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire communal et plusieurs sont localisés **en périphérie du bourg** (certains en continuité avec le tissu urbain) (Cf figure 7 ci-contre). **A ce titre, le règlement fixe des conditions d'emprise au sol, de distance et de hauteur des constructions situées en zones A et N et ce afin de limiter les nuisances relatives à la cohabitation entre le monde agricole et les tiers.**

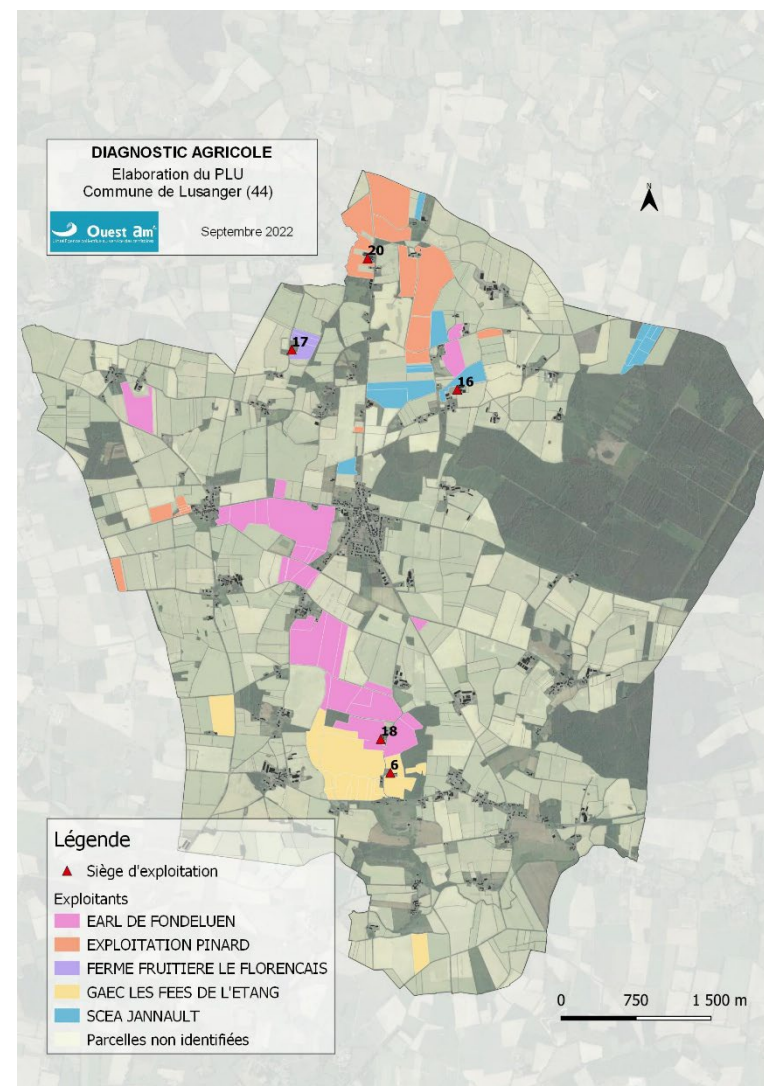


Figure 7 : Cartographie des exploitations agricoles à Lusanger

Source : Ouest'Am

2.3 DES STECAL ADAPTES AUX ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX

2.3.1 DES STECAL « HABITATS » QUI SOUTIENNENT LA VITALITE DE L'ESPACE RURAL

Le projet de PLU propose la mise en place de quatre Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation habitats. Ils correspondent « *aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne les secteurs Ah font l'objet d'un numéro complémentaire (Ah1, Ah2, ...).* »

Ils sont présentés de la manière suivante :

- **Ah1, « La Pierre » au Nord-Est du bourg ;**
- **h2, « Le Calfour » au Nord-Ouest du bourg ;**
- **Ah3 « Couetoux » au Sud-Ouest du bourg ;**
- **Ah4 « La Chaussée » au Sud-Est du bourg.**

Ces secteurs ont la particularité :

- D'être maillés de liaisons douces ;
- D'être situés à proximité du bourg ;
- De faire l'objet de changements de destination ;
- D'être constitués de bâtiments remarquables ;
- De constituer un soutien aux activités présentes en campagne et d'accompagner leur développement.

En conséquence, le STECAL à vocation habitats présents dans le projet de PLU répondent de manière appropriée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques de la commune, et soutiennent le lien bourg-campagne porté par le projet communal.

2.3.2 DES STECAL « ECONOMIQUES » QUI MAINTIENNENT LA VITALITE EN CAMPAGNE

Le projet de PLU propose également la mise en place de trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique. Chaque secteur fait l'objet de règles spécifiques au regard de leurs particularités :

- Ae1 : Restaurant La Diligence. STECAL permettant d'assurer l'extension du restaurant existant, avec une possibilité d'emprise au sol limitée à 50% des bâtiments existants.
- Ae2 : Les Pommereaux. STECAL permettant la création d'un bâtiment de stockage de matériaux agricoles avec une emprise au sol complémentaire autorisée de 1800 m², en lien avec l'activité agricole déjà autorisée sur la zone.
- Ae3 : Déchetterie intercommunale. STECAL encadrant l'installation existante avec une emprise au sol possible liée à son fonctionnement.

A ce titre, le STECAL à vocation économique présents dans le projet de PLU répondent de manière appropriée aux enjeux économiques de la commune, en soutenant l'activité existante en milieu rural.

2.4 CONCLUSION : UNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE LA PERENISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD et des pièces réglementaires. L'extension de l'urbanisation se faisant exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine, aucune surface agricole n'est directement impactée par le projet de PLU en dehors d'un projet directement en lien avec le projet communal.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 LA GESTION DES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les zonages dédiés aux espaces naturels

Les réservoirs de biodiversité que sont **les milieux humides** (les étangs de la Grenetterie, de Domnaiche, du Bas Couëtoux et les marais des Touches le Signal, Le Peray, Le Bourru et le Ruisseau de l'Etang de Fondeluen...), **les espaces naturels boisés** (la forêt de Domnaiche et du bois de Bourru) ainsi que de boisements éparses, sont protégés de manière appropriée dans le règlement écrit et graphique à travers 5 zonages :

- Toute occupation ou utilisation des sols est interdite au sein des zonages **Azh**, correspondant aux zones humides identifiées en zone agricole, **Nzh** correspondant aux zones humides identifiées en zone naturelle et **Uzh** correspondant aux zones humides identifiées en zone urbaine.
- Les secteurs **N** (espaces naturels à préserver) et **Nf** (boisements dotés d'un plan de gestion) sont exempts de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes (extension maximale autorisée : 80m²) ainsi que les équipements nécessaires (système d'épuration, réseaux) ;

Les prescriptions linéaires et surfaciques

Des prescriptions linéaires complètent le zonage. Celles-ci représentent sur le règlement graphique :

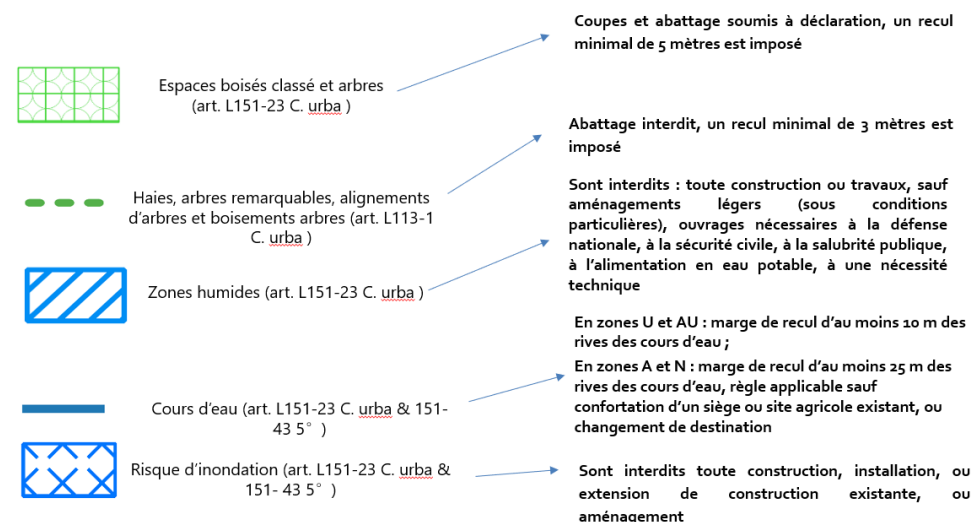


Figure 8 : Les prescriptions linéaires et surfaciques dédiées à la préservation des trames verte et bleue
Source : Ouest'Am

Soit **100.16 hectares d'espaces boisés classés** **211.95 km de haies protégées**, **8.34 km d'alignements d'arbres** **573 arbres isolés**, **47 km de cours d'eau**, **71.9 hectares de zones humides**, et **428 hectares de prairies permanentes** répertoriés sur le règlement graphique.

Un inventaire faune, flore et habitat

Un diagnostic environnemental des zones humides et des potentialités écologiques faune-flore-habitat a été réalisé à l'échelle de la commune. A partir de cet inventaire une couche localisant l'ensemble des zones à enjeux a été élaborée.

Cette base a permis d'identifier les boisements qui nécessitent une protection stricte, avec notamment la mise en place d'une **marge de recul de 5 mètres des**

EBC pour tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et les abattages sont réglementés par la législation forestière et environnementale en vigueur.

Par ailleurs, les constructions et aménagements doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum des haies et arbres remarquables identifiés.

3.2 LA PRISE EN COMPTE DES TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les trames verte, bleue et noire sont prises en compte dans le cadre d'une OAP thématique dédiée complétée de prescriptions dans le règlement écrit et graphique. **Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des espaces naturels à enjeux.**

De leur côté, les OAP sectorielles intègrent les enjeux de préservations des corridors écologiques (cf. chapitre 3.3 suivant).

Dans le cadre de la prise en compte de la trame noire, le Cerema nous rappelle que deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.** »³.

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse plutôt faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire.** De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** par la limitation des possibilités de construire afin de garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors de biodiversité** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage).

S'agissant des mesures de gestion de l'éclairage artificiel, l'OAP TVB donne des indications visant à :

- Limiter des dispositifs d'éclairage en évitant la multiplication des points lumineux ;
- Eviter d'éclairer vers le ciel (ULR* = 0%) ;

³ CEREMA, *Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude*, p.42

- Choisir des dispositifs d'éclairage selon l'intensité lumineuse et le spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Opter pour une gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage.

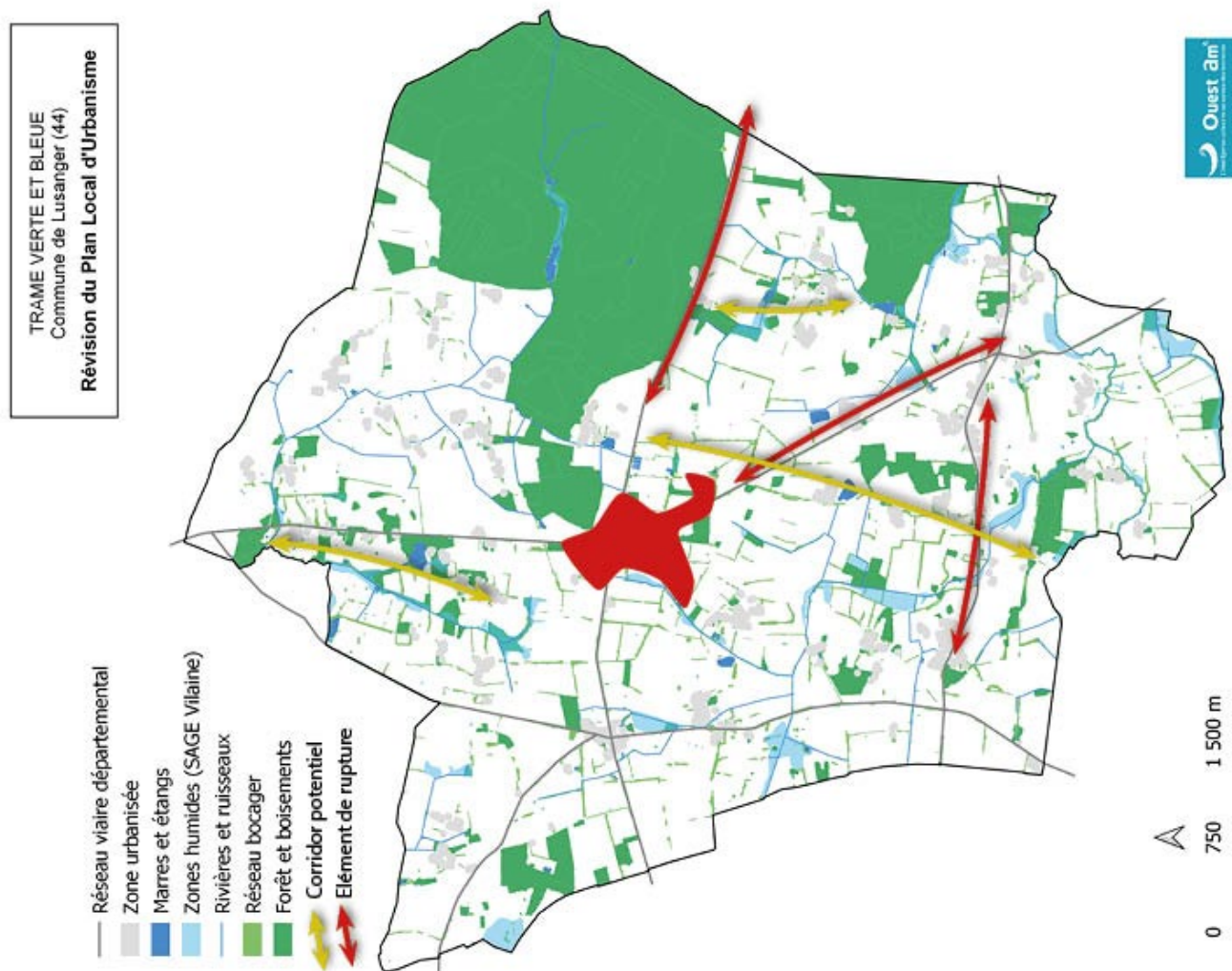


Figure 9 : Synthèse des enjeux – Trame verte et bleue

Source : Ouest'Am

3.3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES OAP

3.3.1 PLACE DES MARRONNIERS

Ce secteur est composé en grande partie de Jardins (code CORINE Biotopes 85.3), et d'une **flore très anthropisée**. Une partie des surfaces sont très artificialisées : voirie, zone rudérale avec graviers (code CORINE Biotopes 87.2) où quelques plantes pionnières commencent à se développer. Une petite bande prairiale mésophile (code CORINE Biotopes 38) composée d'espèces prairiales communes est à noter en bordure de la zone gravillonnée. A l'ouest, un petit linéaire de fruitiers représente une petite zone de verger (code CORINE Biotopes 85.15). Les haies horticoles à l'ouest sont formées de Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) classé espèce invasive par le Conservatoire Botanique National de Brest avec le statut de menace « Invasive Avérée » puisqu'elle colonise les forêts et sous-bois. Dans les haies à l'est, on note aussi la présence d'arbustes de Laurier sauge (*Lauris nobilis*) également classés espèce « Invasive Avérée » représentant la même menace que le Laurier palme.



Figure 10 : Zone rudérale gravillonnée – Place des Marronniers

Source : Ouest'Am

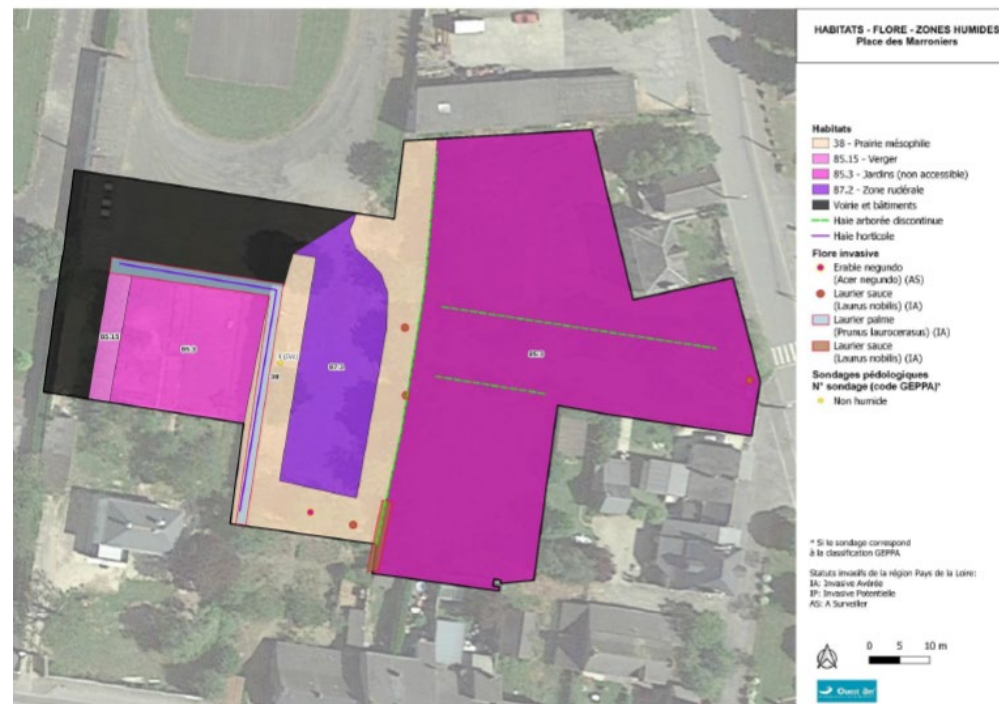


Figure 11 : Carte du diagnostic environnemental – Place des Marronniers

Source : Ouest'Am



Figure 13 : Haie horticole formée de Laurier Palme (à g.) Haie arborée discontinue (à d.) – Place des Marronniers

Source : Ouest'Am

Si la haie de Laurier Palme (à gauche) présente un intérêt faible, la haie discontinue (à droite), est constituée d'une strate arbustive dense et constitue un réservoir biologique d'intérêt modéré.

Ce secteur, exempt de zones humides suite aux sondages réalisés, représente globalement un enjeu écologique faible. Néanmoins, les haies présentes côté Est (photo de droite) sont préservées dans l'OAP au titre de leur intérêt modéré.

L'OAP Rue des Marronniers répond aux objectifs doubles que sont : la préservation des corridors écologiques existants et le maintien d'une densité minimale de 17log/ha, soit un potentiel de 9 logements créés.



Figure 12 : Cartographie des enjeux environnementaux – Place des Marronniers

Source : Ouest'Am



Figure 14 : OAP 1 – Place des Marronniers

Source : Ouest'Am

3.3.2 RUE DE RONDE

Le secteur de la rue de la Ronde est majoritairement constitué de jardins (code CORINE Biotopes 85.3) et prairies (code CORINE Biotopes 38) avec une flore commune et en partie horticole. Plusieurs espèces localisées dans les haies sont classées comme invasives :

- Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) formant des haies horticole (statut Invasive Avérée)

- Gesse à larges feuilles (*Lathyrus latifolius*) ponctuellement présente dans une haie (statut Invasive Avérée)
- Mimosa d'hiver (*Acacia dealbata*), un arbuste dans une haie en bord de route (statut Invasive Potentielle)
- Rosier rugueux (*Rosa rugosa*) planté dans une haie horticole (statut Invasive Potentielle)

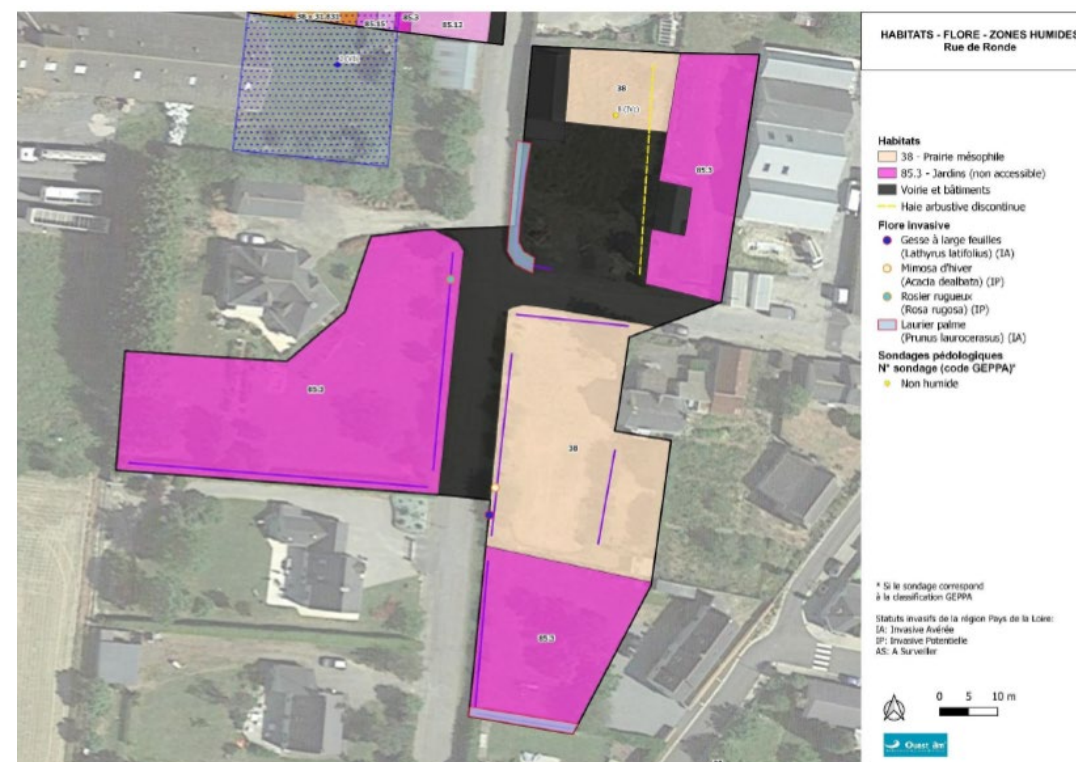


Figure 15 : Carte du diagnostic environnemental – Rue de Ronde

Source : Ouest'Am



Figure 17 : Haie discontinue – Rue de Ronde

Source : Ouest'Am

La Rue de Ronde est constituée de haies faisant preuve d'une très grande discontinuité entre chaque arbuste, ce qui ne crée pas un linéaire favorable bien qu'elles présentent un intérêt comme réservoir biologique favorable à la biodiversité. Composé d'essences en majorité indigènes et horticoles, ce secteur anthropisé possède un léger attrait pour la petite faune, mais représente globalement un **intérêt écologique faible**. La zone humide identifiée lors de l'évaluation environnementale (cf. figure 13) est prise en compte sur l'OAP 2 Rue de Ronde au titre des zones humides à considérer dans la démarche « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) ».

La façade urbaine du bourg de Lusanger, constituée de maisons mitoyennes constituent l'identité de la commune. Cette forme urbaine particulière est reprise dans l'OAP 2 Rue de Ronde à travers « la frange à traiter ». Cette orientation permet de souligner et renforcer cette caractéristique architecturale propre à Lusanger.

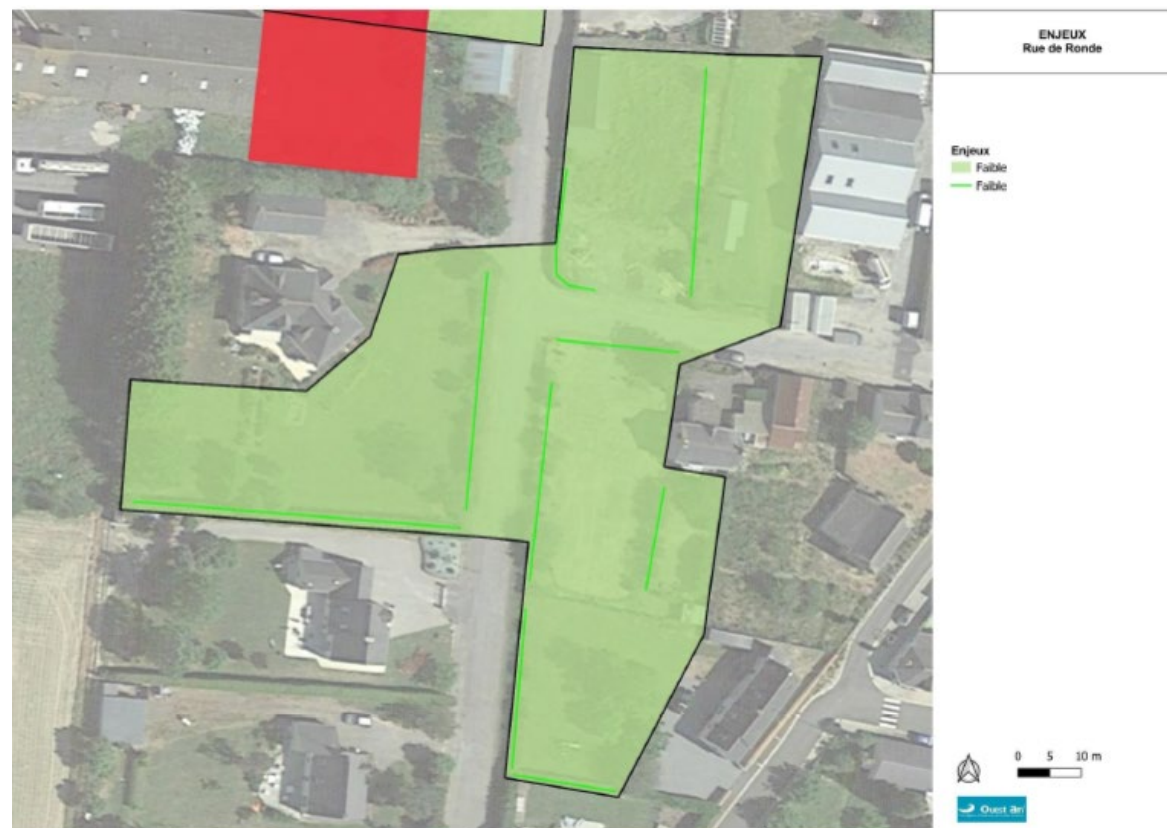


Figure 16 : Cartographie des enjeux environnementaux – Rue de Ronde

Source : Ouest'Am

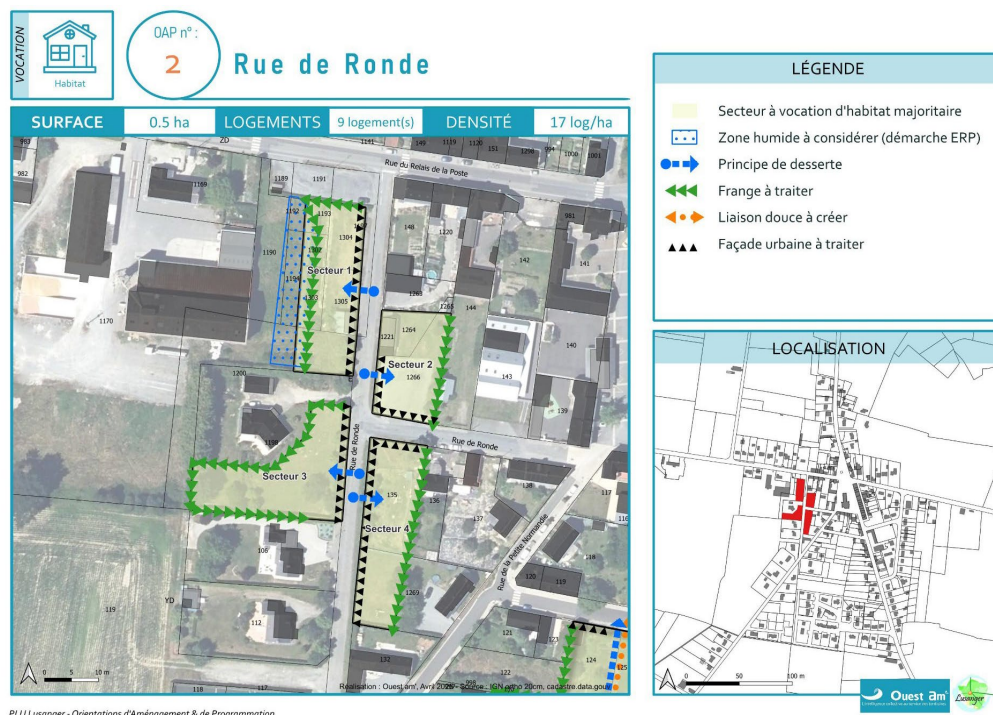


Figure 18 : OAP 2 Rue de Ronde

Source : Ouest'Am

3-3-3 RUE DE LA PETITE NORMANDIE

La majorité de la rue de la Petite Normandie est constituée de prairie mésophile à méso-hygrophile de fauche (code CORINE Biotopes 38) avec des haies bocagères, encadrée par des habitations. Ces prairies sont constituées d'une flore commune et constituent un habitat semi-naturel. La Fétuque faux-roseau (*Schedonorus arundinaceus*) est la graminée dominante. Quelques espèces hygrophiles non dominantes marquent par endroits la nature méso-hygrophile, notamment de la prairie la plus au sud. Deux zones de verger (code CORINE Biotopes 85.15) ont été délimitées au nord et sud-est de ce secteur. Il s'agit en majorité de pommiers. Le verger au sud-est sert également de pâture à des moutons. Un petit massif arbustif (code CORINE Biotopes 85.1) de noisetiers a été délimité au nord-ouest. Une Haie est à noter en périphérie nord-est avec quelques Noisetiers et des ronciers. **Si les fonctionnalités écologiques de la haie sont limitées, elle peut toutefois représenter un certain intérêt pour la faune comme source de nourriture notamment.**

Au sud du secteur, une haie bocagère multistrate globalement continue, demeure très intéressante par sa variation structurale présentant des arbres de différentes hauteurs et largeurs. Cette diversité de tailles est susceptible d'apporter une richesse faunistique importante. **Ces haies forment un maillage dense avec une bonne continuité écologique, représentant un intérêt écologique fort.**

50% des sondages pédologiques réalisés ont révélé une zone humide pédologique dans la moitié sud du secteur dans la prairie mésophile à méso-hygrophile. Le sol y est de classe Vb avec des traces d'hydromorphie (traces de rouille) démarrant à partir de 5 à 15 cm de profondeur.

Un enjeu fort se trouve dans la moitié sud du secteur où une zone humide pédologique est présente dans les parcelles de prairie. L'étude d'impact préconise une zone tampon de 5 à 10 mètres à préserver en bordure de zone humide en cas de projet d'aménagement. Les haies bocagères au sud représentent également un enjeu fort, alors que les zones de verger et la haie arbustive discontinue en bordure nord-est représentent un enjeu modéré pour la faune.



Figures 19 : Zone de verger, haie arbustive discontinue, haie arborée continue présents dans la Rue de la Petite Normandie

Source : Ouest'Am

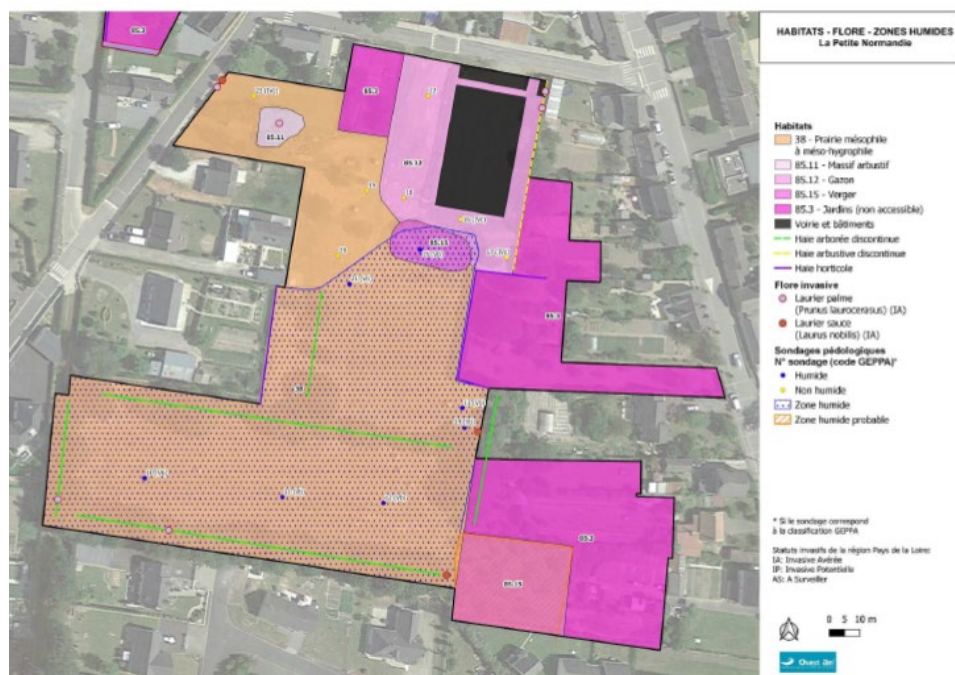


Figure 21 : Carte du diagnostic environnemental – La Petite Normandie

Source : Ouest'Am



Figure 20 : Cartographie des enjeux environnementaux – Petite Normandie

Source : Ouest'Am

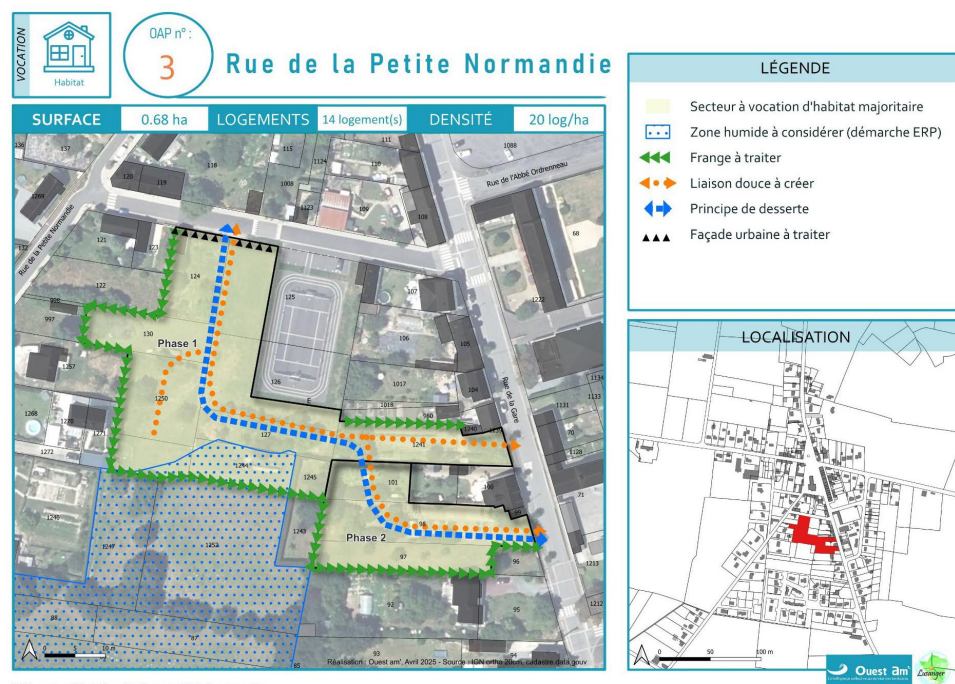


Figure 22 : OAP 3 – Petite Normandie

Source : Ouest'Am

L'OAP 3 Rue de la Petite Normandie prend en compte la présence de la zone humide au sud du secteur, dans une démarche « Eviter Réduire Compenser (ERC) », ainsi que l'ensemble des franges végétales et paysagères par le biais de

« franges à traiter » encerclant la zone d'aménagement. L'ensemble des haies existantes sont prises en compte et le maillage de liaisons douces préconisé permet de valoriser les atouts naturels de cette zone, tout en préservant ses écosystèmes.

3.4 L'INTEGRATION DE LA MOBILITE DOUCE

La mobilité douce est un enjeu majeur du développement de la commune de Lusanger. Le PADD en fait un de ses axes piliers, avec l'objectif affirmé de « **sécuriser les déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg** » (axe 2.2 du PADD) et d'« **apaiser la circulation automobile du centre-bourg** » (axe 2.3 du PADD).

A ce titre, le règlement écrit fixe des objectifs de mise en place d'infrastructures nécessaires et adaptées au stationnement du vélo. Ainsi « toute personne qui construit un ensemble d'habitations (...), de bâtiments à usage industriel (...), de bâtiments accueillant un service public (...) ou constituant un ensemble commercial (...) est tenu d'installer des ouvrages permettant le stationnement sécurisé de vélos (...)»⁴.

3.5 CONCLUSION : UNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE DANS LE FUTUR PLU

L'ensemble des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt et les zones humides. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP et/ou le zonage et le règlement écrit. La mobilité douce, l'un des axes majeurs de la

⁴ Se référer à la partie « 3.3 Stationnement des vélos » du règlement écrit

transition énergétique, est également un des enjeux pris en compte dans le projet de PLU de Lusanger.

Le projet de PLU mobilise l'ensemble des outils dont il dispose afin de limiter les impacts anthropiques sur l'environnement, tout en faisant preuve d'une volonté de reconquérir les espaces naturels les plus riches en biodiversité.

En cela, le futur PLU s'inscrit dans une logique de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.3 LES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

Au total, 44 bâtiments sont identifiés au titre des changements de destination. Concrètement, notons que :

- 36 d'entre eux sont situés en zone A
- 1 d'entre eux est situé en zone N
- 7 d'entre eux sont situés en zone Ah1, Ah3 ou Ah4 12 au titre des STECAL à vocation d'habitats alternatifs.

Ces bâtiments sont donc concernés par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue du PLU.

Cependant, l'identification de ces bâtiments ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire :

- Si la règle de recul de 30 m vis-à-vis des cours d'eau n'est plus applicable pour les changements de destination au regard du règlement écrit, ces bâtiments ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-11 2 du code de l'urbanisme, de même que l'intégration à l'environnement au titre du règlement écrit.

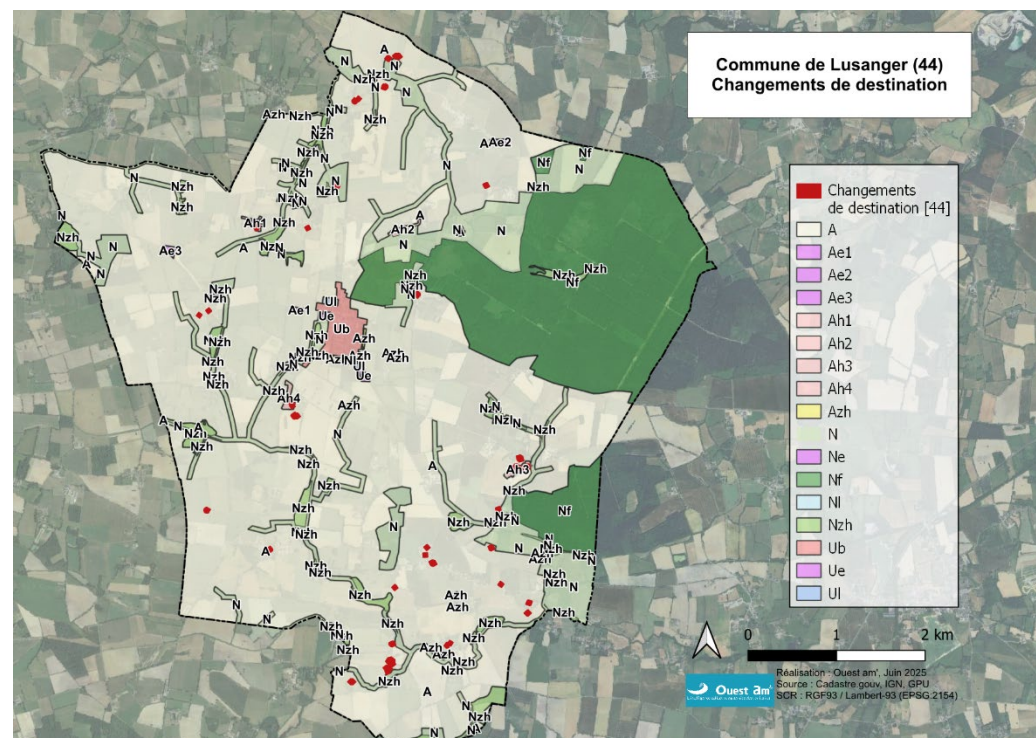


Figure 23 : Les changements de destination

Source : Ouest'Am

3.6 CONCLUSION : ABSENCE D'INCIDENCE LIEE AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité soulevés par les changements de destination sont intégrés et contiennent, dans les pièces réglementaires (règlement écrit, OAP, zonage) des dispositions adaptées au regard de la situation.

4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

4.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'assainissement collectif :

La commune dispose d'une Station de Traitement des Eaux Usées (STEU) mise en service en 1985 et située à l'Est du bourg, route de Chateaubriant. Le projet de PLU prévoit une population tendant vers 1150 habitants d'ici 2036, correspondant à l'accueil de 50 habitants supplémentaires et la construction d'environ 50 logements.

Pour atteindre ces objectifs sans incidence sur l'environnement, la commune a mis en œuvre des travaux de réhabilitation de la station d'épuration existante permettant le raccordement de nouveaux foyers. Ces rénovations se sont achevées fin 2024. **Ainsi, la station d'épuration de Lusanger est dimensionnée pour faire face à l'arrivée des nouveaux habitants.**

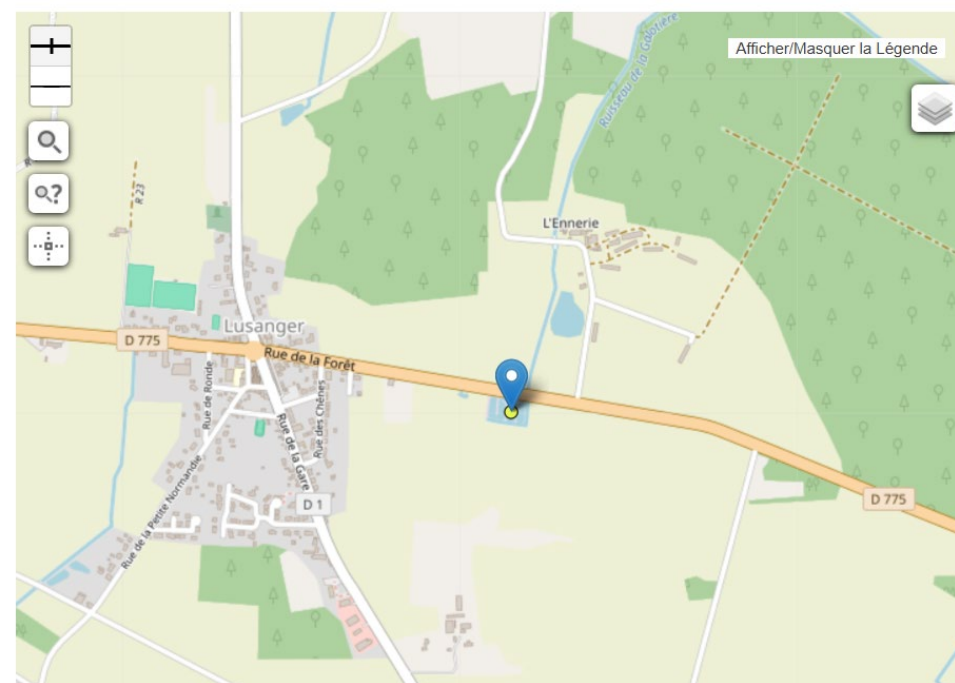


Figure 24 : Réseau d'assainissement à Lusanger

Source : Atlantic'Eau 2019

L'eau pluviale :

La Commune de Lusanger ne dispose pas de Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Néanmoins, le règlement indique :

- Que les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans tout projet d'aménagement afin de **favoriser la gestion locale d'eau pluviale** ;

- Qu'en cas de nécessité de porter atteinte à une haie, des mesures compensatoires de replantation sont obligatoires afin de **reproduire sa fonction hydraulique face au ruissellement** ;
- Que tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de collecte ou d'évacuation des eaux pluviales ;
- Que toute activité pouvant polluer les eaux de ruissellement devra mettre en place un dispositif de traitement de ces eaux avant rejet ;
- Qu'il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées.

- Trihalométhanes : 33 prélèvements, 33 mg/L (valeur max : 70 mg/L) ;

Ces résultats attestent d'une bonne qualité de l'eau du robinet sur le territoire lusangéen. **Par ailleurs, le règlement écrit indique que le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction, sauf pour la destination « exploitation agricole et forestière » en zones A et N.**

4.2 L'EAU POTABLE

Il n'y a pas de captage pour l'alimentation en eau potable sur la commune de Lusanger. L'approvisionnement en eau potable est assuré par Atlantic'eau – Pays de la Mée. A ce titre, les analyses relevées en 2023 montrent une bonne qualité de l'eau distribuée. Dans le détail, notons en 2023⁵ :

- Mesures bactériologiques : 55 prélèvements montrant une absence des micro-organismes indicateurs ;
- Nitrates : 100 prélèvements montrant une valeur moyenne de 31 mg/L (valeur max : 41 mg/L) ;
- Pesticides et métabolites : 12 prélèvements et 421 substances recherchées, 0.034 mg/L (valeur max : 0.5mg/L) ;

⁵ [Quelle eau buvez-vous ? Derniers résultats d'analyses Atlantic'eau 2023](#)

5 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N...) visent une **préservation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte de la qualité paysagère de la commune, le règlement écrit et le zonage fixent :

- ✓ Une prescription générale à toutes les zones d'intégrer toutes les formes architecturales de manière harmonieuse dans le paysage environnant ;
- ✓ Les éléments de patrimoine représentant une qualité architecturale et paysagère au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- ✓ Les secteurs de jardins ou éléments de paysages à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- ✓ Un traitement paysager d'ensemble des aires de stationnement ;
- ✓ La réalisation d'écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (dépôts, aires de stockage, bâtiments économiques ...).

De son côté, le PADD affirme la volonté de valoriser les atouts du territoire lusangéen. Cela passe par le maillage de liaisons douces en cœur de bourg avec notamment la création, la confortation ou l'étude des liaisons situées :

- ✓ Entre la zone d'activités de la rue de la Gare à la place de l'Eglise ;
- ✓ Au sein du futur lotissement communal afin de connecter les rues de la Gare et de la Petite Normandie et la place de l'Eglise ;
- ✓ En parallèle de la RD775 afin de connecter le restaurant La Diligence au centre bourg ;
- ✓ Entre le pôle sportif et le reste des liaisons douces du centre bourg.

Ces chemins contribuent à renforcer la qualité paysagère de la commune.

5.2 L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS DANS LE PROJET

L'identité lusangéenne est marquée par des maisons mitoyennes implantées en limite des voies générant une forte densité en centre-bourg. L'un des objectifs de ce projet de PLU vise à renforcer cette identité en permettant aux futures opérations d'aménagement de respecter cette forme urbaine particulière. Cette démarche vise également à maintenir les objectifs minimums de densité fixés par le SCoT en vigueur (17log/ha). Concrètement, cette orientation s'illustre dans les OAP, (en particulier l'OAP 2 Rue de la Ronde).

Par ailleurs, le zonage du projet de PLU ne vise pas l'agrandissement de la zone U du PLU en vigueur, mais plutôt son recentrage sur le centre-bourg. Ainsi, les principales incidences sur les paysages seront **mesurées et se développeront en continuité de l'existant**. Le règlement fixe des prescriptions générales et particulières visant à insérer de manière harmonieuse, le volume, la forme et la couleur de toute nouvelle construction ou intervention sur un bâtiment existant. En effet :

- **Les façades** ne peuvent être constituées de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts ;
- **Les toitures** doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement, et être constituées d'ardoise ou matériau d'aspect identique, (à l'exception de la reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, où la couverture pourra être réalisée à l'identique). Les exceptions à cette règle sont admises dans le cadre d'une démarche de développement durable (toitures végétalisées...) ;
- **Les clôtures** pleines en façade sur voie ne dépassent pas 1.5m de hauteur en zones U. En zones A, N et Nf, celles-ci sont fixées à 1m80 et 2m en limite séparative.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain :**

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers (OAP Rue de la Petite Normandie, OAP Rue de Ronde).
- Une attention particulière lors de la réalisation de ces opérations sur le **traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).

5.3 CONCLUSION : DES PAYSAGES ET UN PATRIMOINE NATUREL PRESERVES

Le projet de PLU n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des espaces qu'ils soient naturels, déjà urbanisés ou qu'ils fassent l'objet d'un projet d'aménagement. Les impacts sont mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, les enjeux paysagers sont intégrés dans les secteurs les plus sensibles au niveau notamment des projets à venir (via les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendra **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Lusanger.**

Le développement de nouveaux logements se concentrera exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une assez faible mesure par les éventuels changements de destination (44 bâtiments). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP :

- **OAP 1 Place des Marronniers** : « *Le secteur devra être accessible aux modes doux par la création d'une liaison sécurisée qui permettra notamment de relier le secteur des sports à l'Ouest à la rue de la Butte des Moulins* » ;
- **OAP 2 Rue de Ronde** : « *les aménagements faciliteront l'usage des modes doux* ».

- **OAP 3 Rue de la Petite Normandie** : « *Toutes les voies de desserte du secteur, qu'elles soient principales ou secondaires, permettront d'assurer des déplacements doux sécurisés, contribuant ainsi au maillage existant* » ;

A ce titre, le PADD fixe la sécurisation des déplacements quotidiens en direction et au sein du bourg (Axe 2.2 du PADD), ainsi que l'apaisement de la circulation automobile du centre-bourg (Axe 2.3 du PADD) comme deux des objectifs de la commune. Il rappelle que le parking du presbytère sera réhabilité en excluant le stationnement de poids lourds mais en intégrant des aménagements paysagers en cohérence avec le site. L'espace de stationnement dédié aux poids lourds sera étendu au niveau de la RD775 à proximité de l'entreprise Lermite afin d'y développer un pôle d'échange multimodal comprenant une aire de covoiturage. **Des aménagements de sécurité seront insérés aux cinq portes d'entrées du bourg afin d'apaiser la circulation automobile, et d'inciter l'utilisation de modes actifs.** Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.**

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passée, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.**

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte** ;

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le DDRM⁶ rappelle les risques face auxquels la commune de Lusanger est confrontée (cf. tableau ci-contre). Le territoire de la commune est couvert par un **Programme de prévention contre les inondations (PAPI) - (35DREAL20130001 - PAPI Vilaine 3)**

Les programmes d'actions de prévention contre les inondations (PAPI), lancés en 2002, ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

De son côté, le règlement écrit indique, au titre des articles L151-23 & R151-43 5° du code de l'urbanisme, que toute construction, installation ou extension est interdite dans les secteurs couverts par un Atlas des Zones inondables. **Ces secteurs sont répertoriés dans le règlement graphique.**

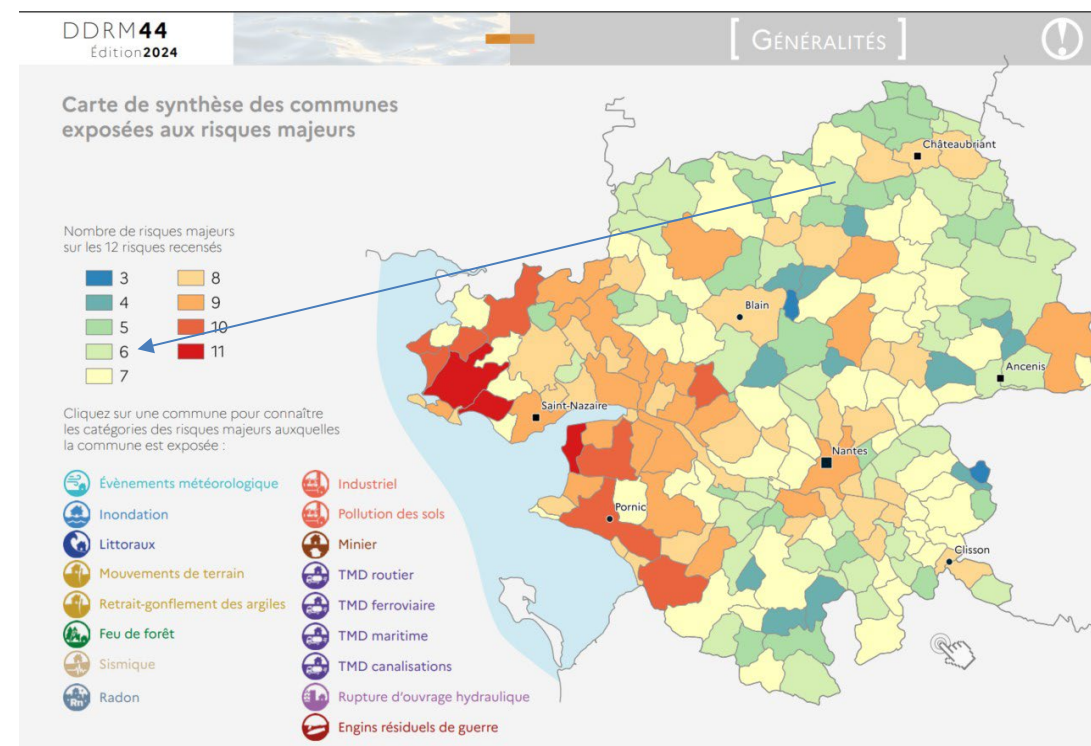


Figure 25 : Synthèse des risques encourus à Lusanger

Source : DDRM Loire Atlantique 2024

⁶ Dossier Départemental des Risques Majeurs – édition 2024 – Loire Atlantique

8.1 LES RISQUES NATURELS LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

8.1.1 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon classé en catégorie 3, c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus fortes. Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

8.1.2 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.1.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

A Lusanger, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa nul à moyen par le DDRM**, n'est pas susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification. Ceci étant, suite à des épisodes de retrait-gonflement argile constatée sur la commune il est conseillé aux maitres d'ouvrages d'effectuer une étude spécifique sur les secteurs de projets afin de se prémunir des nuisances et conséquences engendrées par ce phénomène.

8.2 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

8.2.1 LES ICPE (INSTALLATION CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Lusanger compte 6 ICPE non SEVESO (4 agricoles et 2 industrielles). Parmi ces installations, aucune ne déclare de rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. Cinq anciens sites industriels sont recensés selon les données BASIAS⁷ (CF Pièce 2.1 du Rapport de présentation – Partie Risques et Nuisances). Le règlement écrit encadre strictement les conditions d'aménagement de ces installations. Leur création et extensions sont interdites sauf :

- Si elles sont nécessaires à l'activité agricole, ou pour les équipements collectifs ;
- Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs) ;

⁷ Base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, gérée par le MTES.

- Si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels si elles sont nécessaires à l'activité agricole ou pour des équipements collectifs

8.3 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX INSTALLATIONS TECHNOLOGIQUES

8.3.1 LE RISQUE TMD & LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DE NUISANCES SONORES

La commune est exposée au risque industriel au titre de la ligne à haute tension 90kv n°1 « Derval -Louisfert », propriété de RTE qui traverse la commune d'Est en Ouest. **Les pièces réglementaires du projet de PLU rappellent que pour toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet.**

D'autre part, un SIS (secteur d'information sur le sol) est également répertorié dans la base de données BASOL. Celui-ci se trouve au centre du territoire. Il s'agit de l'ancienne décharge de Lusanger (SSP00063920101) Ce site correspond à un ancien lieu de dépôt et de stockage de déchets principalement ménagers. **L'arrêté portant création de secteurs d'information sur les sols est inséré en annexe de projet de PLU en respect de l'article R151-51 du Code de l'urbanisme.**

La RD775 qui traverse la commune d'Est en Ouest accueille un trafic journalier moyen inférieur à 5000 véhicules. Bien que de nombreux poids lourds empruntent cette voie de circulation, celle-ci n'est pas classée comme bruyante par les autorités compétentes.

Néanmoins, la commune a cerné les enjeux liés aux nuisances générées par les routes départementales, en faisant de l'apaisement de la circulation automobile du centre-bourg, l'un des axes majeurs du PADD (Axe 2.3). A ce titre, et afin de réduire les nuisances engendrées par les axes de circulation, **le règlement fixe des règles graphiques pour l'implantation des constructions qui viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques.** Ces règles déterminent des reculs minimums obligatoires et correspondent à des marges de recul le long des routes départementales qui traversent le territoire communal :

- RD46 et RD1 : recul de 25 mètres hors agglomération,
- RD775 : recul de 35 mètres hors agglomération,

Par ailleurs, le règlement rappelle que « *tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès* ».

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD), les risques technologiques et les nuisances sonores sont traités de manière satisfaisante au regard des outils réglementaires disponibles.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

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

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, marais, boisements...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (franges bocagères maintenue ou créées), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens (tramage sur le zonage et règlement renvoyant aux zones inondables).

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

9.2 IMPACTS POTENTIELS SUR LES COMMUNES LIMITOPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adaptée à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un pôle rural dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Lusanger dans l'armature territoriale du SCOT de Chateaubriant Derval en écho à son poids démographique et son niveau d'équipement.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

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

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification et renouvellement urbain), **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein de l'enveloppe urbaine) **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels** (raccordement à l'assainissement collectif, réhabilitation de la station d'épuration) ;

- Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;
- Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines qui respectent l'identité communale (maisons mitoyennes avec une densité élevée en cœur de bourg) ;
- Les mesures de protection du réseau de haies (et les possibilités d'évolution) s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), des enjeux agricoles (coupe-vent...), des enjeux hydrauliques (anti-érosion), des enjeux paysagers (cadre de vie, de loisirs...) ;
- Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels (risque d'inondation).

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **elle intègre les objectifs du ZAN (-50% de consommation foncière dans les 10 prochaines années).**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte.**
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions, au risque d'inondation...**

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Lusanger ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'évaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.