

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Louisfert

DOCUMENT 1D

Rapport de présentation

Justifications du projet

PLU Révision générale

Prescrit le 4 juillet 2023 par le conseil municipal

Arrêté le 17 juillet 2025 par le conseil municipal

Approuvé le ... 2025 par le conseil municipal



SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	3
PRÉAMBULE	5
LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	6
1. Rappel des grandes orientations du PADD de Louisfert.....	6
2. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme par le PADD	7
A. Les principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.....	7
B. Le respect de ces principes par le PADD	8
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	12
Le cadre dressé par les documents de rang supérieur.....	12
La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.....	12
C. La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme des documents supra-communaux	12
3. Les documents supra-communaux de Louisfert.....	13
Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval (SCoT)	13
D. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).....	16
E. Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval	18
F. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.....	19
G. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).....	19
H. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval.....	20
I. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne.....	20
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET	21
1. Rappel des tendances démographiques récentes	21
2. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements	22
A. Les hypothèses d'évolution démographique.....	22
B. L'évaluation des besoins en logements	23
C. La résultante : l'estimation des besoins en foncier.....	24
JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES..	28
1. La traduction réglementaire des orientations du PADD.....	28
2. Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles.....	45
A. La présentation des différentes zones du PLU	45
B. La justification de la délimitation des zones.....	47
C. Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	66
D. La justification des règles applicables aux zones.....	72
3. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leurs justifications	92

E.	Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU	92
F.	Justification de l'élaboration des OAP	93
G.	Justification de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue	102
4.	Justification des prescriptions définies à travers le règlement	103
A.	Emplacement réservé	103
B.	Les espaces boisés classés	106
C.	Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager	108
D.	Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager	110
E.	La protection de la trame bleue	115
F.	Les marges de recul	120
G.	Changement de destination	122
H.	Autres prescriptions	124
LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....		125
1.	Rappel sur la consommation foncière	125
2.	Rappel de la consommation foncière entre 2011 et 2021	125
3.	Consommation foncière observée entre 2015 et 2025	130
4.	L'impact du PLU sur la consommation foncière	131
ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT		145
LES INDICATEURS DE SUIVI		146

PRÉAMBULE

L'article R151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de :

« 1° *La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LOUISFERT

Débatu les 25 février 2025 et 29 avril 2025, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière

Objectif 1 : Poursuivre une croissance raisonnée de la population

Objectif 2 : Adapter l'offre de logements au projet démographique

Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert

Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique

Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique sur le territoire

Objectif 2 : Une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser

Objectif 3 : Veiller à la pérennité des équipements

Objectif 4 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous

Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel

Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert

Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune

Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient

2. LE RESPECT DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD

A. LES PRINCIPES FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme définit les grands principes généraux auxquels doivent répondre la réglementation et le document d'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. LE RESPECT DE CES PRINCIPES PAR LE PADD

Ce chapitre vise à présenter la cohérence entre les principes définis par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et le PADD du PLU de Louisfert.

PRINCIPE 1° : L'EQUILIBRE ENTRE :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

La commune de Louisfert est située dans le nord du département de la Loire-Atlantique (44), à quelques kilomètres au sud de Chateaubriant, pôle rayonnant. La commune est identifiée comme pôle de proximité au sein du Schéma de cohérence territoriale de Chateaubriant Derval (SCoT CCDC).

Dans un objectif de rééquilibrage des populations au sein de la Communauté de Communes, le SCoT définit plusieurs secteurs avec des ambitions démographiques adaptées au contexte. Une croissance démographique de +0,55% par an est envisagée à Louisfert, en totale compatibilité avec le SCoT. Cela se traduit par l'accueil d'environ 90 habitants supplémentaires (permettant d'atteindre 1 055 habitants en 2036). Cette croissance et cette production de logements s'inscrivent pleinement dans une logique et une stratégie de développement réfléchies et pensées à l'échelle de la communauté de communes. Il ne s'agit pas de créer un déséquilibre au niveau intercommunal mais bien au contraire d'accueillir de façon modérée de la population sur la commune.

Ainsi, le PADD fixe un objectif d'urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire en s'appuyant, en priorité, sur une exploitation des potentiels fonciers présents dans le bourg ainsi qu'une extension de l'enveloppe urbanisée si cela s'avère nécessaire au développement communal. Les constructions isolées et hameaux situés en dehors de l'enveloppe urbaine ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables dans des proportions mesurées.

Dans cette démarche, la commune entend bien assurer le maintien de ses équipements, commerces et services. C'est pourquoi celle-ci a concentré ses efforts sur la densification du centre ainsi que sur la localisation stratégique des secteurs identifiés pour l'extension urbaine, en vue d'assurer le dynamisme et l'attractivité de son bourg.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

A travers son PLU et en accord avec la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la commune de Louisfert affiche une volonté de modération de sa consommation de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) à travers son PADD. De par son *objectif numéro 4 de l'axe 1* et afin d'atteindre l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de la consommation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date, durant la période précédente (2011-2021).

Au global, l'urbanisation à Louisfert a engendré une consommation de 11,61 ha entre 2011 et 2021 dont :

- Les zones urbanisées en extension avec une consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (9,40 ha).
- Les zones urbanisées en densification n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (2,21 ha).

Sur l'ensemble du territoire de Louisfert, 11,61 ha ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

- 5,33 ha à vocation d'habitat, sous la forme de maisons individuelles.
- 4,83 ha à vocation d'activité économique : aménagement de la zone de la Bergerie et de la Gare.
- 1,23 ha à vocation agricole : construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'activité agricole.

- 0,22 ha à vocation d'équipement : construction de nouveaux bâtiments dont la bibliothèque.

De plus, le PADD, dans son axe 1 objectif 3, entend préserver l'équilibre territorial et fonctionnel. Ainsi, la densification au sein de l'enveloppe bâtie est à privilégier. L'identification de zones d'extension de l'urbanisation ne sera opérée uniquement si le projet démographique et le besoin en logements neufs le justifie.

Le projet de la commune répond donc parfaitement à cette volonté de densifier les espaces bâtis, revitaliser le bourg et maîtriser l'étalement urbain.

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Le PADD définit un objectif de modération de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, en cohérence avec la loi Climat et Résilience, et la trajectoire de Zéro Artificialisation nette à l'horizon 2050.

Le PADD stipule également une densité minimale pour les futures opérations de logements, afin d'optimiser l'utilisation de terres agricoles ou naturelles, une densité moyenne de 15 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT.

L'axe 3 du PADD « *Préserver et valoriser un cadre de vie naturel.* » est consacré à la valorisation de l'environnement rural et naturel, à travers le maintien des éléments fondateurs du paysage local et donc des identités locales, la protection du cadre naturel, la préservation de la trame verte et bleue (préservation des atouts naturels comme la trame arborée et bocagère, ou encore les milieux aquatiques).

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

L'objectif 2 de l'axe 3 du PADD vise à assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune. Le premier objectif de cet axe a pour intention de préserver les richesses du patrimoine bâti. Cela se traduira par la prise en compte et la valorisation des sites patrimoniaux d'intérêt (Château de Caratel, anciens bâtiments agricoles en pierre, maisons de maître...), un recensement et la protection des éléments remarquables du paysage (le patrimoine bâti vernaculaire et identitaire de type calvaires, statues, lavoirs, jolies demeures, etc.) constitutifs de l'identité communale.

e) Les besoins en matière de mobilité ;

L'objectif 4 de l'axe 2 du PADD (« *Prendre en compte les besoins de mobilité de tous* ») est consacré aux besoins en déplacement des habitants, au travers de la sécurisation des routes départementales, le développement des mobilités douces, la sécurisation des accès aux parcelles et aux constructions et l'anticipation des besoins de stationnement.

Enfin, l'urbanisation est centrée dans le bourg de Louisfert. Cette stratégie de développement a également pour effet de limiter l'utilisation des trajets en voiture en direction des équipements, commerces et services.

PRINCIPE 2° : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE, NOTAMMENT DES ENTrees DE VILLE ;

La préservation du patrimoine bâti et du cadre naturel est au cœur de l'axe 3 du PADD, l'objectif n°2 « *Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune* » est dédié à la valorisation du patrimoine bâti diversifié sur la commune et à la construction d'un projet communal qui préserve et valorise les paysages de la commune.

De plus, les espaces naturels (la trame arborée et bocagère, les milieux aquatiques et les corridors) sont à préserver et à protéger (*objectif 1 de l'axe 3*) pour assurer l'avenir du paysage bocager et vallonné de Louisfert.

PRINCIPE 3° : LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT ;

Le PADD, au travers d'une multitude d'objectifs reliés à cette thématique, tend à préserver les fonctions rurales de Louisfert : l'agriculture, le résidentiel, les activités économiques en place, les équipements (de santé, de loisirs, sportifs, scolaires et également administratifs) et son cadre de vie naturel (vecteur de biodiversité).

PRINCIPE 4° : LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUES ;

En matière de sécurité et de salubrité publique, un objectif du PADD (*objectif 3 de l'axe 3*) est, en partie, consacré à la gestion des ressources et à la prise en compte des risques pour prémunir les habitants. Le PADD entend prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole présents sur le territoire (*axe 2 – objectif 2 et axe 3 – objectif 2*) et également à prendre en compte les nuisances (olfactives et sonores dont les routes départementales à forte circulation et classées). Enfin un objectif est dédié aux risques en « *construisant un projet durable et résilient* » : risques d'inondation (notamment aux abords de certains ruisseaux).

PRINCIPE 5° : LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES MINIERS, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE ;

A travers l'*objectif 2* de son *axe 3*, le PADD entend prévoir un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances.

Le projet devra favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales, l'assainissement et la défense à incendie.

La PADD stipule également la prise en compte des activités (Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), bâtiments d'élevage) et infrastructures (routes départementales à forte circulation et classées d'un point de vue sonore), susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune.

PRINCIPE 6° : LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES, LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITE, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS AINSI QUE LA CREATION, LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ;

Le PADD répond à ce principe dans son *axe 3*, notamment en se fixant pour objectif de préserver les richesses du patrimoine bâti (en protégeant le patrimoine naturel et bâti) et valorisant les paysages de la commune tout en préservant les atouts naturels qui participent au cadre de vie (la trame verte et bleue). Il est attendu que les espaces boisés, petits plans d'eau, zones humides, et surtout la trame bocagère soient préservés ainsi que le maintien des continuités entre les grands espaces naturels du territoire. En matière de trame bleue, la protection des mares est inscrite dans le PADD, ces dernières jouent un rôle multiple sur le territoire. Il en est de même pour les ripisylves et les cours d'eau.

PRINCIPE 6°BIS : LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, AVEC UN OBJECTIF D'ABSENCE D'ARTIFICIALISATION NETTE A TERME ;

A travers son PLU et en accord avec la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la commune de Louisfert affiche une volonté de modération de sa consommation de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) à travers son PADD. De par son *objectif numéro 4 de l'axe 1* et afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de la consommation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date, durant la période précédente (2011-2021).

Cf. analyse de la consommation foncière : principe 1°-b

PRINCIPE 7° : LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION A CE CHANGEMENT, LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, L'ECONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET LA PRODUCTION ENERGETIQUE A PARTIR DE SOURCES RENEUVELABLES ;

La recherche d'un développement durable constituant le fil conducteur du PADD, plusieurs orientations sont inscrites dans ce sens : la modération de consommation d'espaces agricoles et naturelles, la densification des espaces déjà urbanisés, le développement cohérent de l'espace bâti, l'accompagnement au développement des installations de production d'énergie renouvelable, le développement de la mobilité douce, etc.

PRINCIPE 8° : LA PROMOTION DU PRINCIPE DE CONCEPTION UNIVERSELLE POUR UNE SOCIETE INCLUSIVE VIS-A-VIS DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP OU EN PERTE D'AUTONOMIE DANS LES ZONES URBAINES ET RURALES. »

Le développement de la commune repose sur la densification de secteurs proposant des aménités, tels que l'école, les commerces, les équipements et services de santé, sportifs ou culturels, la mairie etc. Ainsi en développant ces secteurs, les déplacements en direction des équipements peuvent s'effectuer sans véhicule et de manière autonome (*objectif 4 de l'axe 2*).

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

LE CADRE DRESSE PAR LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1. *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
2. *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;*
3. *Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
4. *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

C. LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »*

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe. En l'occurrence, un Schéma de Cohérence Territoriale a été adopté en 2021 au niveau de la région Pays de la Loire.

3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE LOUISFERT

Approuvé en 2019, le SCoT a été conçu et intégré sur la base d'un cadre normatif qui a depuis évolué de manière substantielle. Il n'a ainsi pas pu intégrer les évolutions législatives successives de la planification de l'urbanisme, parmi lesquelles la loi Climat et Résilience, ainsi que les documents de rang supérieur (SRADDET, SDAGE et PGRI), qui lui sont postérieurs. Aussi le SCoT de la CCCD ne revêt pas les traits d'un SCoT intégrateur. Par conséquent, la prise en compte ou la compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE et le PGRI seront démontrés en plus du SCoT.

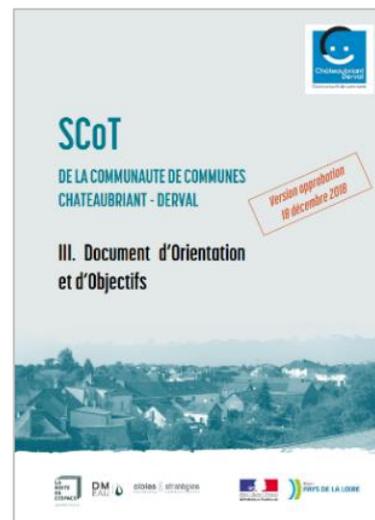
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il définit de grandes orientations sur des thématiques aussi diverses que l'habitat, le développement économique, les transports, etc.

Louisfert dépend du SCoT de la Communauté de Communes de Chateaubriant-Derval, approuvé le 18 décembre 2018.

La compatibilité du PLU de Louisfert est démontrée au sein du tableau suivant. Seuls les orientations et objectifs en lien avec la commune de Louisfert sont détaillées.



Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
I – Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité	
<p>Louisfert en tant que pôle de proximité</p>	<p>Disposant déjà d'un certain nombre de services et d'équipements pour un pôle de proximité, le projet de PLU de Louisfert vise surtout à assurer son rôle de pôle de proximité au cœur du bassin de vie de Chateaubriant à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accueil modéré de population au sein de sa commune - Un développement des activités économiques, créant de l'emploi et des services.
<p>Assurer le développement résidentiel des bourgs et villes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité et essentiellement au cœur et en continuité des centralités. - Permettre une offre complémentaire justifiée localement - Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural 	<p>L'essentiel du développement résidentiel s'effectue en densification ou en continuité du bourg.</p> <p>Au-delà du secteur urbanisé du bourg, l'ensemble des hameaux de la commune n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements (hormis ceux pour des exploitations agricoles en respectant les conditions définies), seules les annexes et les extensions sont permises au sein de la zone agricole permettant une évolution mesurée du bâti existant.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial est également permis pour les bâtiments qui répondent à des critères bien précis.</p>

Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
<p>Assurer une partie du développement sans s'étendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux - Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine 	<p>Le potentiel en densification a été analysé et sa mobilisation projetée au regard d'un principe de réalité associé à la difficulté à mobiliser ce potentiel (difficultés d'accès, topographie ou opération complexe...).</p> <p>Parmi le potentiel, plusieurs opérations en renouvellement urbain sont identifiées (dent creuse, parcelle mutable).</p>
<p>Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative : pour Louisfert, une moyenne à 15 logements/ha et 5,5 hectares en consommation maximale sur 22 ans. - Des extensions qui participent au cadre qualitatif 	<p>Comme précisé dans les justifications du PADD et pour le secteur d'extension, la densité de 15 logements par hectare est appliquée. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT.</p> <p>Avec 3,70 hectares identifiés comme susceptibles d'accueillir de nouveaux logements en extension soit 0,37 hectares par an (en plus des 1 hectare en densification), le PLU est compatible avec l'objectif SCoT de 5,5 hectares sur 22 ans (soit 0,25 hectare par an).</p> <p>A noter que les secteurs en extension font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée avec un regard spécifique sur les formes urbaines et la place du végétal.</p>
<p>La mobilité au service d'une organisation territoriale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une organisation qui s'appuie sur des axes structurants - Un développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture 	<p>Se situant proche du tronçon Chateaubriant-Nozay via la départementale 771 et étant desservi par l'axe de la départementale D40 allant vers Erbray, la commune souhaite, dans son projet, réfléchir à la sécurisation en entrée de bourg, notamment de par le flux de poids-lourds en transit.</p> <p>Le PLU inscrit un sous-objectif « DEVELOPPER LES MOBILITES DOUCES AU SEIN DE LA COMMUNE » dans son PADD, l'objectif étant de préserver les cheminements doux existants, renforcer l'offre en chement dans la mesure du possible et réfléchir à la sécurisation des axes principaux.</p> <p>Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « Prendre en compte les besoins de mobilité de tous » (Axe 2 – Objectif 4).</p>
<p>II – Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique</p>	
<p>Un aménagement du territoire qui accompagne le développement du monde entrepreneurial :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir des centralités vivantes par le biais des activités - Densifier les zones d'activités existantes - Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin 	<p>Le zonage et le règlement du PLU permettent la création ou l'extension des commerces et des bureaux au sein du bourg.</p> <p>Le développement des zones économiques de proximité a été étudié en partenariat avec la communauté de communes qui dispose de la compétence zones d'activités économiques tout en s'inscrivant pleinement dans les objectifs du SCoT. Le PLU identifie plusieurs secteurs en zone économique, la zone de la Bergerie, la zone de la Gare et le poste électrique. Il s'est agi de prendre en compte les activités existantes et de permettre la réalisation des projets (exprimés en réunion publique).</p>

Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
	Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « <i>Renforcer la dynamique économique sur le territoire</i> » (Axe 2 – Objectif 1).
<p>Enveloppe de consommation économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone de la Bergerie (structurante) : enveloppe de 3,2 ha à court terme (entre 2018-2028) et 4 ha à long terme (entre 2029 et 2040). - Zone de proximité : 2,5 ha 	<p>Le projet inclut une zone à urbaniser à vocation économique au niveau de la zone de la Bergerie sur une surface totale de 4,72 ha entre 2024 et 2036, soit une enveloppe cohérente avec celle définie par le SCoT.</p> <p>Le projet ne fait pas état de l'utilisation de l'enveloppe permise par le SCoT sur les zones de proximité, car le SCoT ne prend pas en compte les éléments de la loi Climat et Résilience.</p>
<p>Valoriser les activités agricoles et sylvicoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles - Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial - Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire 	<p>L'agriculture a fait l'objet d'un volet spécifique dans le diagnostic. Par conséquent, un des objectifs du PADD est de maintenir « <i>une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser</i> » (Axe 2 – Objectif 2). Notamment en préservant les terres agricoles, en prenant en compte les sièges d'exploitation dans les choix d'urbanisation, l'accompagnement des projets agricoles connus.</p> <p>Le choix des secteurs de développement et les changements de destination ont intégré les enjeux relatifs à l'activité agricole et aux déplacements associés.</p>
<p>Accompagner le développement touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'identité territoriale à travers trois grands axes touristiques : les Marches de Bretagne, Patrimoine Industriel-minier, Tourisme vert et éco-responsable - Appuyer le développement touristique par une valorisation patrimoniale et paysagère 	<p>Le château de Caratel, monument historique, identifié comme site incontournable de la commune et attrait touristique, bénéficie d'un zonage et d'un règlement adapté pour permettre sa valorisation.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments agricoles patrimoniaux s'inscrit dans la valorisation d'un tourisme vert et ancré au local.</p> <p>Le PLU a inscrit une protection pour certains bâtiments patrimoniaux identifiées basé sur un diagnostic fin.</p> <p>Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « <i>Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune</i> » (Axe 3 – Objectif 2).</p>
III – Une réponse complète aux besoins des habitants	
<p>Les besoins en nouveaux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre 57 et 82 logements pour Louisfert sur 22 ans, soit 3 à 4 logements par an - Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous - Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants 	<p>Avec environ 4 logements par an programmé sur les 12 prochaines années le PLU de Louisfert est pleinement compatible avec le SCoT.</p> <p>Le PADD ainsi que les OAP habitat du PLU fixent des objectifs de diversification des logements.</p> <p>S'appuyant sur les données INSEE et également un recensement plus fin des élus, le PLU intègre la dimension logements vacants qui restent mobilisables sur la commune.</p> <p>Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « <i>Poursuivre une croissance raisonnée de la population</i> » (Axe 1 – Objectif 1) et « <i>Adapter l'offre de logements au projet démographique</i> » (Axe 1 – Objectif</p>

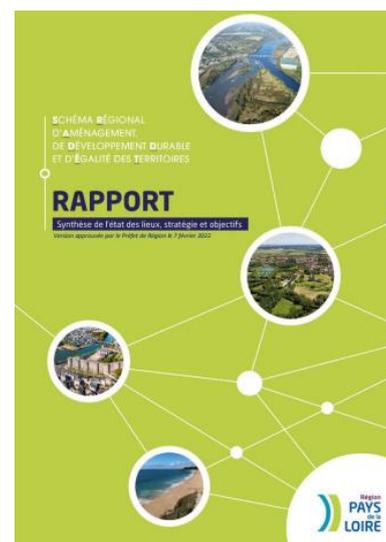
Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
	2) en permettant également la diversification de l'offre de logements pour des logements plus petits.
<p>Une offre commerciale équilibrée entre centralité et périphérie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces - Maîtriser les implantations commerciales hors centralité 	<p>L'accueil d'activités commerciales s'effectue en priorité sur le cœur de bourg.</p> <p>Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « <i>Renforcer la dynamique économique sur le territoire</i> » (Axe 2 – Objectif 1). L'implantation de nouveaux commerces et l'extension de ceux existants sont permises par la traduction réglementaire du PADD.</p>
<p>Faciliter l'émergence de nouveaux équipements structurants</p>	<p>Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « <i>Veiller à la pérennité des équipements</i> » (Axe 2 – Objectif 3).</p>
<p>Accompagner le déploiement des communications électroniques sur le territoire</p>	<p>Le PLU n'inscrit pas ce principe dans son PADD mais encourage fortement l'installation et le développement des entreprises ainsi que le télétravail grâce à l'appui des nouvelles technologies, d'information et de communication (notamment à travers le règlement écrit).</p>
<p>IV – Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie</p>	
<p><i>Se référer l'évaluation environnementale du PLU. (1E du PLU)</i></p>	

D. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

a) Présentation du SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.



Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Des modifications sont envisagées mais sont, à l'heure de la révision du PLU, non approuvées. Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de Louisfert.

b) Compatibilité du PLU de Louisfert avec les règles générales du SRADET Pays de la Loire

Règles générales du SRADET		
N° de la règle	Intitulé	Principe de compatibilité dans le PLU
I. CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE		
A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles		
1	Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale	<p>La structuration des objectifs de développement du PLU est compatible avec celle du SRADET.</p> <p>Le PLU veille à proposer une offre en logement compatible avec les besoins de la population.</p> <p>La dynamique du bourg sera renforcée grâce aux comblements des dents creuses et à la division parcellaire dans l'enveloppe urbaine, au maintien des commerces et des services de proximité.</p> <p>Les zones économiques se développent en cohérence avec le maillage régional et les voies de communication.</p> <p>Les déplacements doux sont encouragés.</p> <p>Les enjeux agricoles et environnementaux sont conciliés afin de permettre le développement des activités agricoles tout en préservant les espaces naturels.</p> <p>Le paysage bocager est valorisé par les activités d'élevage et le maintien des haies identifiées.</p>
2	Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens	
3	Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée	
4	Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien	
5	Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire	
6	Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire	
7	Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire	
B. Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens		
8	Développer les transports collectifs et leur usage	<p>Gestion de la mobilité à l'échelle de la ruralité du territoire : liaisons douces et cheminements, peu de possibilité de transport en commun sur le territoire, objectifs de stationnement dans le bourg, ainsi que le développement des itinéraires de randonnée.</p>
9	Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)	
10	Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses	
11	Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité	

12	Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route	
C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire		
13	Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien	Structuration du développement économique en cohérence avec le maillage routier.
14	Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées	
15	Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante	
II. RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES		
<i>Se référer à l'évaluation environnementale du PLU (1E du PLU).</i>		

E. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL

Le Programme local de l'habitat 2020-2025 de la communauté de communes Châteaubriant-Derval a été approuvé en décembre 2019.

Réalisé à la suite du SCoT, il s'appuie pleinement sur ces orientations. Il met en exergue trois grands enjeux qui s'inscrivent dans le projet de territoire et la politique de l'habitat portés par l'intercommunalité :

- 1. Valoriser le parc existant, support de l'identité des communes et du cadre de vie**
- 2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative**
- 3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques**

Afin de répondre aux enjeux et orientations de la politique de l'habitat, 9 actions opérationnelles et pragmatiques ont été définies

1. Valoriser le parc existant, support de l'identité du territoire et du cadre de vie	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°1 : Réhabilitation du parc de logements et récupération des logements vacants	+++	++	+++
Action n°2 : Conseil gratuit aux habitants	+++	+++	+++
Action n°3 : Amélioration des logements communaux et traitement des biens privés abandonnés	+	+	+++

2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°4 : Conseil en urbanisme, observatoire de l'habitat et Conférence Intercommunale du Logement	+++	+++	+++
Action n°5 : Renouvellement urbain	+++	+++	+++
Action n°6 : Requalification du quartier de La Ville aux Roses	+++		

3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°7 : Politique intercommunale d'attribution des logements sociaux	+++	+	+
Action n°8 : Logement des jeunes en formation, en alternance et en apprentissage	+++	+++	+
Action n°9 : Adaptation des logements et résidence intergénérationnelle	+++	+++	++

Pour Louisfert, le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe :

- Un objectif de 2 à 4 logements par an,
- En matière de vacance, pour les pôles de proximité, il fixe une baisse de 72 logements vacants pour la totalité des 24 communes sur la période de 6 ans, soit 3 par commune.
- En matière de production sociale, pour les pôles de proximité du bassin de vie de Chateaubriant, il fixe une production de 32 à 37 locatifs sociaux pour les 6 ans pour la totalité des 14 communes de ce bassin de vie soit 2 à 3 logements sociaux par commune.

Le programme résidentiel de Louisfert **respecte les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)** tels qu'évoqués ci-dessus (*voir compatibilité avec le SCoT Chateaubriant-Derval*).

F. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

G. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

H. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

I. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

1. RAPPEL DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES RECENTES

Depuis 1968, la population de Louisfert est en augmentation. La commune comptait 556 habitants en 1968 et a atteint 965 en 2020. La population a presque doublé en 50 ans, elle a été multipliée par 1,7.

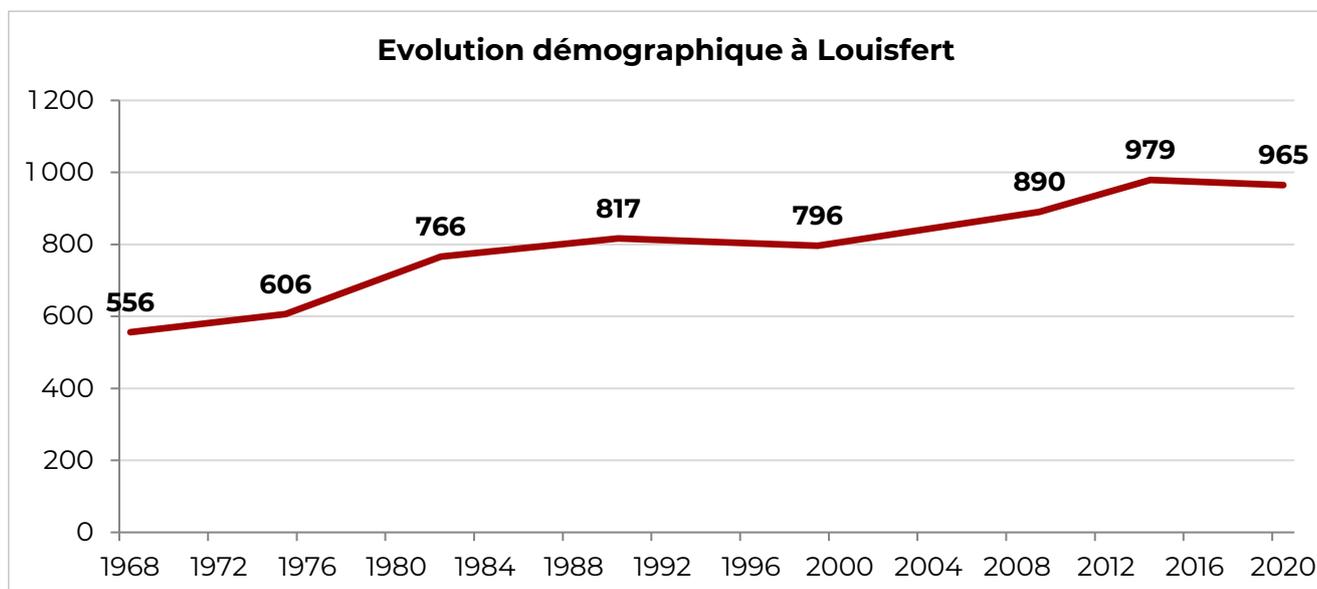
Cette hausse de la population s'explique par la situation géographique stratégique de Louisfert, qui allie proximité des commodités et aménités proposées par Chateaubriant et un environnement agréable et naturel, en complémentarité d'une offre en équipements et en commerces pour l'installation de ménages.

Depuis les années 2000, la population a fortement augmenté passant de 796 habitants en 1999 à 965

habitants en 2020, le taux de croissance annuelle moyen sur cette période-là est de 0,92%. Après analyse des soldes naturels et migratoires sur ces périodes, cette croissance démographique est principalement due à un nombre d'arrivées supérieur aux départs sur le territoire et à un solde naturel positif.

En comparaison, les variations enregistrées sur la même période sont moins élevées qu'à l'échelle départementale (+1,1%), à l'échelle de la CC de Châteaubriant-Derval (+0,4%) et à celle de la France (+0,4%).

Une légère baisse de la population (notamment due à un problème de conformité de la STEP ne permettant pas l'accueil de nouveaux habitants) est observée entre 2014 et 2020 s'expliquant par des départs qui ne sont pas compensés par l'installation de nouveaux habitants.



2. METHODE DE CALCUL ET EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Les scénarios ont été étudiés avec les données INSEE 2020, et ensuite mis à jour grâce aux dernières données transmises par l'INSEE.

A. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

a) Les scénarios proposés – Données INSEE 2020

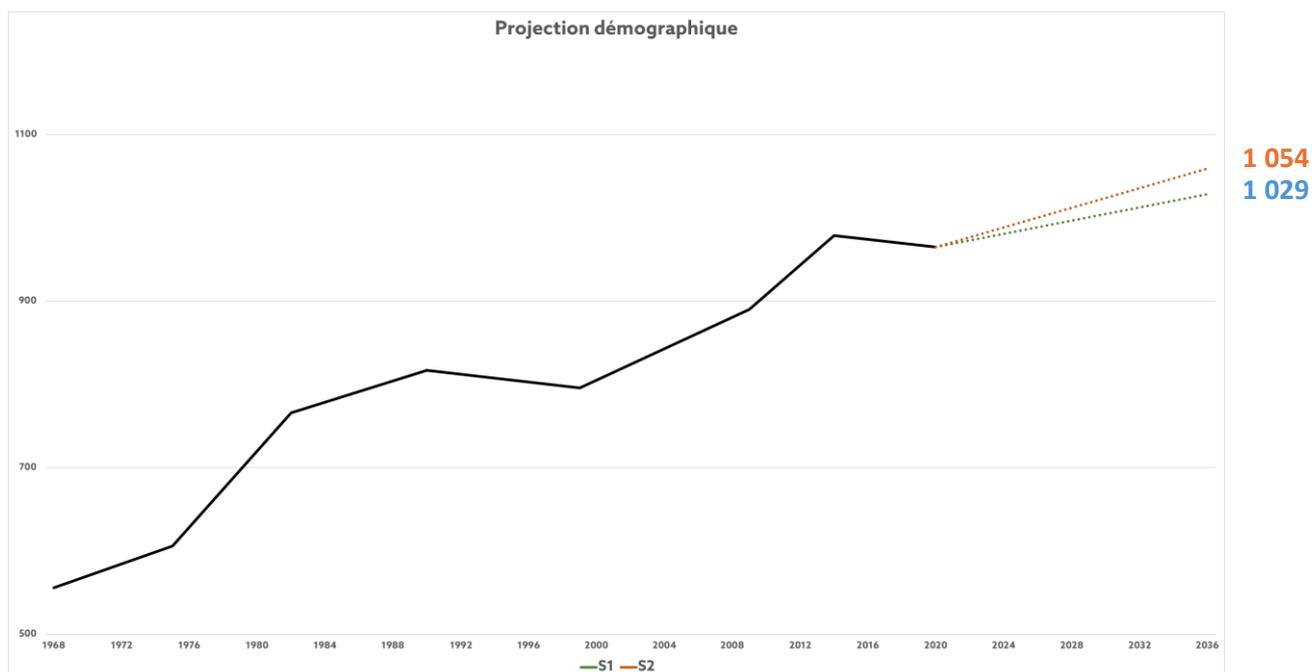
Dès les premiers échanges au sein de l'équipe municipale, il est apparu nettement que le souhait était de renforcer l'accueil de population sur la commune.

Ainsi, plusieurs scénarios ont été étudiés afin d'envisager une évolution démographique à horizon 2036 qui soit viable et durable pour le territoire :

- **Scénario 1** : Fourchette basse du SCoT : un taux de variation moyen de + **0,4%/an**.
- **Scénario 2** : Fourchette haute du SCoT : un taux de variation moyen de + **0,55%/an**

Scénario	Nombre d'habitants		Nombre d'habitants supplémentaires
	2018 (Commune)	2035 (Projection)	
1 : +0,4%/an	965	1 029	+64
2 : +0,55%/an	965	1 054	+89

Afin de mesurer les conséquences des scénarios, d'autres paramètres entrent en jeu, qui permettent de définir les besoins en logements.



B. L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

a) L'hypothèse retenue pour l'évolution de la taille moyenne des ménages

Utilisation des données INSEE – 2020

De manière générale, le nombre de personnes par ménage est en constante diminution depuis 1968, année des premiers recensements menés par l'INSEE, Louisfert ne fait pas exception. Cependant, nous observons une légère augmentation de la taille des ménages. En effet, en 2020, l'INSEE entre les années 2010 et 2015 avec une baisse constaté en 2020. La commune comptabilise 2,44 personnes par ménage, contre 2,52 en 2009. Le nombre d'individus par ménage à Louisfert est plus élevé que les autres échelles étudiées.

Le SCoT propose plusieurs projections de décohabitation : un scénario « accueil de familles renforcé » et un scénario « vieillissement de la population renforcé » qui, tous deux, anticipent une diminution du nombre de personnes par ménage, soit de 2,18 à 2,25 en 2040 en moyenne à l'échelle du territoire. Il est estimé, sur la Louisfert, que la taille des ménages diminuera très légèrement pour se stabiliser à **2,35 personnes par ménage en 2036**, considérant les projections définies par le SCoT, l'augmentation récente de la taille des ménages sur la dernière décennie, admettant le caractère rural, ainsi que l'accueil de famille, qui va participer à l'évolution de la population.

b) Les besoins en logements selon les scénarios, calculés en fonction des données INSEE

Utilisation des données INSEE – 2020

Le nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants est lié à la taille des ménages. Il a été estimé que celle-ci se stabiliserait à **2,25** en 2035.

Scénario (%/an)	Habitants en 2035	Habitants supplémentaires	Besoins en logements
1 : +0,4%	1 054	+64	+27 logements
2 : +0,55%	1 029	+89	+38 logements

Deux scénarios ont été présentés aux élus lors de la réunion de mai 2024. Le scénario 1 à +0,4%/an (fourchette basse du SCoT) n'est pas souhaité par les élus, par conséquent **il n'a pas été retenu**. Le scénario retenu est le scénario n°2, représentant la fourchette haute du SCoT (+0,55%/an). **Ainsi, une estimation sur la base d'une croissance à +0,55% par an a été proposée et analysée lors de la réunion.**

c) Le point d'équilibre

Le point mort, autrement appelé le point d'équilibre correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à 965 en prenant en compte le desserrement des ménages et les évolutions sociétales, au sein du parc de logements existants.

Les données chiffrées

Une diminution de la taille des ménages est projetée à l'horizon 2036, passant de 2,47 en 2020 à 2,35 en 2036, soit une diminution de 0,12 personne par ménage. Environ une vingtaine de logements seront nécessaires pour compenser la diminution de la taille des ménages dans le parc de logements actuels.

C. LA RESULTANTE : L'ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER

a) Les stratégies d'habitat sans consommation de foncier

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS

Le taux de logements vacants en 2020 est relativement conséquent sur la commune, on recensait 11% de logements vacants soit 47 logements. Les élus, surpris par ce constat, ont opté pour une actualisation de cette donnée. Leur recensement met en évidence une diminution non négligeable des logements vacants, en lien avec l'impulsion liée au COVID des rénovations et de l'achat de logements. En 2024, environ 28 logements ont été repérés, soit approximativement de 6 à 7% du parc de logements. Cette part est moyenne et met en évidence une vacance fonctionnelle sachant que ces logements se trouvent en majorité à l'extérieur du bourg et correspondent à des bâtiments inoccupés en zone agricole. Ainsi, la remise sur le marché des logements vacants constitue une ressource faiblement mobilisable pour l'accueil de nouveaux habitants, **il est estimé que quelques logements pourraient être remis sur le marché.**

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES

En 2020, on dénombre 10 résidences secondaires, soit 2% du parc, ce qui est relativement faible. En conséquence, l'objectif démographique **ne peut pas s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à Louisfert.**

L'HYPOTHESE RETENUE POUR LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant changer de destination, classés en zones A ou N, seront déduits du potentiel de construction.

Au total, une douzaine de bâtiments ont été identifiés, en appliquant un taux de rétention de 90%, **1 logement pourrait voir le jour dans le cadre de changement de destination.**

Potentiel mobilisation de l'existant	Nombre de logements estimé
Logements vacants	2 logements
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	1 logement
TOTAL	3 logements

b) Les capacités à construire au sein de l'enveloppe urbaine

La deuxième étape, en cohérence avec le PADD et les objectifs nationaux, consiste à analyser le tissu bâti existant et à définir les potentiels au sein de l'enveloppe urbaine.

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les **dents creuses**, qui correspondent à des parcelles entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.
- Les **parcelles mutables** sont quant à elles, à de grandes parcelles déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle ou plusieurs nouvelles constructions.

Les enveloppes urbaines correspondent aux secteurs constructibles à vocation d'habitat du PLU, à savoir les zones Ua (zone urbaine centre-bourg), Ub (extension du centre-bourg), délimitées sur le plan de zonage (Document 3B du PLU).

Au sein de ces secteurs, chaque parcelle a été analysée, mesurant la possibilité de construire au regard de la desserte, de la capacité et présence des réseaux. Ensuite, a été exclu tout le potentiel présentant :

- Un risque naturel : ruissellement, zone humide, ou autre risque.
- Un patrimoine bâti de qualité à préserver,
- Un périmètre de réciprocité agricole (disponibles en annexe du règlement écrit).

La déduction du nombre de logements issus de ce potentiel densifiable n'est pas automatique ni systématique. Appliquer une densité de 15 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée. Un nombre de logements est estimé pour chaque parcelle au regard de son accès, sa forme, sa localisation, etc. De plus, les surfaces des dents creuses et des parcelles mutables ne sont pas cumulées, mais le potentiel de logements est défini pour chaque résiduel foncier identifié.

De manière générale, les taux de rétention appliqués sont de :

- **30% pour les dents creuses**, cela signifie que 7 parcelles sur 10 repérées devraient accueillir une nouvelle construction dans les dix prochaines années.
- **50% pour les parcelles mutables**, une parcelle sur deux devrait être construite d'ici dix ans.

(Se référer au diagnostic territorial).

Potentiel de densification	Nombre de logements estimé
Dents creuses	7 logements
Parcelles mutables	9 logements
TOTAL	16 logements

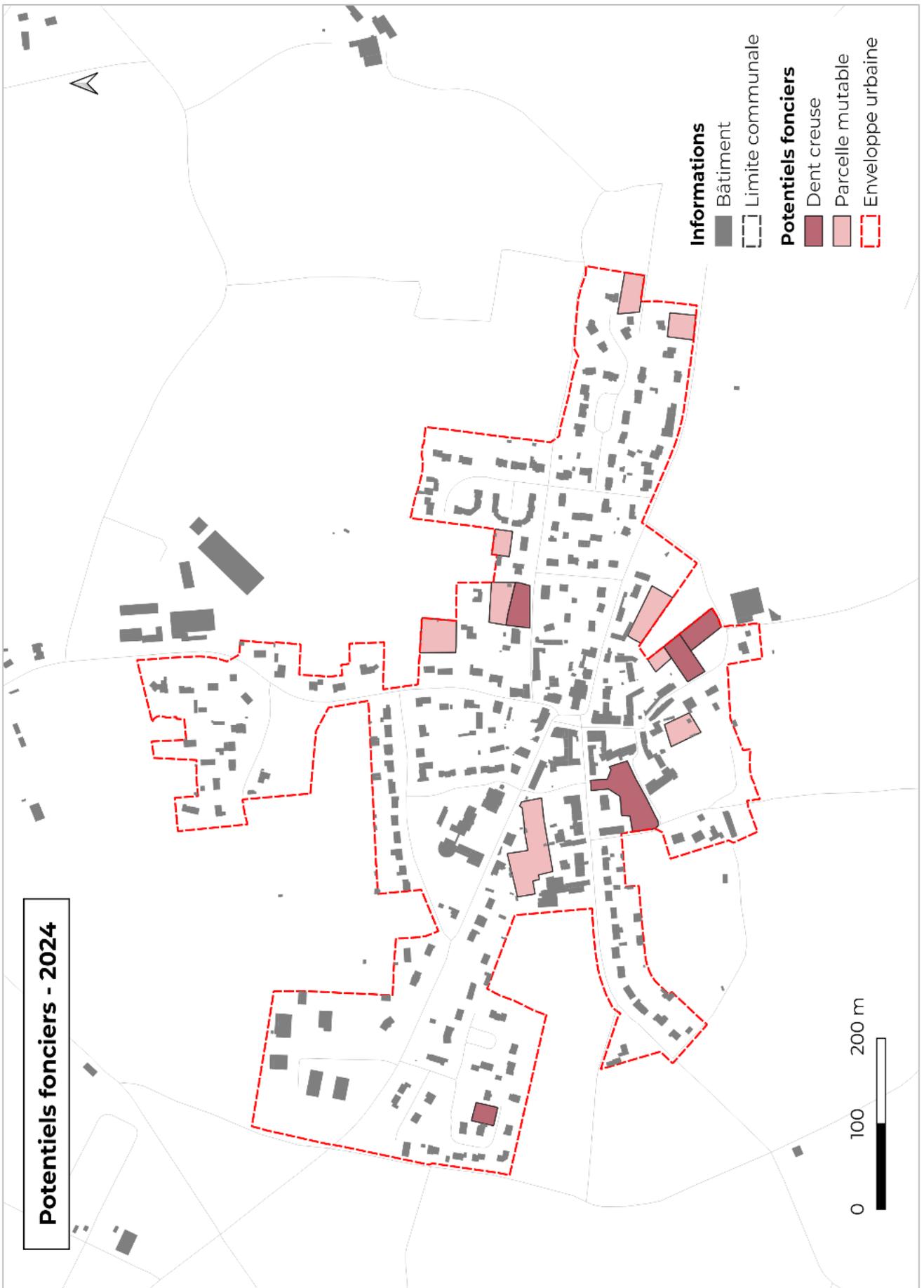
Ainsi sont recensés 16 logements au sein des zones constructibles (Ua, Ub), répartis de la manière suivante :

- 9 logements potentiels pour les parcelles mutables, pour un total de 0,57 ha,
- 7 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 0,48 ha

Un potentiel d'environ 1 logement est envisagé au sein des bâtiments pouvant changer de destination parmi ceux reportés au règlement graphique n°1.

La densification et la mobilisation du parc existant permet d'accroître le parc de logements d'une vingtaine de logements à l'horizon 2036.

Potentiels fonciers - 2024



c) Des extensions raisonnées de l'enveloppe urbaine pour compléter l'offre dans le tissu existant

Les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin d'atteindre l'objectif démographique défini par le PADD, qui est d'accueillir 90 habitants supplémentaires d'ici 2036, soit une soixantaine de logements supplémentaires, il a été nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation deux sites situés en extension de l'enveloppe urbaine et bénéficiant d'une situation géographique stratégique.

- L'OAP de la rue Saint-Jacques,
- L'OAP de la rue de l'Espérance.

La superficie des sites d'OAP est de 2,6 ha pour le site de la rue Saint-Jacques et de 1,2 ha pour celui rue de l'Espérance, au sein desquels sont projetés respectivement 35 et 19 logements, soit une densité moyenne de plus de 15 logements par hectare, soit un total de **54 logements**.

Les constructions réalisées entre 2020 et 2025

x logements ont été construits entre 2020 (date de référence pour le calcul démographique) et 2025 (date d'arrêt du PLU).

d) Le bilan des capacités offertes par le projet de PLU

Potentiel	Nombre de logements estimé
Potentiel en densification	16 logements
Mobilisation des logements vacants	2 logement
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	1 logement
Constructions neuves achevées 2018 - 2024	x logements
Zone AU couverte par une OAP	54 logements
TOTAL	73 logements

Ainsi, le règlement graphique et les deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat permettent de répondre au projet démographique et à sa traduction en termes de logement défini dans le PADD (Axe 1 : « *Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière* » – objectifs : « *Poursuivre une croissance raisonnée de la population* » et « *Adapter l'offre de logements au projet démographique* »).

L'objectif de production de 60 logements est atteint. Le projet de PLU est cohérent dans son ensemble, avec un nombre de logements potentiels d'environ 73 logements (+21%). **Cet excédent peut être justifié par le fait que tous les logements référencés ne seront pas forcément construits d'ici 2036.**

JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES

1. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD

Ce chapitre est consacré à la cohérence du projet de PLU entre les éléments du diagnostic, les orientations du PADD et ensuite la traduction réglementaire de chaque orientation du PADD (règlements graphiques, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

a) Axe 1 – Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>Depuis 1968, la population de Louisfert est en augmentation. La commune comptait 556 habitants en 1968 et a atteint 965 en 2020. La population a presque doublé en 50 ans, elle a été multipliée par 1,7.</p> <p>Cette hausse de la population s'explique par la situation géographique stratégique de Louisfert, qui allie proximité des commodités et aménités proposées par Chateaubriant et un environnement agréable et naturel, en complémentarité d'une offre en équipements et en commerces pour l'installation de ménages.</p> <p>Depuis les années 2000, la population a fortement augmenté passant de 796 habitants en 1999 à 965 habitants en 2020, le taux de croissance annuelle moyen sur cette période-là est de 0,92%.</p> <p>A titre de comparaison, la CCCD enregistre une croissance de +0,3%/an sur la période 1999 - 2020.</p> <p>Une légère baisse de la population est observée entre 2014 et 2020 s'expliquant par des départs qui ne sont pas compensés par l'installation de nouveaux habitants.</p>	<p>Objectif 1 : Poursuivre une croissance raisonnée de la population</p> <p>En corrélation avec la tendance démographique entre 1999 - 2020, l'équipe municipale souhaite conserver une croissance démographique positive permettant d'atteindre environ 1 055 habitants en 2036 (soit une croissance annuelle de +0,55%). Cette augmentation représente l'accueil d'environ 90 habitants supplémentaires de 2020 à 2036.</p>	<p>Le règlement graphique identifie des secteurs au sein desquels de nouvelles constructions pourraient potentiellement voir le jour d'ici 2036, il contribue ainsi à l'augmentation raisonnée de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones Ua et Ub au sein desquelles la densification est autorisée. • La zone 1AUb, zone ayant pour vocation à être urbanisée dans les prochaines années, pour accueillir de nouveaux logements.

- Une répartition de la population par tranche d'âge équilibré, mais un vieillissement de la population est constaté ces dernières décennies.
- En 2020, on recensait 446 logements à Louisfert, dont 389 résidences principales (87%), 47 logements vacants (11%) et 10 résidences secondaires (2%).
- La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste stable et élevée depuis les années 2008. En 2020, on recensait 2,47 personnes par ménage. Pour comparaison, on recensait environ 2,20 personnes par ménage à l'échelle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.
- Un ménage sur trois est composé d'une personne seule.
- En 2020, l'INSEE a recensé 10 résidences secondaires sur le territoire, soit environ 2% du parc de logement, ce qui est relativement faible.
- En 2020, selon l'INSEE, 11% du parc de logements est vacant, l'équivalent de 47 logements. Ce taux reflète une vacance qui peut être considérée comme conséquente. Cependant, un recensement des logements vacants a été effectué par l'équipe municipale en 2024. Au total, 28 logements vacants ont été recensés, soit 19 de moins que l'INSEE en 2020, ce qui représenterait

Objectif 2 : Adapter l'offre de logements au projet démographique

Taille des ménages

Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,35 personnes par ménage**, considérant les projections définies par le SCoT.

Développement

Pour atteindre environ 1 055 habitants (soit une augmentation d'environ 90 habitants par rapport à 2020), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales à hauteur **d'une quarantaine de résidences principales supplémentaires**.

Résidences secondaires

L'objectif démographique **ne peut s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à Louisfert**.

Logements vacants

En 2022, environ 28 logements ont été repérés, soit approximativement de 6 à 7% du parc de logements. Cette part est faible et met en évidence un marché relativement tendu. Ainsi, la remise sur le marché des logements vacants constitue une ressource faiblement mobilisable pour l'accueil de nouveaux habitants, il est estimé que **quelques logements pourraient être remis sur le marché**.

Changement de destination

Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou

Stabilisation

- Pour stabiliser la population au niveau enregistré en 2020 (soit 965 habitants), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales pour prendre en compte le desserrement des ménages (de 2,47 en 2020 à 2,35 en 2036). Il est estimé un besoin d'une vingtaine de logements.

Mobilisation de logements existants

- La remise sur le marché des logements vacants constitue une ressource faiblement mobilisable pour l'accueil de nouveaux habitants, il est estimé que **2 logements pourraient être remis sur le marché**.
- Il est recensé 12 changements de destination sur le territoire. D'ici 2036, il est estimé qu'environ 1 logement peut ainsi être créé par le biais d'un changement de destination. Ces bâtiments sont identifiés au règlement graphique et des règles sont définies dans le règlement écrit.

Potentiel foncier en zone urbaine

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les **dents creuses**, qui correspondent à des parcelles entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.
- Les **parcelles mutables** correspondent à de grandes parcelles déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle construction.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>une part d'environ 6 à 7% traduisant une vacance fonctionnelle. Ces logements se trouvent en majorité à l'extérieur du bourg et correspondent à des bâtiments inoccupés en zone agricole. Entre 2010 et 2021, 84 logements neufs ont été produits, essentiellement des constructions individuelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le parc de logements de Louisfert est relativement peu diversifié, il est composé en majorité de logements de 5 pièces et plus (58%), les logements de 3 pièces ou moins ne représentent que 16%. Le nombre moyen de pièce par logement est de 4,4, et est en stagnation depuis 2009 (4,4 pièces). 17% des logements sont en location. 	<p>naturelles pouvant changer de destination.</p> <p><u>Production de logements</u></p> <p>En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production d'environ 60 nouveaux logements sera nécessaire entre 2020 et 2036.</p> <p><u>Diversification</u></p> <p>Afin de répondre aux besoins de tous les habitants de la commune et au parcours résidentiel, la stratégie est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Inciter, sur certains secteurs, la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements. Renforcer la mixité sociale sur le territoire en envisageant la production de logements locatifs. 	<p>Après application du taux de rétention en fonction de la catégorie appliquée sur chaque parcelle densifiable, 49 logements potentiels ont été recensés au sein des zones constructibles (Ua et Ub), répartis de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 logements potentiels pour les parcelles mutables, pour un total de 0,48 ha, 7 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 0,57 ha, <p>Soit 16 logements possibles sur les parcelles densifiables identifiées portant le potentiel constructible en densification au sein du tissu urbain existant ainsi que la mobilisation des constructions existantes (1 logement en changement de destination et 2 en logements vacants) à 19 logements.</p> <p><u>Zones à urbaniser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Afin d'atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD, plusieurs zones ont été définies pour accueillir du logement : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une zone 1AUb au nord du bourg le long de la rue Saint-Jacques. Le potentiel offert par cette zone est de 35 logements. ⇒ Une zone 1AUb au sud du bourg le long de la rue de l'espérance. Le potentiel offert par cette zone est de 19 logements. Ainsi, la traduction réglementaire du PLU permet d'atteindre l'objectif fixé à environ 60 logements d'ici 2036 (dont une vingtaine pour stabiliser la population). Le règlement des zones Ua, Ub et 1AU permet de maintenir les caractéristiques des logements actuellement observées sur le territoire.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>La commune de Louisfert est étendue sur environ 18 km², et présente un centre-bourg historique, des extensions en périphérie autour du centre-bourg, quelques hameaux et de nombreuses constructions isolées dispersées sur l'ensemble du territoire communal.</p>	<p>Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert</p> <p>Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, il est envisagé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg. • S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg, sous la forme d'opération groupée, si cela s'avère nécessaire. • Favoriser le développement du bourg en lien avec la création d'équipements et de services. • Encadrer le développement des hameaux et des constructions isolées en n'autorisant que la création d'annexes et d'extensions de constructions existantes, sous condition. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique met en évidence un développement cohérent du bâti sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le PLU classe en Ua les secteurs bâtis correspondant au centre-bourg. On y retrouve notamment des bâtiments plus anciens, des services de centre-bourg (supérette, ...). ⇒ Le PLU classe en Ub les secteurs bâtis correspondant aux extensions du centre-bourg ancien. On y retrouve notamment des constructions plus récentes, des résidences pavillonnaires. Il s'agit en général de la zone où se concentre en majorité l'habitat. • La présence et la capacité des réseaux ont été prises en considération dans la définition du zonage, mais ne constitue pas un critère unique, à celui-ci s'ajoutent la consommation de terres agricoles ou naturelles, la cohérence du zonage, etc. • Les constructions isolées ou les hameaux sont classés en zone A, en fonction de leur environnement proche et des risques connus. Ces constructions principales pourront évoluer au fil des projets des propriétaires, le règlement écrit autorisant les annexes et les extensions dans des proportions limitées. • Afin de permettre un développement cohérent des extensions urbaines (zone 1AU) à vocation d'habitat, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été mises en place sur les sites stratégiques.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>Le Département de la Loire-Atlantique, les agences d'urbanisme, ainsi que la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé <i>Conso ZAN 44</i>, en collaboration avec les ECPI et les communes, permettant l'analyse de la consommation foncière sur la commune de Louisfert et de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.</p> <p>Cette analyse permet de mettre en évidence une consommation de terres agricoles et naturelles, entre 2011 et 2021, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,36 ha entre 2011 et 2021 pour la zone de la Bergerie de compétence intercommunale. - 5,04 ha pour les projets communaux soit un rythme annuel d'environ 0,5 ha. 	<p>Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier</p> <p><u>Vocation habitat, équipements et économie de proximité</u></p> <p>En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à une enveloppe annuelle de 0,25 ha entre 2021 et 2031 puis une tendance vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.</p> <p>Ainsi entre 2021 et 2036, l'enveloppe approximative globale est de 3,2 hectares de terres agricoles naturelles et forestières, pour les surfaces à vocation d'équipement et d'habitat ainsi que pour l'offre économique de proximité.</p> <p><u>Vocation économique</u></p> <p>La zone de la Bergerie constitue une zone économique structurante à l'échelle du SCoT de la communauté de communes Chateaubriant-Derval. Cette zone représente une offre stratégique pour le développement futur notamment dans l'accueil des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (industrie, logistique, construction, transport...). En application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes en matière de zones structurantes, la commune de Louisfert</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lors de la définition du zonage, l'occupation actuelle des sols ainsi que la modération de la consommation d'espace agricole ou naturel ont été des critères déterminants. • Le renouvellement du parc et les constructions neuves entre 2020 et 2025 au sein des espaces bâtis ne permettent pas d'atteindre l'objectif démographique, le potentiel est estimé à environ 60 logements d'ici 2036. Ainsi, deux zones 1AU en extension ont été définies d'une superficie de 2,6 et 1,2 ha. <p>⇒ Le règlement graphique définit plusieurs zones pouvant accueillir de nouvelles constructions sous la forme de densification ou d'extension urbaine (Ua, Ub, et 1AU).</p> <p><u>Consommation foncière</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La consommation de terres agricoles ou naturelles est évaluée à 5,04 hectares entre 2011 et 2021. • De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de la commune par rapport au précédent PLU, les réflexions menées pendant la délimitation du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune, et ainsi conforter le centre-bourg de Louisfert. • Globalement, le PLU s'est attaché à délimiter les espaces constructibles au plus près des parcelles actuellement bâties dans les secteurs les plus denses (au sein de l'enveloppe urbaine) en veillant au

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<p>bénéficie sur la zone de la Bergerie d'une enveloppe de 3,2 ha à court terme (entre 2018-2028) et 4 ha à long terme (entre 2029 et 2040).</p>	<p>respect d'équité de traitement entre les différentes parcelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La délimitation des zones du PLU permet de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la consommation enregistrée entre 2011 et 2021, suivant une tendance de réduction de moitié de la consommation par rapport à cette décennie (loi Climat et Résilience). • Afin d'avoir une démarche simplifiée et compréhensible, une distinction a été faite entre la consommation communale (habitat, équipement et économie de proximité) et la consommation intercommunale (économie structurante). Cette distinction apparait dans le diagnostic territorial et dans le PADD. • Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation habitat comprennent un nombre de logements en cohérence avec les 15 logements/ha demandés par le SCoT afin de démontrer toute la volonté communale à densifier les entités bâties au maximum. • Hors activité économique, le total de consommation prévue à travers le PLU est de 3,80 ha d'ici 2036. Se situant au-dessus de l'enveloppe approximative globale de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières (3,20 ha d'ici 2036), cette consommation prévue du PLU s'inscrit, en conséquence, dans les objectifs du PADD et de la loi Climat et Résilience. L'objectif de modération d'espaces agricoles et naturels est donc respecté. • La renaturation du Tertre Rabelais a été pris en compte dans le calcul de

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		<p>consommation d'ENAF à horizon 2016 (environ 0,74 ha).</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'activité économique représente 4,7 ha. Elle se situe bien inférieure aux possibilités offertes par le SCOT (3,2 + 4 = 7,2 ha).

b) Axe 2 – Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> • On constate la présence de commerces de proximités implantés dans le centre-bourg (restaurant, hôtel, supérette. Ils bénéficient d'une fréquentation plutôt locale. • Louisfert dispose d'un tissu d'entreprises et d'établissements. • Une dynamique économique mesurée par la présence de 43 entreprises, la création de 5 entreprises en 2022. • La commune dispose de terrains pouvant accueillir de nouvelles entreprises. • Une majorité d'entreprises dans le domaine des services aux entreprises et aux particuliers. • Des zones économiques présentes offrant des possibilités d'accueillir de nouvelles activités économiques. 	<p>Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique sur le territoire</p> <p><u>Garantir une offre commerciale au sein du bourg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et pérenniser une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants, des touristes et des personnes de passage à Louisfert. • Favoriser l'implantation de nouveaux commerces en centralité. • Prioriser le dynamisme des commerces de proximité et des entreprises dans le bourg en encadrant l'installation sur la zone de la Bergerie. <p><u>Assurer le maintien des activités économiques en place et favoriser l'accueil de nouvelles activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter le rôle économique de la zone de la Bergerie (zone intercommunale structurante) en facilitant la densification et l'installation durable des entreprises, 	<p><u>Offre commerciale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique délimite le bourg en zone Ua, au sein de laquelle les constructions à vocation « artisanat et commerce de détail » sont autorisées. Dans la zone Ub, elles sont également permises, pour ne pas bloquer l'installation d'une activité économique et permettre la mixité fonctionnelle des secteurs bâtis. <p><u>Offre économique et artisanale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique délimite plusieurs zones dédiées aux activités économiques (Ue et Uz). • Le règlement graphique intègre une zone dédiée au développement des activités économiques au sein de la zone de la Bergerie, classée en zone 1AUz. Une OAP précise les principes d'aménagement de la zone 1AUz.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser et réinvestir les friches existantes et futures, • Permettre le développement des entreprises existantes et futures, implantées dans la zone de la Bergerie et la zone de la Gare (agrandissement, nouvelles constructions, ...) 	
<ul style="list-style-type: none"> • L'activité agricole est toujours présente et marque les paysages. Elle est caractérisée par de grandes cultures. • Les terres valorisées par l'agriculture représentent 77% du territoire, l'agriculture est une composante essentielle, elle participe au cadre de vie, façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable. • 10 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à Louisfert. • L'agriculture présente à la Louisfert repose sur une grande part d'élevage bovin, ainsi que des élevages avicoles. 	<p>Objectif 2 : Maintenir les activités agricoles garantes des paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir au maximum l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture, • Prioriser l'installation de nouveaux agriculteurs et la transmission des exploitations actuelles, • Permettre le développement des exploitations agricoles existantes, • Eviter le développement de l'urbanisation sur des parcelles valorisées par l'activité agricole et limiter la création de cheminements doux à proximité des sièges d'exploitation agricole, • Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'étant pas valorisable par l'activité agricole (répondant à des critères précis) sous réserve de ne pas générer de nouvelles contraintes pour l'agriculture. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone agricole (sauf les secteurs identifiés comme stratégiques pour le développement de la commune en zone secteur à urbaniser 1AUb/1AUz). Au sein de la zone agricole, sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification. • Les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) ainsi que les changements de destination en zone agricole ont été délimités en fonction des périmètres de réciprocité agricole et de manière générale en prenant en compte toutes les exploitations agricoles, afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles et également dans un souci de limiter les nuisances et les potentiels conflits entre l'activité agricole et les tiers. • Une dizaine de bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été reportés au plan de zonage, au sein des zones A et N, pour des projets de vente à la ferme, de gîte ou de réhabilitation en logements. Ce chiffre traduit un

patrimoine bâti riche et de qualité, au passé agricole.

- Administratifs : Mairie, service technique.
- Equipements de loisirs : Bibliothèque intercommunale, salles polyvalentes, terrain de foot, terrain multisports, parc public

Objectif 3 : Veiller à la pérennité des équipements

- Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place,
- Permettre l'installation / construction de nouveaux équipements.

- Le règlement graphique affiche une zone spécifiquement dédiée aux équipements au nord du bourg : la zone UI. Cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementations pour cette zone, permettant la gestion et la valorisation de celle-ci.
- En dehors du bourg de la commune, le règlement graphique affiche une zone spécifiquement dédiée au loisir : la zone NI. Cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementation, permettant la gestion et la valorisation de ce secteur naturel.
- Hors zone NI et UI, le règlement écrit permet les équipements publics dans certaines zones et encadre les constructions actuelles et futures, (via la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »).
- Dans le règlement écrit, le stationnement pour les équipements y est réglementé en fonction des besoins, zone par zone, permettant d'anticiper la demande en stationnement et donc de limiter le stationnement irrégulier ou le stationnement le long des voiries étroites.

- La commune est bordée au nord, par la départementale RD 771 qui apparait comme le faisceau principal avec une fréquentation journalière de plus de 8 000 véhicules.

Objectif 4 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous

Sécuriser les axes principaux

- Lors de l'élaboration du zonage, il a été question de veiller à l'accessibilité des futures constructions et de limiter les secteurs dangereux. Les secteurs ont été définis de façon à impacter

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic

Louisfert est également traversée par la RD 35, du nord au sud, en direction de Châteaubriant et d'Issé. La départementale RD 40 traverse le centre-bourg de Louisfert, d'est en ouest. Ces départementales constituent les axes principaux de la commune.

- La voiture est omniprésente dans les modes de déplacement des habitants de Louisfert, toutefois des offres alternatives sont disponibles : un service de transport à la demande et la location de vélos électriques gérés par la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. La proximité avec la gare d'Issé permet également aux habitants de Louisfert d'avoir facilement accès au tram/train pour rejoindre Nantes.
- Le réseau viaire communal n'est pas très dense sur la commune, s'expliquant par une superficie peu conséquente et une forme schématisée rectangulaire.
- La voiture tient une place importante dans l'espace privé et public de la commune, notamment en termes de stationnement. En 2018, 75% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement dans les espaces privés. En ce qui concerne le stationnement public, il est localisé principalement dans le bourg et s'organise à plusieurs

Les orientations du PADD

- Envisager la sécurisation des entrées de bourg, traversées par les axes stratégiques,
- Etudier la sécurisation des axes routiers majeurs de la commune, en collaboration avec le Département, lorsque cela est possible,
- Songer à la sécurisation de l'arrêt de bus scolaire au hameau de la Delinais, en concertation avec la Région.
- Encourager la pacification de la circulation automobile au sein du bourg de Louisfert et notamment la route qui relie l'école à la salle Bellevue.

Développer les mobilités douces au sein de la commune

- Préserver les chemins de randonnée existants, tant dans le bourg que dans les campagnes, afin de faire découvrir la commune et de sauvegarder un cadre de vie de qualité,
- Développer les mobilités douces au sein du centre-bourg, dans une logique de partage de l'espace public,
- Développer les mobilités douces afin de relier et valoriser les différents points d'intérêt afin de faire découvrir la commune (liaison douce entre le centre-bourg et le Tertre Rablais, connexion entre la voie verte et le centre-bourg en passant par l'ancienne voie ferrée).

La traduction réglementaire

le moins possible cette sécurisation automobile.

- Des sentiers piétons ont été intégrés au sein des deux OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) à vocation habitat (rue Saint-Jacques et rue de l'Espérance).
- Des stationnements visiteurs ont été intégrés au sein des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), afin d'anticiper les besoins et à terme d'éviter les problèmes liés au stationnement.
- Dans le règlement écrit, le stationnement privé y est réglementé (par exemple : 2 places par logement en zone Ub et 1AUh) permettant d'anticiper la demande en stationnement et donc de limiter le stationnement irrégulier ou le stationnement le long des voiries étroites.

endroits stratégiques :
essentiellement aux abords
des différents équipements,
le long des axes routiers et
dans quelques zones
résidentielles. Louisfert
dispose ainsi d'environ 172
places de stationnement
public.

c) Axe 3 – Préserver et valoriser un cadre de vie naturel

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> • La commune de Louisfert offre un cadre de vie rural attractif. Consciente de la diversité de ses milieux naturels, la commune a réalisé un inventaire du maillage bocager qui répertorie le linéaire des haies ainsi qu'un inventaire du réseau de mares et zones humides qui la structure. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des zones humides ⇒ Des boisements patrimoniaux et des massifs boisés assez denses ⇒ Un réseau hydrographique dense et des fonds de vallées humides ⇒ Des plans d'eau dispersés sur la commune • Les mares présentent un intérêt paysager, hydraulique mais également écologique puisqu'elles peuvent constituer un refuge pour de nombreuses espèces et participent ainsi à la biodiversité. Le réseau hydrographique de la commune permet également d'assurer des continuités aquatiques. 	<p>Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert</p> <p><u>Maintenir et préserver la trame verte structurante</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces bocagers en lien avec le règlement réalisé par le Syndicat Chère Don Isac et la commune, • Préserver de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres isolés), • Valoriser l'espace du Tertre Rabelais, afin de le valoriser comme espace naturel et point d'intérêt au sein de la commune. <p><u>Protéger et valoriser les milieux aquatiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée de la Cône, • Identifier et protéger les mares publiques et privées, • Assurer la cohérence du PLU avec les réglementations du SAGE Vilaine applicable sur le territoire, notamment en matière d'identification et de protection des zones humides. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique permet de préserver les espaces de nature dont jouit la commune, en les classant en zone Naturelle (N) pour les cours d'eau et leurs abords. • Les espaces boisés ont été classés en fonction de leur surface : plus de 1 ha et soumis à un plan de gestion classement en zone Naturelle forestière (Nf) et moins d'un hectare en zone agricole (A) ou zone naturelle (N) avec la prescription espace boisé classé (EBC). • Les cours d'eau sont reportés au règlement graphique n°2 et sont classés automatiquement en zone naturelle (N), permettant de protéger les abords ainsi que leurs ripisylves. Une bande inconstructible de 10 m est appliquée autour des cours d'eau, tous deux reportés au règlement graphique. Cette règle est précisée dans le règlement écrit pour les zones concernées. • Les zones humides sont reportées au règlement graphique n°2. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation et leur valorisation. • L'ensemble des boisements et bosquets de moins de 1 ha bénéficie sous couvert par la prescription espace boisé classé. • L'ensemble des boisements et bosquets de plus de 1 ha et soumis à un plan de gestion sont classés en zone naturelle forestière (Nf). Cet outil participe au maintien du caractère boisé et à la gestion de ces secteurs forestiers.

- L'ensemble des haies bocagères, les alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés identifiés lors de l'inventaire bocager réalisé par la commune en parallèle de la révision, bénéficient d'une protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.
- L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation. Chaque demande de coupe à blanc, d'arasement de talus et/ou d'arrachage de haie sera validée ou non par le service instructeur, selon les intérêts/fonctionnalités que présentera la haie (rôle hydraulique, tampon, antiérosif, patrimonial, éolien, etc.).
- Les mares communales et des mares privées sont recensées et préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation (notamment un périmètre inconstructible, leur maintien et l'entretien).
- L'OAP Trame Verte et Bleue définit des prescriptions pour préserver :
 - ⇒ **En milieu aquatique** : Les cours d'eau, les ripisylves, les zones humides, les mares
 - ⇒ **En milieu bocager** : Les haies d'intérêt multiple (bocager, paysager, hydraulique, biologique et agricole)
- La zone naturelle située au Tertre Rabelais est identifiée en zone NI (naturelle de loisirs), cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementations pour cette zone,

permettant la gestion et la valorisation de celle-ci.

- Dans le règlement écrit, une règle sur l'emprise au sol et les espaces libres de pleine terre est indiquée pour les zones urbaines : En zone Ua « *Les parcelles construites devront au minimum contenir 10% d'espace libre de pleine terre.* » et en zone Ub/1AUh « *Les parcelles construites devront au minimum contenir 30% d'espace libre de pleine terre* ».
- Dans le règlement écrit, une règle sur les espaces libres et plantations est indiquée : En zone Ub, « *Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et leurs délaissés, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement traités en espace vert.* »

- Le territoire communal est marqué par des paysages variés et un patrimoine bâti riche qui constituent aujourd'hui son identité et son cadre de vie :

- **Une richesse patrimoniale bâtie** sur la commune :

- Le château de Caratel, les monuments religieux (église), le bâti traditionnel (ensembles bâtis), belles demeures et petit patrimoine (calvaires)
- Qui reflète des influences bretonne, angevine et mayennaise, et une diversité géologique (schistes...).

Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune

Préserver et valoriser les richesses du patrimoine bâti

- Protéger le patrimoine bâti emblématique de la commune (Château de Caratel, l'église et sa place, le musée René-Guy Cadou, la Grange aux Poètes...),
- Protéger le petit patrimoine non classé, représentatif de l'identité communale (calvaires, puits, fours à pain, statut de Saint-Michel Archange...).

- Le patrimoine bâti tel que les chapelles, les calvaires, les châteaux, les bâtiments remarquables a été recensé et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions sont situées en annexe du règlement écrit (Annexe n°1 du règlement écrit).
- Le château de Caratel constitue un patrimoine à préserver au sein de la commune. Pour permettre sa valorisation et son attrait touristique, une zone spécifique (Nhp) a été créée pour encourager son attrait patrimonial.
- Le règlement écrit mentionne que l'architecture traditionnelle locale doit être appliquée aux nouvelles constructions pour favoriser leur intégration.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic

- Des paysages vallonnés, avec des vues tournées vers les vallées depuis des plateaux ouverts (covisibilités et perceptions paysagères)
- Des paysages agricoles, principalement tournés vers l'élevage.
- Des éléments identitaires caractéristiques du paysage liés :
 - Aux organisations urbaines (dispersion du bâti, bourg implanté sur un plateau)
 - A la végétation et à l'eau : boisements, plans d'eau, haies
- Ces éléments participent à la qualité du cadre de vie au sein de la commune et nécessitent d'être protégés et valorisés.

Les orientations du PADD

Préserver les paysages et le caractère agricole du territoire

- Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur la commune,
- Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, boisements, vallée de la Cône, zones humides...),
- Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage.

Renforcer la place des espaces verts en milieu urbain

- Renforcer la place de la nature dans le centre-bourg, notamment le long des voiries,
- Conserver au maximum les espaces naturels existants dans les futurs projets d'aménagement,
- Favoriser l'intégration de la nature dans les futures opérations.

La traduction réglementaire

- Un site ont été référencés en tant que prescription pour « site archéologique » afin d'informer les habitants et préserver ces sites.
- Afin d'améliorer la qualité des entrées de bourg, les haies bocagères situées en entrée de bourg ont été recensées par l'inventaire bocager. Ces éléments ont été protégées dans le cadre du PLU afin de pouvoir montrer une entrée de ville plus naturelle avec un aspect « vitrine ».
- Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone agricole (sauf les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat ou de l'économie, et les zones concernées par des cours d'eau classées en zone N), au sein de laquelle sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification.
- Les zones urbanisées (U) ainsi que les changements de destination en zone agricole ont été délimités en fonction des périmètres de réciprocité agricoles et de manière générale toutes les exploitations agricoles, afin de limiter les nuisances entre l'activité agricole et les tiers.
- L'OAP Trame Verte et Bleue définit des prescriptions pour préserver :
 - ⇒ **En milieu aquatique** : Les cours d'eau, les ripisylves, les zones humides, les mares
 - ⇒ **En milieu bocager** : Les haies d'intérêt multiple (bocager, paysager, hydraulique, biologique et agricole)

- La commune reste peu impactée par les risques naturels (ruissellements).
- La maîtrise de la qualité de la ressource en eau disponible sur le territoire est un élément important parmi les enjeux communaux.
- 7 ICPE sont présentes sur le territoire. Elles correspondent à deux exploitations agricoles de porcs et à quatre activités industrielles et un garage. Au regard de la présence de plusieurs ICPE, il est important de rester attentif aux aléas que ces entreprises sont susceptibles de causer (environnement, nuisances à proximité des habitations ...).
- La route départementale RD 771, qui traverse le nord de la commune, est traversée par environ 8 118 véhicules qui circulent quotidiennement sur cet axe. Elle est classée en RP1 (route principale de catégorie 1) par le schéma routier départemental de Loire-Atlantique.

Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient

Veiller à une gestion durable de la ressource en eau

- S'assurer de la capacité de la ressource en eau potable à alimenter la population actuelle et à accueillir de nouveaux besoins à moyen et long terme,
- S'assurer de la conformité et de la capacité des équipements d'assainissement, et notamment de la station d'épuration communale, à accueillir de nouveaux raccordements,
- Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté, des revêtements en partie perméables,
- Favoriser les dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers...) pour gérer les eaux pluviales, plutôt que des réseaux enterrés.

- Les OAP stipulent que le pourtour des sites doit être végétal (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 cm x 10 cm).
- Le règlement graphique classe en zone naturelle de loisirs l'espace naturel du Tertre Rabelais. Cet espace a pour vocation d'être préservé pour bénéficier aux habitants et à leur cadre de vie.

Gestion de la ressource en eau

- Le règlement écrit mentionne pour chacune des zones que « *En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est installé au droit du terrain bâti. Dans le cas inverse, la construction devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.* »

Risques et nuisances

- Les secteurs identifiés en tant que zones humides sont reportés sur le règlement graphique et sont inconstructibles.
- Les ICPE ont été identifiées dans l'Etat initial de l'environnement du présent PLU. Les zones constructibles ont été délimitées en fonction de ces périmètres et

Limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances, présents et à venir

- Limiter l'exposition aux risques inondation et ruissellement par une prise en compte des zones inondables de la Cône,
- Préserver les éléments limitant les ruissellements et écoulements surfaciques des eaux (bocage, boisements, zones humides, aménagements hydrauliques en projet...),
- Prendre en compte les activités (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, bâtiments d'élevage) et infrastructures (routes départementales à forte circulation, lignes Très Hautes et Hautes Tensions, antenne téléphonique) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune.

Encadrer le développement des énergies renouvelables

- Encourager l'installation des panneaux photovoltaïques sur le bâti existant et lors des futurs projets d'aménagement,
- Permettre le développement des installations de production d'énergies renouvelables en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.

également des périmètres de réciprocité agricoles afin de limiter les nuisances entre l'activité et les tiers. Ces périmètres ont été identifiés dans le Rapport de Présentation.

- Dans le but de réduire les nuisances pour les habitants, le règlement graphique définit des marges de recul par rapport au niveau des départementales 771 (100m), 40, 35, 235 et 46 (25m) et les nuisances qu'elles pourraient engendrer, en application du schéma départemental. Considérée comme une servitude d'urbanisme, elle s'applique en dehors des limites d'agglomération de la commune. En fonction des tronçons, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes classées.

Energies renouvelables

- Le PLU ne vient pas bloquer le développement des énergies renouvelables.
- Les énergies renouvelables de type photovoltaïque au sol sont autorisés en zone agricole sous certaines conditions, notamment en respectant les prescriptions du document cadre de la Chambre d'Agriculture du Pays de la Loire.

2. LE REGLEMENT : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles-mêmes identifiées à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports et mobilités, de l'environnement, des équipements, des risques, etc.

A. LA PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement graphique du PLU de Louisfert distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-après.

a) Les zones urbaines (U)

La zone urbaine est composée de plusieurs sous-secteurs :

- La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Louisfert en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune situé en majorité le long de la RD 40 ainsi qu'au niveau de l'intersection RD 40 et RD 46. Cette zone est marquée par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.
- La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, équipements, services ...) y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances. Cette zone représente une époque plus récente de l'urbanisation à Louisfert.
- La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Toutefois, quelques zones Ue se trouvent à proximité de secteurs d'habitat, il convient donc d'y éviter au maximum les nuisances pouvant être engendrées. La zone Ue est concentrée majoritairement au nord-ouest du bourg, avec plusieurs activités économiques (garage automobile, atelier de peinture) au sein de ce secteur. Cette zone est également appliquée pour le poste électrique situé au nord-ouest du bourg le long de la RD 40, et au garage à proximité de la RD 771, non loin de la zone de la Bergerie. Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.
- La zone **Uz** correspond à l'ensemble de la zone de la Bergerie située le long de la RD 771. C'est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, bureaux, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.
- La zone **Ui** couvre les espaces est une zone équipée où doivent trouver place les constructions, équipements et installations liés à la route. Cette zone est appliquée au nord du bourg au sein d'un secteur composé de terrains de sport et d'une salle municipale. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

b) Les zones à urbaniser (AU)

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et en respect des principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1AUb** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1AUz** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (Commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales),

c) Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites zones « A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

d) Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En plus de la zone naturelle N, la zone naturelle comporte les sous-secteurs suivants :

- La zone **Nhp**, correspondant, au secteur du château de Caratel.
- La zone **Nf**, dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare et/ou couverts par un plan de gestion.
- La zone **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, correspondant au secteur de parcs, étendue d'eau et jardins, situé au nord du bourg sur le secteur du Tertre Rabelais.

B. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

a) Secteurs boisés et cours d'eau

Les secteurs boisés et les cours d'eau bénéficient, pour l'ensemble, d'un classement en en sous-secteur de zone naturelle et forestière (N) qui limite drastiquement la constructibilité. Toutefois, pour rappel, la zone naturelle et forestière est constituée pour les secteurs boisés et cours d'eau, de sous-secteurs :

- La zone **Nf**, zones recouvrant intégralement les ensembles forestiers de plus de 1 ha et couvert par un document de gestion.
- La zone **N**, zone recouvrant de manière large les ruisseaux afin de préserver les vallées, les cours d'eau et leur ripisylve.

Exceptées certaines exceptions à titre exceptionnel pour les équipements d'intérêt général (*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Exploitation forestière*), aucune nouvelle construction n'est autorisée au sein de ces zones. Par ailleurs, aucune construction principale n'est actuellement présente au sein de ces zones. L'objectif est, par conséquent, la continuité de la préservation de ces sites. La destination « exploitation forestière » est autorisée au sein de la zone Nf pour permettre la gestion forestière des boisements.

Au niveau du règlement graphique, la zone N se distingue par son accompagnement le long des cours d'eau et de leur ripisylve, en vue de valoriser la trame verte et bleue.

Les cours d'eau sont reportés au règlement graphique n°2, il s'agit des cours d'eau recensés par le département.

La mise en place de ces zones sur le règlement graphique permet de répondre, par ailleurs, à l'orientation suivante du PADD :

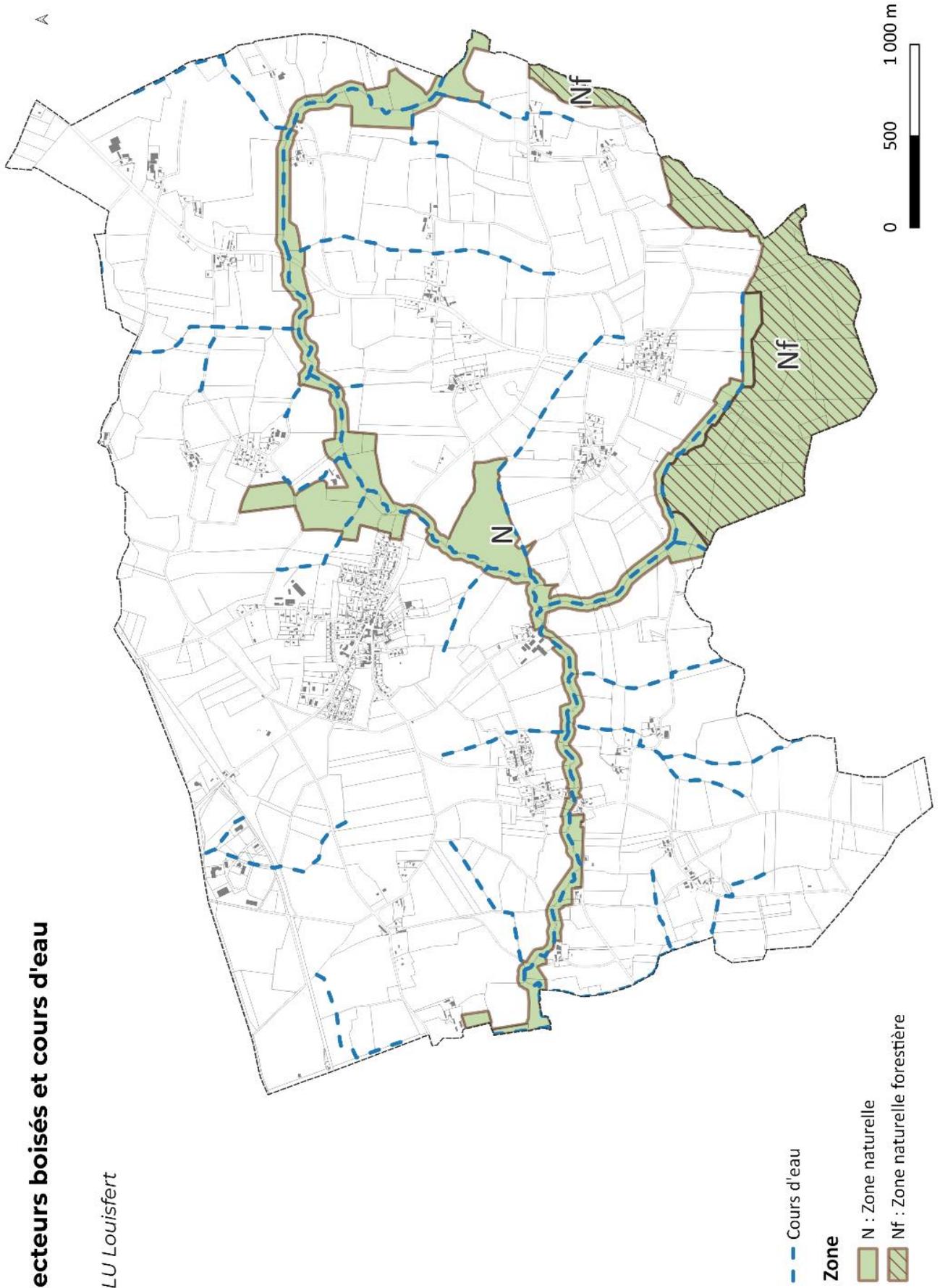
- Préserver de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres isolés) (*Axe 3 – Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert*)
- Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée de la Cône. (*Axe 3 – Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert*)



Forêt Pavée – Sud-Est de la commune

Secteurs boisés et cours d'eau

PLU Louisfert



b) Secteurs valorisés par l'activité agricole

Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole (**A**), au sein de laquelle les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées et également les destinations permettant la diversification de l'activité agricole, sans la compromettre.

Cette zone agricole A correspond à une zone de continuités agricoles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone. L'objectif est de permettre, en zone A, le bon fonctionnement de l'activité agricole, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que les autres hébergements touristiques, le commerce et la vente directe à la ferme. Des habitations non liées à une exploitation agricole sont présentes, et par conséquent l'évolution des constructions existantes est permise mais de manière raisonnée et les annexes également.

La zone agricole **A** concerne toutes les zones hors des zones urbaines, à urbaniser ou naturelles, c'est-à-dire toutes les continuités agricoles ainsi que tous les hameaux habités en zone agricole. L'objectif est ici de favoriser la densification du bourg plutôt que le mitage et le grignotage de l'espace agricole. Le PLU a, par conséquent, classé la totalité des hameaux en zone agricole A ou zone naturelle N. Ils ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables pour tout de même permettre une évolution du bâti.

Ce classement des hameaux en zone agricole A reprend les orientations suivantes du PADD :

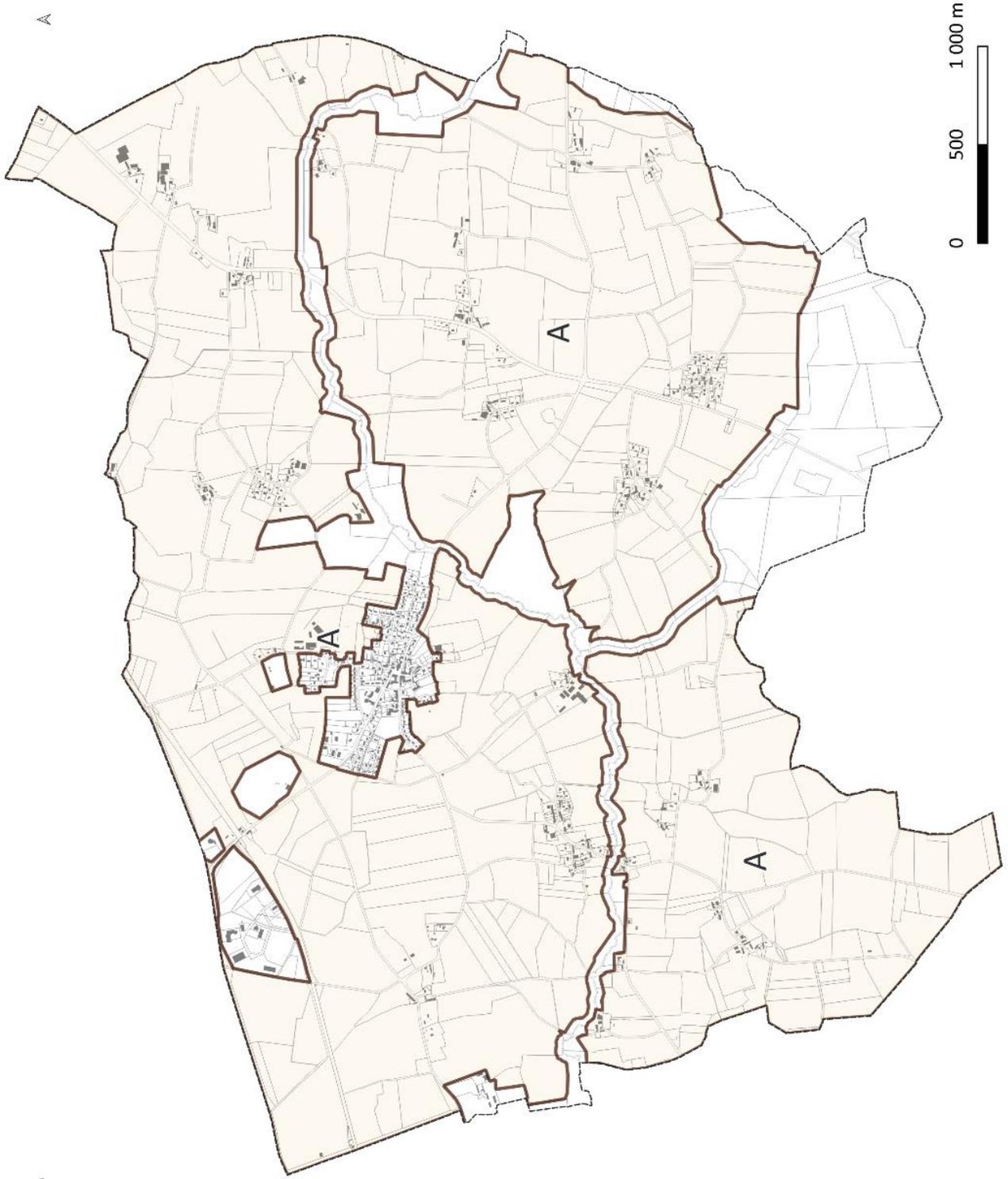
- Maintenir au maximum l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture. (*Axe 2 – Objectif 2 : Une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser*)
- Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, boisements, vallée de la Côte, zones humides). (*Axe 3 – Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune*),



Exploitation agricole le long de la RD 46 – Secteur ouest de la commune

Secteur agricole

PLU Louisfert



Zone

 A : zone agricole

c) Secteurs bâtis

Les secteurs bâtis ont été définis, dans leurs contours, par les temps d'échanges et de réflexions, nourries elles-mêmes par des visites de terrain et des repérages, permettant de définir des critères de classification afin de répondre, par la suite, aux objectifs du PADD en matière de développement et de cohérence territoriale, définissant enfin une délimitation du zonage. La commune de Louisfert est composée de plusieurs secteurs bâtis :

- La zone **Ua** et **Ub** : le bourg et ses extensions.
- La zone **Ue** : zone concentrée majoritairement au nord-ouest de la commune, avec plusieurs activités économiques (garage automobile, poste électrique, zone de la Gare).
- La zone **Uz** : zone de la Bergerie avec plusieurs activités économiques.
- La zone **Ui** : zone d'équipement communal située au nord du bourg

ZONE UA ET UB : LE BOURG

La zone Ua (le centre historique du bourg de Louisfert) et la zone Ub (extension du centre du bourg de Louisfert) représentent à eux deux l'entité globale du bourg de la commune. Ce secteur regroupe toutes les fonctions administratives (mairie) et commerciales (supérette, restaurant) de la commune. De nombreux services sont disponibles au sein de ce secteur.



ZONE Ua : construction à l'alignement de la voirie, en majorité mitoyenne, constructions anciennes et commerces

Photo 1 – D40 – vue sur l'Auberge Armoricaine / Photo 2 – D40 – vue sur Eglise

Secteurs bâtis - Habitat

PLU Louisfert



Zone

-  Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
-  Ub : zone urbaine sous la forme d'extension urbanisation

La zone **Ua** a pour vocation de répondre aux besoins de Louisfert en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune situé en majorité le long de la RD 40 et marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie.

La zone **Ub** correspond au tissu pavillonnaire plus récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Le PADD mentionne la volonté de densifier ces secteurs (*Obj. 3 – Axe 1 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert*) afin de répondre à la cohérence territoriale : des règles ont été édictées pour permettre une facilité d'implantation et de densification sur ce secteur. Il est essentiel de permettre son développement. Les réseaux sont en capacité suffisante pour accueillir les constructions actuelles et futures. La délimitation précise des zones se justifie entre l'une et l'autre zone par la forme urbaine (implantation des constructions, hauteur, etc.) et par la perception et l'usage.



ZONE Ub : Construction en retrait de la voirie, non mitoyenne, constructions plus récentes

Photo 1– Rue des Frênes

La modération de la consommation de terre agricole et naturelle est également un élément majeur de définition du périmètre, tout comme la présence des réseaux et également l'égalité de traitement entre deux cas de figure similaires.

ZONE Ue : ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES

La zone **Ue** correspond aux différents lieux d'implantation des activités économiques de type artisanal. Il s'agit notamment, au nord-ouest du bourg, de plusieurs activités économiques (garage automobile, poste électrique et zone de la Gare).

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, l'équipe municipale a souhaité mettre en place un zonage spécifique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments à vocation économique afin de permettre leur développement. Ceci s'inscrit pleinement en cohérence avec le PADD, et constitue une traduction réglementaire de l'axe 2 (*objectif 1 : Renforcer la dynamique économique sur le territoire*). Il s'agit ici d'accompagner les activités économiques en place.

Secteurs bâtis - Economie et artisanal

PLU Louisfert



Zone de la Gare



Poste électrique



Zone économique – Garage automobile

Zone de la Gare

Située en entrée de ville ouest, cette zone économique regroupe quelques bâtiments artisanaux. Pour permettre leur développement, une zone Ue est délimitée. La délimitation de la zone correspond à la surface déjà viabilisée et l'emprise des différentes entreprises.

Poste électrique

Afin de prendre en compte les éléments existants, situé au nord-ouest du bourg, une zone économique est appliquée sur le poste électrique. Pour permettre son maintien et sa gestion, une zone Ue est délimitée.

Garage automobile

Située au nord-ouest de la commune, le long de l'axe RD 771, cette zone économique regroupe un garage automobile. Pour permettre son développement, une zone Ue est délimitée. La délimitation de la zone correspond à la surface déjà viabilisée et l'emprise de l'entreprise.

ZONE Uz : ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES

La zone **Uz** correspond aux différents lieux d'implantation des activités économiques de type industriel. Il s'agit notamment, au nord-ouest de la commune, de plusieurs activités économiques situées au sein de la zone de la Bergerie.

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, l'équipe municipale a souhaité mettre en place un zonage spécifique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments à vocation économique afin de permettre leur développement. Ceci s'inscrit pleinement en cohérence avec le PADD, et constitue une traduction réglementaire de l'axe 2 (*objectif 1 : Renforcer la dynamique économique sur le territoire*). Il s'agit ici d'accompagner les activités économiques en place.



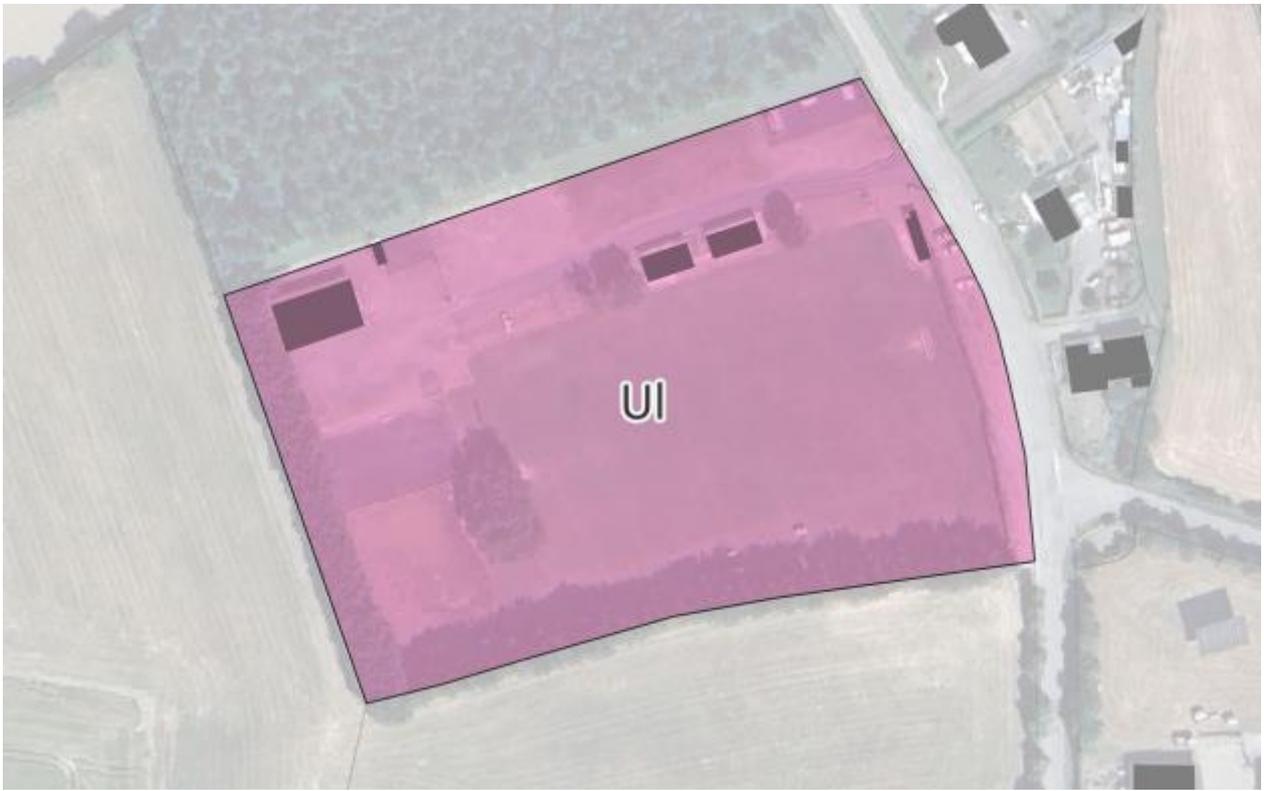
SECTEUR UI : EQUIPEMENTS

Cette zone **UI** correspond aux espaces d'équipements de sports, socioculturels et de loisirs. L'objectif est de permettre l'implantation et le bon fonctionnement des équipements publics présents dans cette zone. Toutefois, la constructibilité reste limitée dans cette zone urbaine dans le but de conserver sa cohérence. C'est pourquoi seuls les nouveaux équipements publics sont autorisés.

Actuellement, plusieurs équipements sont présents dans la zone UI comme la salle municipale et des équipements sportifs.

Soucieuse de proposer un cadre de vie agréable à ses habitants, la commune souhaite via cette zone « *Veiller à la pérennité des équipements* » (Axe B – Objectif 3 du PADD).

La délimitation de la zone UI est basée sur le parcellaire mais également sur le mode d'occupation des sols, afin de ne pas engendrer de consommation foncière et également de permettre des extensions ou la construction de nouveau bâtiment.



d) Secteurs à urbaniser

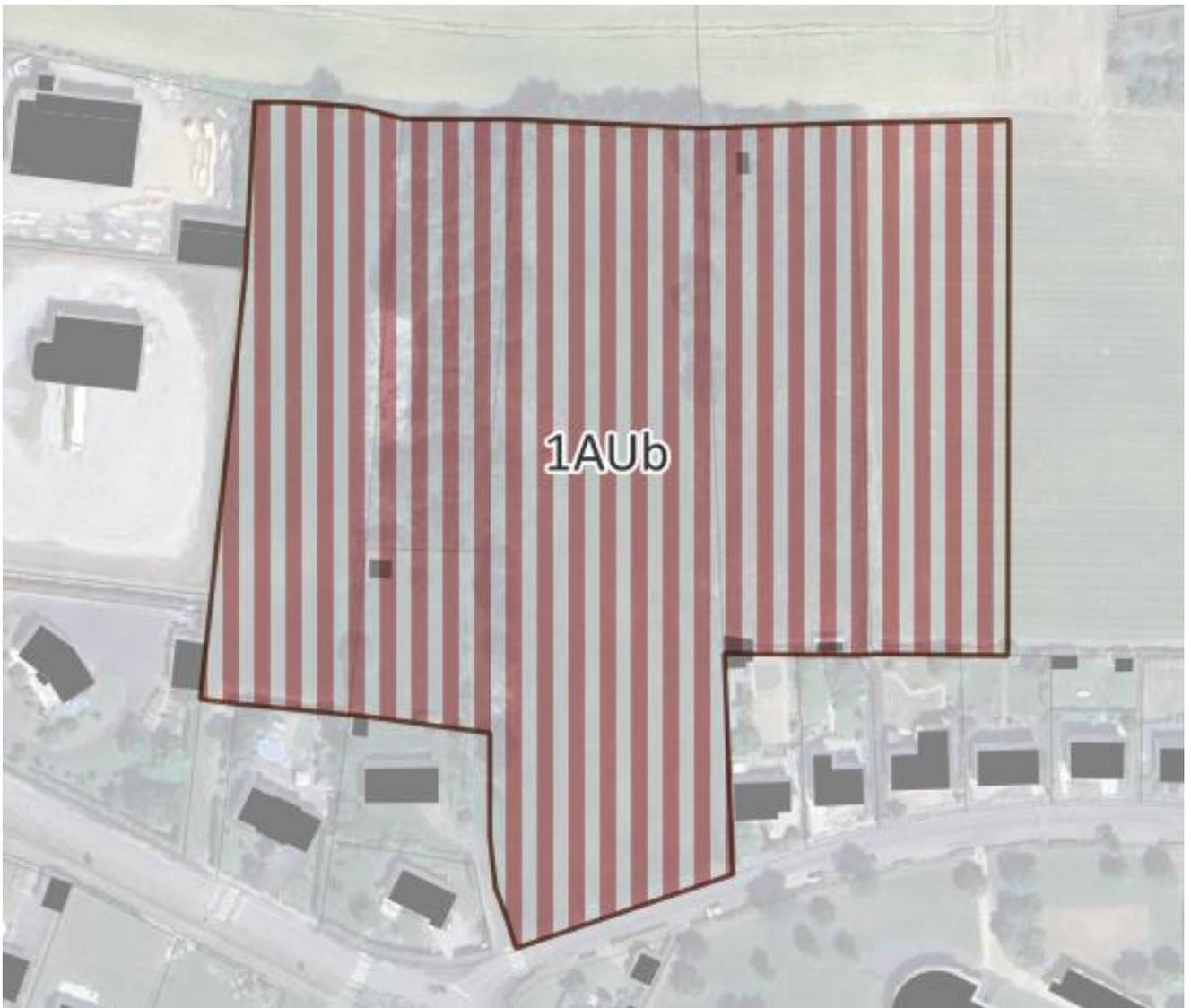
SECTEUR 1AUH – HABITAT

Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir plusieurs zones à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complètement l'objectif démographique fixé. La délimitation répond à un objectif démographique tout en conservant la volonté de maintenir le maximum de terres agricoles.



Secteur envisagé – Rue Saint-Jacques

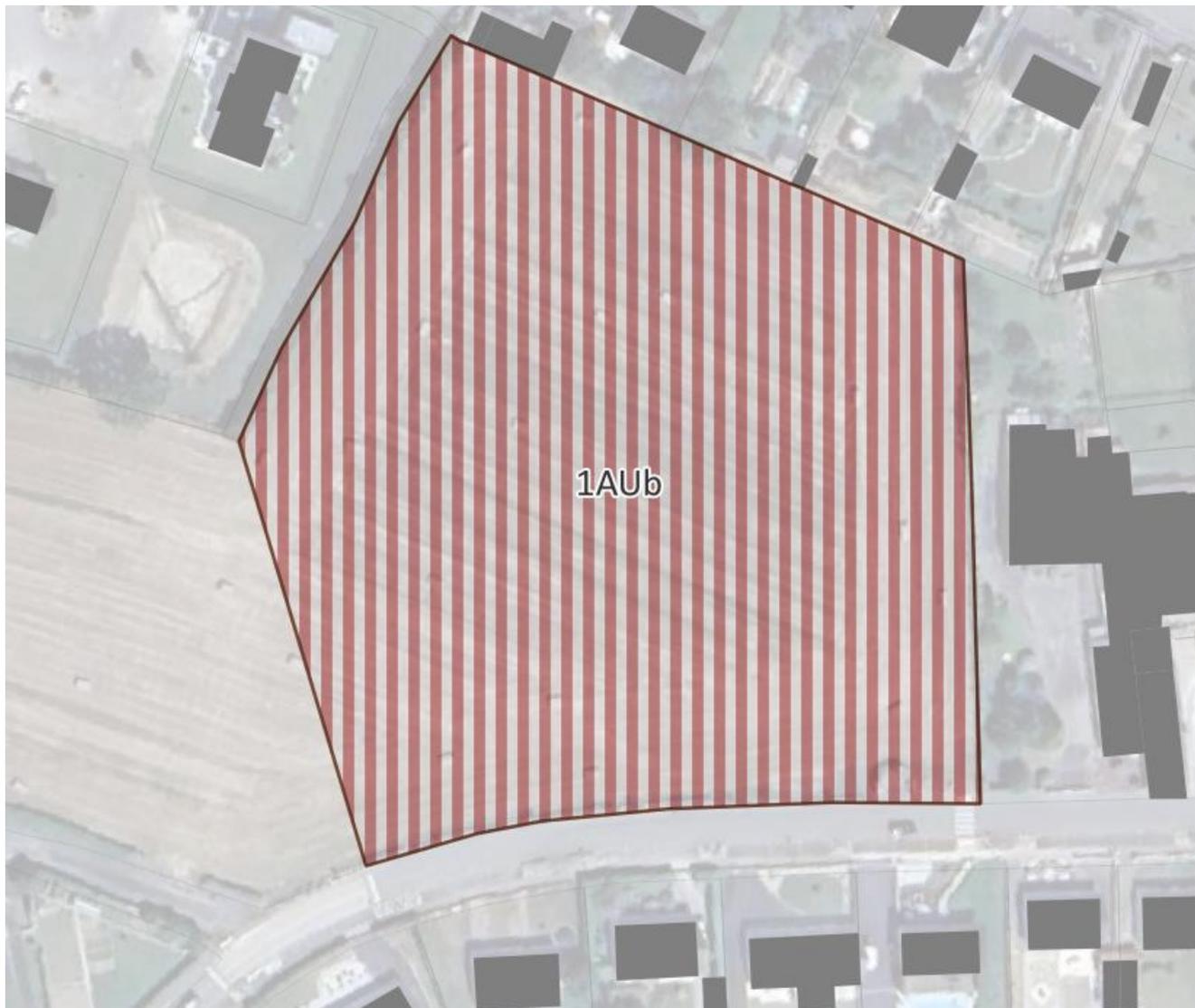
Offrant un potentiel d'une quarantaine de logements, ce secteur est situé au nord-ouest sur un lieu à dominante résidentiel intégrant les services, commerces et équipements publics proches (le secteur est situé à une centaine de mètres du centre du bourg). Il s'agit d'une zone déjà identifiée comme zone à urbaniser (1AU) dans le précédent PLU. Elle minimise l'extension puisque ce secteur est imbriqué dans l'enveloppe urbanisée de Louisfert, elle participe à l'épaissir et non à son étalement tant linéaire que groupé. Le secteur fait l'objet d'une OAP définissant des principes d'aménagement pour cette zone. Sur une surface de 2,5 ha, la zone s'étend sur une partie d'une parcelle agricole. Une voirie interne est-ouest est envisagée pour desservir la zone de part et d'autre.



Secteur de l'OAP – Rue Saint-Jacques

Secteur envisagé – Rue de l'Espérance

Offrant un potentiel d'une vingtaine de logements, ce secteur est situé au sud-ouest du bourg, le long de la RD 46 sur un lieu à dominante résidentiel intégrant les services, commerces et équipements publics proches (le secteur est situé à une centaine de mètres du centre du bourg). Il s'agit d'une zone déjà identifiée comme zone à urbaniser (1AU) dans le précédent PLU. Elle minimise l'extension puisque ce secteur est imbriqué dans l'enveloppe urbanisée de Louisfert, elle participe à l'épaissir et non à son étalement tant linéaire que groupé. Le secteur fait l'objet d'une OAP définissant des principes d'aménagement pour cette zone. Sur une surface de 1,2 ha, la zone s'étend sur une partie d'une parcelle agricole.



Secteur de l'OAP – Rue de l'Espérance

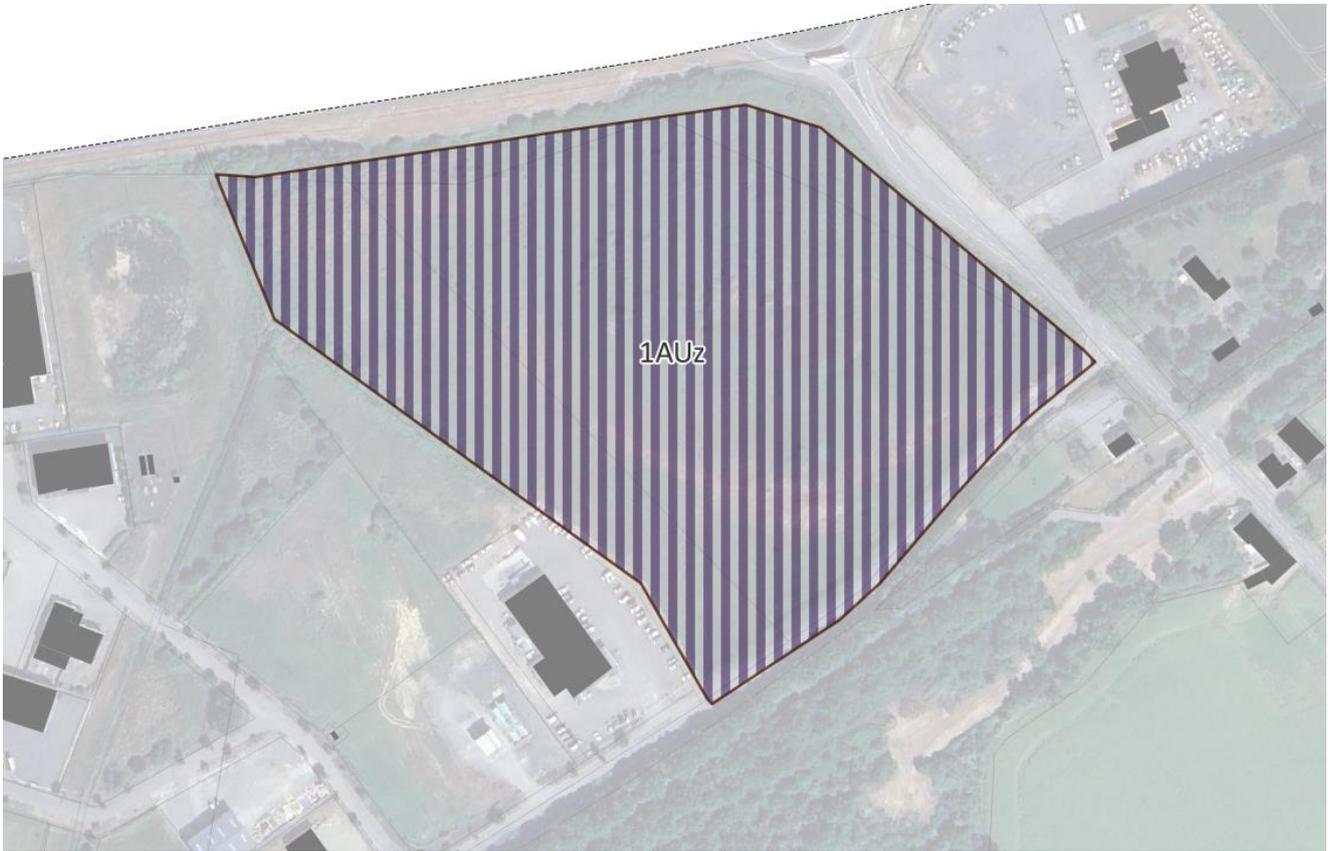
SECTEUR 1AUz – ECONOMIE

Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques (commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales). Cette zone est vouée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Comme la zone 1AUb, leur délimitation répond à un objectif précis tout en conservant la volonté de maintenir le maximum de terres agricoles.

Secteur envisagé – Zone de la Bergerie

Le secteur est situé dans la partie nord-ouest de la commune. Pour répondre aux objectifs de développement économique, il a été nécessaire d'ouvrir une zone à l'urbanisation. Une zone d'une superficie de 4,7 ha a été nécessaire. L'objectif est de permettre l'installation de nouvelles activités industrielles et artisanales (réponse à l'objectif « Renforcer la dynamique économique sur le territoire »). Dans sa délimitation, la zone 1AUz est situé sur des parcelles en friche s'étalant le long de la RD 771 au nord de la commune.





Secteur de l'OAP de la Bergerie

e) Autres secteurs naturels

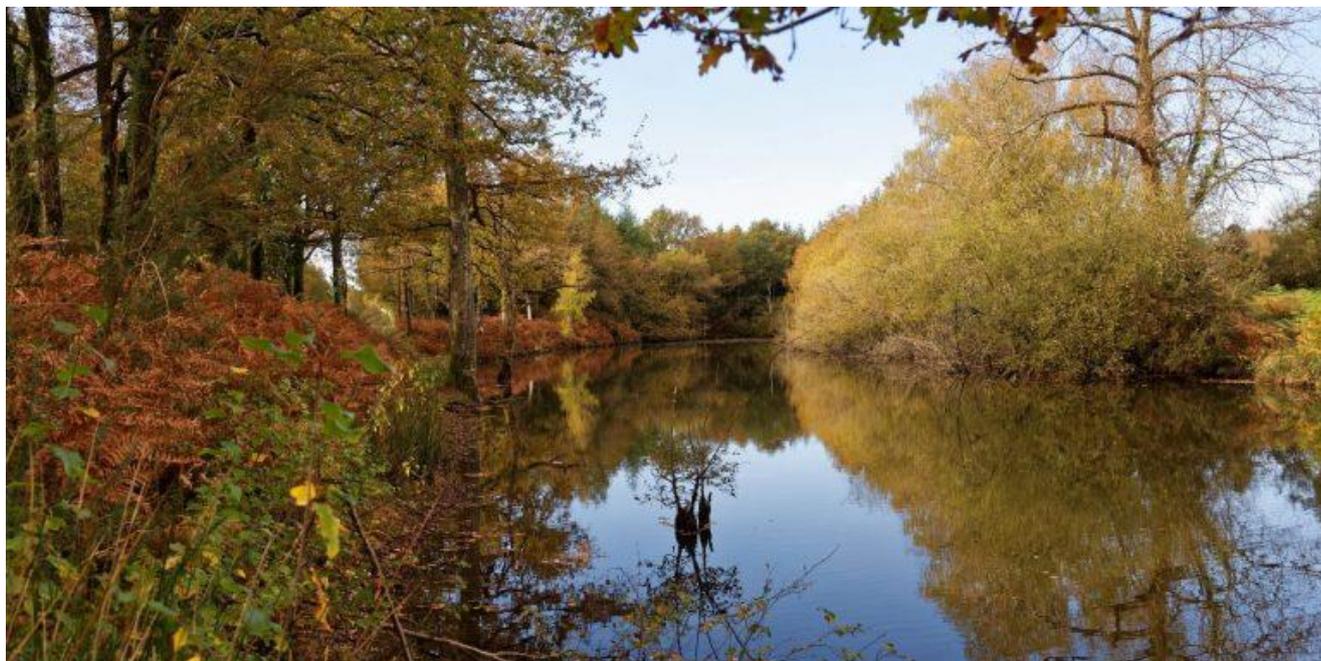
SECTEUR NL

En réponse à l'objectif « *Valoriser l'espace du Tertre Rabelais, afin de le valoriser comme espace naturel et point d'intérêt au sein de la commune* » (obj 1 – axe 3), cette zone correspond à des espaces naturels ou agricoles paysagers de loisirs. Situé aux abords de la zone de la Bergerie et considéré comme espace naturel de loisirs de la commune, la zone a pour objectif est de permettre l'implantation et le bon fonctionnement des équipements légers publics présents dans cette zone. Toutefois, la constructibilité reste très limitée dans cette zone naturelle dans le but de conserver son aspect paysager et environnemental, tel un poumon vert. C'est pourquoi seuls les équipements d'intérêt collectif et public « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés. La zone comprend l'unité parcellaire du terrain sur lequel est situé le parc appartenant à la commune.

Secteurs naturels - Espace de loisirs

PLU Louisfert





Secteur de la zone naturelle NI

SECTEUR NHP

Afin de promouvoir et développer les activités touristiques sur la commune (« - Protéger le patrimoine bâti emblématique de la commune (Château de Caratel, l'église et sa place, le musée René-Guy Cadou, la Grange aux Poètes...) » obj 2 – axe 3), un sous-secteur a été décidé par l'équipe municipale au sein de la zone naturelle.



Secteur de la zone naturelle Nhp

Secteurs naturels - Château de Caratel

PLU Louisfert



C. PRESENTATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

a) Contexte réglementaire

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

b) Les STECAL identifiés par le PLU de Louisfert

Les secteurs NI, Nhp identifiés dans le PLU de Louisfert sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL – L.151-13 du code de l'urbanisme) :

- La zone **NI** correspond à un espace naturel paysager de loisirs.
- Le secteur **Nhp** représente un secteur naturel englobant le château de Caratel.

NB : La zone Nf admettant des possibilités de construction, elle pourrait être considérée comme un STECAL mais cette zone ne permet que des constructions à vocation « Exploitation forestière ». Il n'est donc pas d'usage d'identifier cette zone en tant que STECAL puisque cette sous destination répond aux objectifs de l'article R 151-25 du code de l'urbanisme.

La zone **NI** admet les constructions à vocation « Equipements sportifs », « Autres équipements recevant du public » « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

La zone **Nhp** représente un secteur naturel englobant le château de Caratel. Inscrit aux monuments historiques, ce bâtiment bénéficie d'un zonage spécifique pour encourager son développement et son attrait patrimonial et touristique. Ce zonage permet la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants avec un règlement permettant la gestion et la valorisation de la zone.

2 STECAL ont été identifiées sur le règlement graphique :

Zone	Vocation	Nombre	Superficie globale (ha)
NI - 2	Protection entité naturelle et paysagère	1	1,8
Nhp - 1	Protection patrimoine historique et tourisme	1	4,3
TOTAL	-	2	6,1 ha

Localisation des STECAL

PLU Louisfert



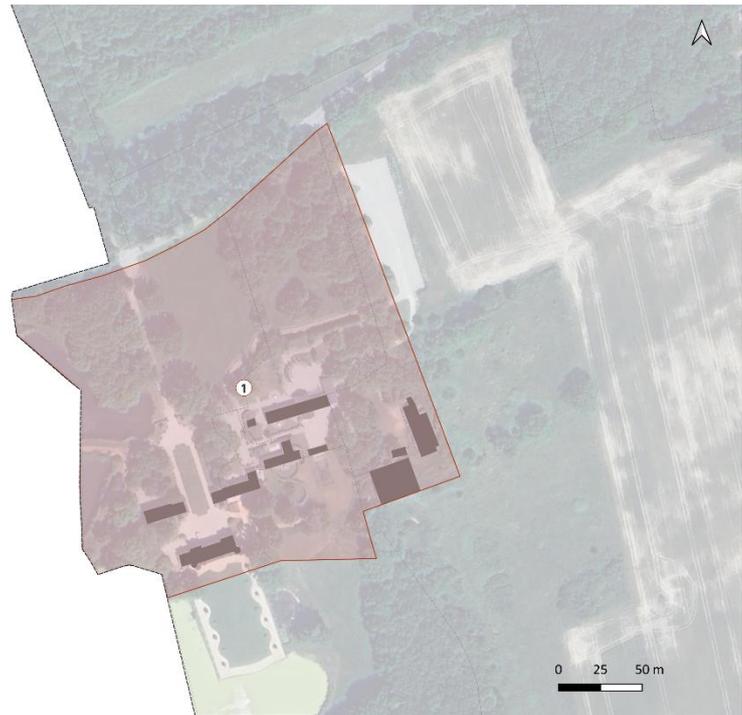
Localisation

Localisation des STECAL

PLU Louisfert

Zone Nhp

*Zone naturelle
présentant un
intérêt
patrimonial -
Château de
Caratel*
43251 m²



Localisation des STECAL

PLU Louisfert

Zone Nhp

*Zone naturelle
présentant un
intérêt
patrimonial -
Château de
Caratel*

43251 m²



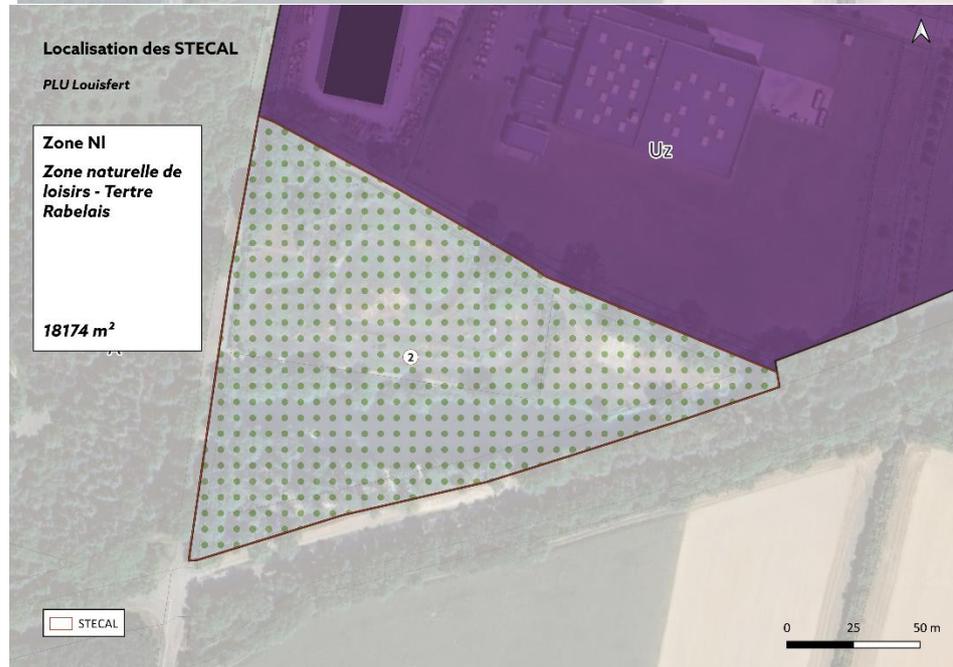
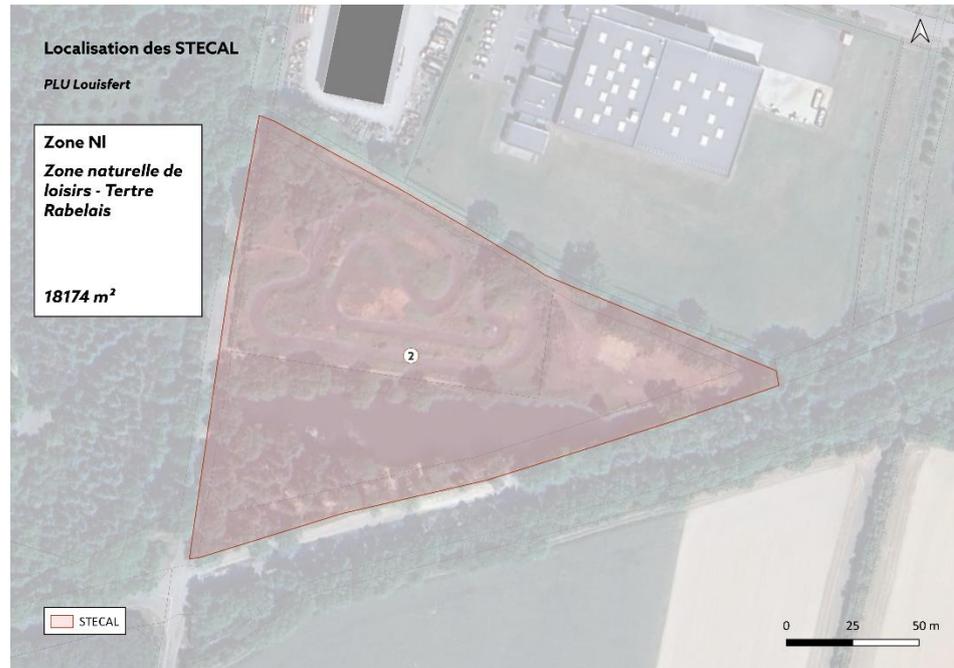
Superficie 43 251 m²

Destination de la zone

Ce secteur correspond au château de Caratel classé Monument Historique, qui est situé à l'ouest du bourg. Il comprend du logement, des hébergements, des équipements recevant du public, un lieu de culte et étant situé dans un secteur naturel, il a été convenu de le classer en Nhp afin de valoriser ce patrimoine bâti classé et son attrait touristique. En réponse à la volonté de préservation du patrimoine, ce lieu résulte d'un classement en zone naturelle Nhp, permettant l'implantation de nouvelles constructions dans une certaine limite proche du bâtiment actuel. Aucune nouvelle construction n'est cependant autorisée.

Changement par rapport à la zone naturelle	<p>Le projet doit être conçu en accord avec l'environnement naturel.</p> <p>Destinations/sous-destinations : Le secteur est constitué de plusieurs bâtiments avec différentes vocations.</p> <p>Hauteur : 9m maximum à l'égout du toit.</p> <p>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent déroger aux règles définies au sein du règlement écrit.</p>
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<p>La zone est située au milieu de la zone naturelle. La délimitation est mesurée, et ne permet pas de nouvelles constructions.</p> <p>Aucun impact sur la zone naturelle n'est recensé suite à l'inscription de cette zone.</p>

Localisation



Superficie 13,13 ha

Destination de la zone Ce secteur correspond à une zone naturelle, qui est située à proximité de la zone de la Bergerie. Il ne comprend que des constructions à vocation d'intérêt général (constructions légères ou modulables, mobilier urbain). Etant situé dans un secteur naturel, il a été convenu de la classer en NI afin de souligner son rôle de poumon vert proche d'un espace artificialisé. Outre les équipements de type « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » et les éléments de type modulable, cette zone ne permet pas de nouvelles constructions.

Changement par rapport à Le projet doit être conçu en accord avec l'environnement naturel.
Hauteur : 9 m maximum à l'égout du toit.

la zone naturelle	Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent déroger aux règles définies au sein du règlement écrit.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	<p>La zone est située au milieu de la zone agricole et naturelle. La délimitation est mesurée, et permet la sauvegarde du cadre remarquable du secteur, sans extension et sans consommation de terres agricoles et naturelles.</p> <p>Aucun impact concernant les milieux agricoles et naturels n'est recensé.</p>

D. LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans un souci de respect des lois Grenelle I & II, ALUR, ELAN et Climat et résilience.

a) L'organisation générale du règlement

Le règlement du PLU de Louisfert est organisé en suivant la forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU à travers une réorganisation des parties du règlement selon les trois grandes thématiques suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements, réseaux.

Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle du territoire en matière de droit du sol.

Ces dispositions portent notamment sur :

- La prise en compte des risques
- La protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager.
- Certains travaux, la mise en œuvre de projet urbain et la maîtrise de l'urbanisation.
- Les piscines.

Le renvoi à ces dispositions générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

b) La justification des règles appliquées

LA ZONE URBAINE (U)

Définition et présentation

La zone urbaine est composée de plusieurs sous-secteurs :

- La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Louisfert en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune situé en majorité le long de la RD 40 ainsi qu'au niveau de l'intersection RD 40 et RD 46. Cette zone est marquée par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.
- La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, équipements, services ...) y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances. Cette zone représente une époque plus récente de l'urbanisation à Louisfert.
- La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Toutefois, quelques zones Ue se trouvent à proximité de secteurs d'habitat, il convient donc d'y éviter au maximum les nuisances pouvant être engendrées. La zone Ue est concentrée majoritairement au nord-ouest du bourg, avec plusieurs activités économiques (garage automobile, atelier de peinture) au sein de ce secteur. Cette zone est également appliquée pour le poste électrique situé au nord-ouest du bourg le long de la RD 40, et au garage à proximité de la RD 771, non loin de la zone de la Bergerie. Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

- La zone **Uz** correspond à l'ensemble de la zone de la Bergerie située le long de la RD 771. C'est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, bureaux, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.
- La zone **UI** couvre les espaces est une zone équipée où doivent trouver place les constructions, équipements et installations liés à la route. Cette zone est appliquée au nord du bourg au sein d'un secteur composé de terrains de sport et d'une salle municipale. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Justifications de l'application des règles

La zone Ua : secteur de centre-bourg historique

Définition et présentation

Ce sous-secteur concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. La zone Ua représente la centralité de la commune de Louisfert. Ce secteur, recouvrant le long de la RD40 et RD46, regroupe toutes les fonctions administratives (mairie), d'équipements (maison culturelle, etc.) et commerciales (restaurant, superette...) de la commune. Les services disponibles sur ce secteur sont plus nombreux que dans les autres zones.

Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Louisfert en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie.

<p>Ce qu'on trouve au sein de cette zone</p> <p>Destination des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cette zone correspond au centre du bourg de Louisfert, qui regroupe de nombreux services (commerces) et équipements communaux (mairie) participant à la vie de la commune. - Un tissu bâti assez dense.
<p>Ambiance et densité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une densité assez élevée existe au sein de ces secteurs avec une moyenne résidentielle comprise entre 20 et 25 logements/ha en fonction des secteurs, une densité plus forte comprise au niveau de l'intersection le long de la RD40 et au niveau de la place de l'église. - Ambiance relativement « minérale » : peu d'espaces verts privés en raison des formes urbaines mais des plantations sur le domaine public.
<p>Tissu urbain et implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une implantation à l'alignement, très souvent mitoyen ou accolé sur une façade à la limite séparative. - Un bâti assez dense. - Une emprise au sol des constructions élevée (proche de 80-90%).
<p>Hauteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les maisons de bourg : R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + combles),

<p>Aspect des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Façade imposante et épurée, régulièrement composée de pierres, sans découpage ni décroché. - Bâtiment souvent de forme rectangulaire assez simple, et comprenant des toitures assez hautes et pentues. - Ouvertures en façade ordonnées et respectant un strict alignement entre elles et avec les autres ouvertures des niveaux inférieurs ou supérieurs. - Constructions exprimant le passé de la commune et incarnant son patrimoine, témoin d'un caractère aux origines rurales. L'usage de la pierre marque le paysage bâti.
--	--



Justifications de l'application des règles

<p>Souhait pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver ces tissus anciens tout en permettant leur évolution : permettre la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, des maisons de bourg, mais aussi de permettre leur évolution (extension, surélévation, ...). - Poursuivre leur densification éventuelle dans le respect de l'ambiance générale du noyau ancien. - Pouvoir construire de nouveaux bâtiments aux formes et hauteurs variées notamment dans le cadre de la densification de l'existant, qui va participer à garder une cohérence avec l'entité existante bâtie de la zone Ua.
------------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la vitalité commerciale de cette centralité en préservant les commerces et services de proximité.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mettre via un tronc réglementaire adapté à la zone Ua pour permettre d'une part le maintien des caractéristiques de la zone, tout en restant compatible avec l'environnement résidentiel, et d'autre part, de permettre une évolution pour le futur - De limiter les hauteurs maximales en fonction des caractéristiques de la zone soit 9m à l'égout du toit, - De ne pas réglementer pour les constructions principales les formes de toitures permettant l'inscription de nouvelles typologies de bâti (double pente 40°, les toitures terrasses, ...) - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique.

La zone Ub : secteurs d'extension du centre-bourg historique

Définition et présentation

La zone Ub représente les différents secteurs d'extension qu'a connu la commune au sein du bourg. Cette zone de développement accueille une diversité de fonctions, moindre que celles rencontrées dans le cœur historique. La zone Ub présente une fonction résidentielle prépondérante.

Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées. Elle est urbanisable immédiatement, mais les possibilités d'accueil y sont modérées car cette zone regroupe essentiellement des espaces déjà urbanisés. Les possibilités relevées correspondent essentiellement un potentiel de densification (parcelles « faiblement urbanisées » qui pourraient être redivisées, quelques espaces de « dents creuses ») et de renouvellement urbain.

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions à vocation dominante d'habitat / logements. - Des équipements.
Ambiance et densité	<ul style="list-style-type: none"> - Densité plus faible que dans le centre-bourg car les bâtiments des zones pavillonnaires sont de hauteur moindre. - Tissu bâti composé de pavillons se révélant très homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique (rectangulaire) et similaire, très ordonnée et traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons. - Un végétal bien présent, tant sur l'emprise publique que sur l'espace privé
Tissu urbain et implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Une implantation dominante en retrait de la voirie et des limites séparatives (avec toutefois des constructions mitoyennes).

	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions sont ainsi implantées plus ou moins en milieu de parcelle avec un retrait par rapport à l’emprise publique - Jardin autour de la construction ou espace enherbé aux largeurs variables
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles : la plupart sont établis sur deux niveaux d’habitation (R+C ou R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes parfois surmontées d’un étage où l’on trouve les chambres et les salles de bains. - Hauteur variant ainsi entre 3 et 6 m la plupart du temps, voire est parfois inférieure à 3m.
Aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. - Certains pavillons adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnalisé. - Forme des pavillons facilement reconnaissable à la lecture d’un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des parcelles à la géométrie similaire. - Des façades avec un ou plusieurs matériaux



Justifications de l'application des règles

<p>Souhait pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la densification. - Maintenir voire renforcer la présence de végétal. - Encadrer l'aspect extérieur des constructions.
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'établir un coefficient d'espace libre de pleine terre en fonction de la surface de la parcelle. - De limiter les hauteurs maximales des constructions, tout en permettant certaines évolutions au sein du bâti notamment au niveau de l'OAP (9m). - De ne pas réglementer pour les constructions principales les formes de toitures permettant l'inscription de nouvelles typologies de bâti (double pente 40°, les toitures terrasses, ...) - De proposer des règles liées à l'installation de clôtures variant selon le type de clôtures (front de rue, limites séparatives, limite de zone agricole et naturelle) et proposant une vision cohérente de la zone. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans cette zone. - De définir des normes de stationnement privé tout en prenant en considération l'offre publique.

La zone Ue : économie de proximité

Définition et présentation

La zone Ue correspond aux différents lieux d'implantation de l'activité économique. Sur la commune, celle-ci se localise sur plusieurs zones :

- La zone située au nord-ouest du bourg comprenant quelques entreprises (zone de la Gare),
- La zone située à l'ouest du bourg, composée du poste électrique
- La zone au niveau de la Bergerie, comprenant le garage automobile.

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, et afin de prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma de cohérence territoriale de la CCCD, l'équipe municipale a souhaité mettre en place un zonage spécifique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments à vocation économique afin de permettre leur développement.

<p>Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des activités économiques, telles que artisanales et industrielles.
<p>Ambiance et densité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions au volume important, de forme rectangulaire - Le pourcentage d'espaces de nature ou espaces verts s'avère peu important - Une imperméabilisation conséquente mais une emprise au sol modérée (aux alentours de 50%) - Une faible occupation des terrains à vocation économique qui s'explique par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du

	stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours.
Tissu urbain et implantation	- Des constructions implantées en retrait de la voie (en milieu de parcelle) et en retrait des limites séparatives.
Hauteur	- Des hauteurs assez homogènes, de l'ordre de 7 à 8 m au point le plus haut avec pour certains bâtiments des hauteurs plus élevée.
Aspect des constructions	- Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en interne et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures à pans pour les bâtiments artisanaux. - Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constitue des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité artisanale.



Justifications de l'application des règles

Souhais pour la zone	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la densification des zones d'activités économiques - Encadrer l'implantation des activités commerciales, pour assurer une complémentarité entre les centres et les zones périphériques - Encadrer la mixité des fonctions - Renforcer la présence du végétal
-----------------------------	---

Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'ensemble des domaines économiques soit autorisé sous condition, - De définir des règles d'implantation particulières, - De définir une hauteur maximale des constructions (10 m au faitage). - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture. - De définir des normes de stationnement privé.
--	--

La zone Uz : économie structurante

Définition et présentation

La zone Uz correspond aux différents lieux d'implantation de l'activité économique. Sur la commune, celle-ci se localise en une unique zone : la zone de la Bergerie

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, et afin de prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma de cohérence territoriale de la CCCD, l'équipe municipale a souhaité mettre en place un zonage spécifique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments à vocation économique afin de permettre leur développement.

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Des activités économiques, telles que artisanales et industrielles, - Des équipements recevant du public,
Ambiance et densité	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions au volume important, de forme rectangulaire - Le pourcentage d'espaces de nature ou espaces verts s'avère peu important - Une imperméabilisation conséquente mais une emprise au sol modérée (aux alentours de 50%) - Une faible occupation des terrains à vocation économique qui s'explique par la nécessité d'avoir des surfaces de terrain conséquentes à disposition des entreprises, en plus de leurs bâtiments, pour permettre aussi du stockage/entreposage, la desserte et le stationnement pour des véhicules de grands gabarits (type poids lourds), ou bien encore pour faciliter l'accès à chaque partie des bâtiments, notamment en cas de sinistre pour favoriser l'intervention des secours.
Tissu urbain et implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Des constructions implantées en retrait de la voie (en milieu de parcelle) et en retrait des limites séparatives.
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - Des hauteurs assez homogènes, de l'ordre de 7 à 12 m au point le plus haut avec pour certains bâtiments des hauteurs plus élevée.
Aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments d'activités adoptent généralement des volumes importants pour faciliter le fonctionnement des machines en interne et les déplacements de matériels. Beaucoup sont ainsi de forme rectangulaire, avec des toitures à pans pour les bâtiments artisanaux. - Les façades sont quant à elles souvent composées en tôle, matériau facile à assembler sur de grandes surfaces et qui est non inflammable. Ce paysage composé de tôle et de formes rectangulaires constitue des éléments remarquables qui permettent d'identifier rapidement une zone d'activité artisanale.



Justifications de l'application des règles

<p>Souhait pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la densification des zones d'activités économiques - Encadrer l'implantation des activités commerciales, pour assurer une complémentarité entre les centres et les zones périphériques - Encadrer la mixité des fonctions - Renforcer la présence du végétal
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'ensemble des domaines économiques soit autorisé sous condition, - De définir des règles d'implantation particulières, - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture. - De définir des normes de stationnement privé.

La zone UI : secteur d'équipement

Définition et présentation

La zone UI couvre les espaces d'équipements situés le long de la rue l'Abbé Cotteux. Elle est constituée de terrains de sports (football, tennis, basket...) accompagnés de locaux de type vestiaire et d'une salle municipale.

Cette zone se retrouve notamment au milieu de l'espace agricole et naturel et à proximité d'un espace boisé. La commune souhaite, à travers son document d'urbanisme, permettre le maintien et la gestion de cet espace en accord avec l'objectif « *Veiller à la pérennité des équipements* » (objectif 3 / axe 2).

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	<ul style="list-style-type: none">- Des équipements sportifs (terrains de football, basket et tennis),- Des équipements recevant du public (salle municipale),
Ambiance et densité	<ul style="list-style-type: none">- Densité très faible,- Espace à majorité enherbé et non imperméabilisé,- Un végétal bien présent aux abords de la zone,
Tissu urbain et implantation	<ul style="list-style-type: none">- Une implantation en retrait de la voirie,
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">- Hauteur variant ainsi entre 7 à 8 m la plupart du temps (salle municipale).
Aspect des constructions	<ul style="list-style-type: none">- Forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle.

Justifications de l'application des règles

Souhait pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Définir une réglementation adaptée à cet espace d'équipements, permettant des nouveaux projets sur ces sites,- Permettre la conservation du cadre remarquable aux abords de cette zone.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- De proposer des règles simplifiées pour la conservation et le maintien des équipements,- De réglementer l'implantation des nouvelles constructions ainsi que la hauteur (7m maximum),- De proposer des règles liées à l'installation de clôtures proposant une vision cohérente de la zone.

LA ZONE A URBANISER (AU)

Définition et présentation

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et en respect des principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1AUb** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1AUz** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques,

Justifications de l'application des règles

La zone 1AUb : extension à vocation habitat

Définition et présentation

Offrant un potentiel d'une quarantaine (rue Saint-Jacques) et d'une vingtaine de logements (rue de l'espérance), ces secteurs sont situés au nord du bourg pour le cas de la rue Saint-Jacques et à l'ouest du bourg pour le projet rue de l'espérance, sur des lieux intégrant une majorité d'habitats ainsi que des services, commerces et équipements publics proches (les secteurs étant situés à une centaine de mètres des commerces).

Sur une surface de 2,5 et 1,2 ha, ces deux zones s'étendent sur des parcelles agricoles. Ces sites sont inscrits en cohérence avec l'enveloppe urbaine participant plus à un développement au plus proche du bourg.





Justifications de l'application des règles

<p>Souhait pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser le foncier tout en assurant une intégration de l'opération, tant dans son le paysage bâti que naturel. - Développer une opération offrant une qualité urbaine (mobilité, intégration, etc.). - Développer le caractère végétal, en assurant des connexions avec l'existant.
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De développer une offre de logements. - De définir des règles d'implantation similaire à la zone Ub permettant d'optimiser le foncier. - D'établir un coefficient minimal d'espace libre de pleine terre en fonction de la surface de la parcelle. - De définir une hauteur maximale des constructions (9 m). - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture. - De définir des normes de stationnement privé et stationnement visiteur.

La zone 1AUz : économie structurante

Définition et présentation

La zone 1AUz correspond au lieu d'extension pour l'activité économique à proximité de la RD771, au niveau de la zone de la Bergerie.

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, et afin de prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma de cohérence territoriale de la CCCD, l'équipe municipale a souhaité mettre en place une extension pour la vocation économique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments afin de permettre leur installation.

Sur une surface de 4,7 ha, la zone s'étend sur une parcelle agricole, avec au sud la rue des Coquelicots qui dessert le site via la RD40. Ce site est inscrit assez loin du bourg afin de ne pas engager de nuisances pour les riverains.



Justifications de l'application des règles

<p>Souhais pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques - Encadrer la mixité des fonctions avec la limitation des destinations/sous-destinations autorisées - Renforcer la présence du végétal au sein de cette zone avec la préservation de la zone humide au sud et la préservation des haies en pourtour de la zone
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'ensemble des domaines économiques soit autorisé sous condition, - De définir des règles d'implantation particulières, - De définir des règles sur les aspects extérieurs : toiture, façade, clôture.

LA ZONE AGRICOLE (A)

Définition et présentation

Les zones agricoles sont dites zones « A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

Justifications de l'application des règles

La zone A : zone agricole

Définition et présentation

Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole (A), au sein de laquelle les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées et également les destinations permettant la diversification de l'activité agricole, sans la compromettre. Cette zone agricole A correspond à une zone de continuités agricoles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone. L'objectif est de permettre, en zone A, le bon fonctionnement de l'activité agricole, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que les autres hébergements touristiques, le commerce et la vente directe à la ferme.

Des habitations non liées à une exploitation agricole sont présentes, et par conséquent l'évolution des constructions existantes est permise mais de manière raisonnée et les annexes également.

La zone A concerne toutes les zones hors des zones urbaines, à urbaniser ou naturelles, c'est-à-dire toutes les continuités agricoles ainsi que tous les hameaux habités en zone agricole. L'objectif est ici de favoriser la densification du bourg plutôt que le mitage et le grignotage de l'espace agricole.

Les constructions isolées et autres hameaux ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables pour tout de même permettre une évolution du bâti.



Justifications de l'application des règles

<p>Souhais pour la zone</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'extension et la construction de bâtiments agricoles. - Limiter le développement des logements existants. - Favoriser le changement de destination des bâtiments existants et identifiés.
<p>Dispositifs réglementaires Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les destinations et sous-destinations autorisées (exploitations agricoles), sous conditions (logements, industrie, entrepôt). - De définir les conditions d'extensions mesurées (50 m² maximum) et d'annexes (à 30m de la construction principale d'une surface maximal de 40m²). - De définir des règles d'implantation des constructions. - De définir une hauteur maximale des constructions et des règles sur les aspects extérieurs. - Distinguer la réglementation des clôtures en fonction de la typologie de la parcelle (bâtie ou non batie) et de la typologie de la clôture (sur rue, en limites séparatives), en fonction des destinations des constructions.

LA ZONE NATURELLE (N)

Définition et présentation

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En plus de la zone naturelle N, la zone naturelle comporte les sous-secteurs suivants :

- La zone **Nhp**, correspondant, au secteur du château de Caratel.
- La zone **Nf**, dédiée aux espaces boisés de plus d'un hectare et/ou couverts par un plan de gestion.
- La zone **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, correspondant au secteur de parcs, étendue d'eau et jardins, situé au nord du bourg sur le secteur du Tertre Rabelais.

Justifications de l'application des règles

La zone N : zone naturelle

Définition et présentation

Il s'agit des secteurs de Louisfert à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les secteurs boisés de Louisfert bénéficient, dans l'ensemble, d'un classement en zone naturelle (N) et forestière (Nf) qui limite fortement la constructibilité.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Préserver les secteurs naturels, en interdisant les constructions.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	Le projet de PLU prévoit : <ul style="list-style-type: none">- De n'autoriser que les destinations recouvrant la gestion de ces sites (Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).- De ne pas autoriser de nouvelles constructions au sein de cette zone.

La zone Nf : zone naturelle forestière

Définition et présentation

La zone Nf est une zone spécifique créée pour la gestion des espaces boisés sur tout le territoire de Louisfert. Il s'agit des espaces soumis à un Plan Simple de Gestion (PSG) ainsi que les ensembles forestiers ou bosquets de plus d'un hectare. C'est un espace à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de l'activité forestière, tout en veillant avant tout à la préservation du milieu naturel et des espaces de respiration. La zone Nf a vocation à être préservée pour sa qualité environnementale.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Préserver les espaces boisés sur le territoire- Limiter les constructions sur ces secteurs
------------------------------	---

<p>Dispositifs réglementaires</p> <p>Projet PLU</p>	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser sous conditions les exploitations forestières, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - D'interdire les autres destinations, - De définir des règles adaptées à d'éventuellement projets (implantation des constructions, hauteur, façades et matériaux ; identiques à la zone N).
---	--

La zone NI : zone naturelle de loisirs

Définition et présentation

La zone NI est une zone naturelle à vocation de loisirs, de sport et d'équipement public, dédiée à l'espace à proximité de l'étang situé au nord-ouest de la commune. L'affectation principale de cette zone est réservée à l'accueil d'activités de loisirs. La zone a été délimitée de façon à inclure la totalité du pourtour de l'étang ainsi que l'ancien terrain de karting qui a été renaturé. L'objectif est de rester en cohérence avec le souhait de modérer la consommation foncière. La commune souhaite sur cette zone le maintien du cadre naturel et paysager en incluant possiblement du mobilier urbain et des constructions modulables.



Justifications de l'application des règles

Souhaits pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Définir un règlementation adaptée à cet espace naturel, permettant la gestion du site.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- De prévoir un STECAL.- D'autoriser, sous condition, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et autres équipements recevant du public, sous condition :<ul style="list-style-type: none">⇒ Constructions modulables autorisées,⇒ Bonne intégration paysagère et architecturale,⇒ Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.- D'interdire les autres destinations.- D'appliquer les mêmes règles en matière d'implantation, d'aspects extérieurs, etc. qu'en zone N.

La zone Nhp : zone naturelle – Château de Caratel

Définition et présentation

Afin de préserver l'identité patrimoniale de la commune, (« Protéger le patrimoine bâti emblématique de la commune (Château de Caratel, l'église et sa place, le musée René-Guy Cadou, la Grange aux Poètes...),. » obj 2 – axe 3), un zonage spécifique a été décidé par l'équipe municipale.

La commune a tenu compte des différents souhaits du propriétaire, à savoir la possibilité de pouvoir réhabiliter, ou étendre de manière limitée ses bâtiments. Elle ne permet cependant pas la construction de nouveaux bâtiments.



Souhait pour la zone	<ul style="list-style-type: none">- Définir un règlementation adaptée à cet espace naturel, permettant le maintien des éléments du site y compris le maintien du cadre naturel remarquable.
Dispositifs réglementaires Projet PLU	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">- De prévoir un STECAL.- D'autoriser, sous condition, l'hébergement, les autres hébergements touristiques, les lieux de culte, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et autres équipements recevant du public, sous condition :<ul style="list-style-type: none">⇒ Pas de nouvelles constructions⇒ Bonne intégration paysagère et architecturale.⇒ Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.- D'interdire les autres destinations.- D'appliquer des règles en matière d'implantation, d'aspects extérieurs, etc. participant à la valorisation de l'espace bâti caractéristique du château (en lien avec les prescriptions ABF).

3. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES OAP ET LEURS JUSTIFICATIONS

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

[...] ».

E. LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEFINIES A TRAVERS LE PLU

Le PLU de Louisfert comprend les 3 OAP suivantes :

N°	Nom	Superficie totale (en m ²)	Vocation	Nombre de logements attendus
1	Rue Saint-Jacques	2,58 ha	Habitat	35 logements
2	Rue de l'Espérance	1,22 ha	Habitat	19 logements
3	La Bergerie	4,72 ha	Economie	-

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES OAP A VOCATION HABITAT

En application de l'article L.156-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à dominante habitat est le suivant :

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)	Pas de temps	Echéancier
1	Rue Saint-Jacques	Habitat	25 815 m ²	Court terme	Après approbation
2	Rue de l'Espérance	Habitat	12 235 m ²	Moyen terme	Opération pouvant être démarrée à partir d'un taux de remplissage à 50% de l'opération ou de l'ensemble des opérations court terme par commune

Pour les zones AU à vocation économique, elles peuvent être urbanisées dès l'approbation de la révision du PLU.

Le déclenchement de l'ensemble des opérations reste conditionné à l'aménagement de la nouvelle station d'épuration.

F. JUSTIFICATION DE L'ELABORATION DES OAP

Cette partie vise à démontrer la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Aussi, il est proposé d'étudier sous forme de tableau la manière dont les objectifs du PADD trouve une traduction à travers les OAP.

Ne sont à chaque fois indiqués que les objectifs du PADD concernant réellement chaque OAP en fonction de sa vocation.

a) L'OAP de la rue Saint-Jacques – Habitat

Le secteur d'OAP est situé au nord du bourg et est accessible depuis la rue Saint-Jacques, il s'agit d'une parcelle qui est classé en zone 1AUB (zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle).

Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complètement l'objectif démographique fixé. Une zone d'une superficie de 2,6 ha a été nécessaire.



Perimetre de l'OAP

Desserte par les voies

- ↕ Accès double sens à créer
- ▲ Accès piéton à créer ou à maintenir
- Desserte locale à créer
- - - Sente piétonne à créer ou à préserver

Qualité environnementale et paysagère

- Haie à préserver
- Haie d'essences locales à planter
- ▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir
- /// Espace naturel ou de jardin à préserver

Organisation et vocation de l'espace

- Orange Secteur à dominante d'habitat à densité de 15 log/ha
- Aménagement de l'opération soumise à programmation



Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : Poursuivre une croissance raisonnée de la population ; • Objectif 2 : Adapter l'offre de logements au projet démographique ; • Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert • Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2036, il est attendu sur ce secteur une quarantaine de logements. L'offre vient compléter les logements construits en densification. • Afin d'optimiser le foncier et en accord avec les objectifs du SCoT, une densité moyenne de 15 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations. (35 logements pour 23 196 m² - superficie hors zone boisée). • Ce secteur d'OAP constitue un développement cohérent en lien avec les constructions récentes proche de l'OAP. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg plutôt que dans les hameaux. • Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue Saint-Jacques au sud du secteur. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne tel que reporté sur le schéma d'aménagement. • L'urbanisation de ce secteur engendre une consommation de terres agricoles qui est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD. • Afin de temporiser l'afflux de population sur la zone, une programmation en deux étapes a été souhaitée par l'équipe municipale avec deux étapes réalisées via une opération d'ensemble.

<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 2 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous 	<ul style="list-style-type: none"> • Au regard de la superficie, de la délimitation de la zone et du bâti avoisinant, un accès unique depuis la rue Saint-Jacques. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci définit deux places par logement individuel et une place par logement collectif/locatif ainsi que du stationnement visiteur (1 place de stationnement pour 2 logements). • Un cheminement piéton depuis la rue Saint-Jacques sera à prévoir. • Des accès piétons sont envisagés depuis la zone de la Gare et depuis la rue Saint-Jacques en vue d'accéder au reste du centre-bourg (équipements, commerces).
<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert • Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune • Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient 	<ul style="list-style-type: none"> • Les haies bocagères existantes (répertoriées dans l'inventaire bocager et sur le règlement graphique n°2, situées en pourtour du site d'OAP, au nord et au sud sont à préserver. • A l'est, à l'ouest et au nord du site, des haies bocagères sont à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement. • A l'ouest du site, il est demandé de maintenir une bande, aménagée en espace de jardin pour assurer la transition avec l'espace boisé situé au sein de l'opération. Ces espaces, reporté au schéma d'aménagement, ne doivent pas accueillir de constructions principales. • Un traitement qualitatif est demandé entre la rue Saint-Jacques et l'espace bâti. • Au nord et à l'est du site, la transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à assurer la transition entre espace agricole et espace bâti. • Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée à l'OAP Trame Verte et Bleue (<i>Document 5B du PLU</i>). • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

b) L'OAP de la rue de l'Espérance – Habitat

Le secteur d'OAP est situé au sud-ouest du bourg et est accessible depuis la rue de l'Espérance, il s'agit d'une parcelle qui est classé en zone 1Aub (zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle).

Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complètement l'objectif démographique fixé. Une zone d'une superficie de 1,2 ha a été nécessaire.



⬜ Perimetre de l'OAP

Desserte par les voies

- ↕ Accès double sens à créer
- ▲ Accès piéton à créer ou à maintenir
- Desserte locale à créer

Qualité environnementale et paysagère

- Haie à préserver
- Haie d'essences locales à planter
- ▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels
- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

Organisation et vocation de l'espace

- Secteur à dominante d'habitat à densité de 17 log/ha



Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : Poursuivre une croissance raisonnée de la population ; • Objectif 2 : Adapter l'offre de logements au projet démographique ; • Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert • Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2036, il est attendu sur ce secteur une vingtaine de logements. L'offre vient compléter les logements construits en densification. • Afin d'optimiser le foncier et en accord avec les objectifs du SCoT, une densité moyenne de 15 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations. (19 logements pour 12 235 m²). • Ce secteur d'OAP constitue un développement cohérent en lien avec les constructions récentes proche de l'OAP. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg plutôt que dans les hameaux. • Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue de l'Espérance au sus du secteur. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne tel que reporté sur le schéma d'aménagement. • L'urbanisation de ce secteur engendre une consommation de terres agricoles qui est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD.
<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 2 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous 	<ul style="list-style-type: none"> • Au regard de la superficie, de la délimitation de la zone et du bâti avoisinant, un accès unique depuis la rue de l'Espérance est proposé. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci définit deux places par logement ainsi que du stationnement visiteur (1 place de stationnement pour 3 logements). • Un cheminement piéton depuis le quartier à l'ouest (rue des chênes) sera à prévoir.
<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les haies bocagères existantes situées en pourtour du site d'OAP, à l'ouest sont à préserver.

<ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert• Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune• Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient	<ul style="list-style-type: none">• Un traitement qualitatif est demandé entre la rue de l'Espérance et l'espace bâti.• A l'ouest du site, la transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à assurer la transition entre espace agricole et espace bâti.• Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée à l'OAP Trame Verte et Bleue (<i>Document 5B du PLU</i>).• L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.
---	--

c) L'OAP de la Bergerie – Economie

Le secteur d'OAP est situé au nord-ouest de la commune de Louisfert, adossé à la zone de la Bergerie. Cette zone est classée en zone 1AUz (zone à urbaniser à dominante économique). Pour répondre aux objectifs de développement économique et d'équipement et permettre à la commune de définir un projet sur cette zone, il a été nécessaire de définir des principes d'aménagement sur ce site, notamment par rapport à sa localisation stratégique, proche de la route départementale D771 et D40. L'objectif de cette zone est d'accueillir de nouvelles activités industrielles et artisanales et permettre le développement de ce secteur d'une superficie de 4,72 ha.



□ Perimetre de l'OAP

Desserte par les voies

↕ Accès double sens à créer

— Desserte locale à créer

Qualité environnementale et paysagère

● Haie à préserver

○ Haie d'essences locales à planter

●●● Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir

/// Espace naturel ou de jardin à préserver

Organisation et vocation de l'espace

■ Secteur à dominante d'activités économiques

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier 	<ul style="list-style-type: none"> • Ce secteur d'OAP constitue un développement cohérent en lien avec les constructions récentes proche de l'OAP. • L'urbanisation de ce secteur engendre une consommation de terres agricoles qui est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD.
<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique sur le territoire • Objectif 2 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur est voué à accueillir l'installation d'activités économiques afin de répondre aux objectifs, l'OAP prenant en compte la volonté d'inscrire ce type de développement économique dans un secteur stratégique situé à proximité d'une route départementale à haute fréquentation. • Ce secteur va permettre l'installation de nouvelles activités économiques. • La ou les future(s) construction(s) seront desservies par des par une voirie interne en boucle depuis la rue des Coquelicots plus au sud de la parcelle. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci sera apprécié au regard de la nature des constructions.
<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert • Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune • Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient 	<ul style="list-style-type: none"> • La transition en bordure de rue entre la zone économique et l'espace public sera travaillé d'un point de vue qualitatif. Un traitement qualitatif est demandé entre la rue des Coquelicots et l'espace bâti. Le projet préserve donc le patrimoine naturel qui joue un rôle primordial dans le paysage de la commune. • Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée sur l'OAP Trame Verte et Bleue (document 5B du PLU). • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique, aux risques et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau. • Les haies bocagères existantes situées en pourtour du site d'OAP, au nord sont à préserver. • A l'est du site, des haies sont à planter en limite avec la voirie départementale.

G. JUSTIFICATION DE L'OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue (l'OAP TVB) a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature, du bocage et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme et vient édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire communal. Elle traduit les grandes orientations définies dans le PADD et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet pour valoriser la trame verte et bleue.

Elle comprend plusieurs objectifs déclinés ci-après :

- Préserver et entretenir le bocage communal,
- Préserver les zones humides et milieux aquatiques,
- Encourager la présence de la nature dans les bourgs et hameaux.

Axes du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 3 : Un cadre de vie naturel et un patrimoine identitaire à préserver	<ul style="list-style-type: none">- L'OAP donne les prescriptions et recommandations générales à respecter pour préserver et entretenir le bocage communal.- L'OAP mentionne que les haies identifiées au règlement graphique sont protégées au titre de la Loi Paysage et leur suppression est soumise à déclaration préalable. L'OAP définit les différentes modalités concernant l'éventuelle suppression d'une haie bocagère identifiée ou d'un talus en inscrivant les conditions de compensation ou de renouvellement.- L'OAP identifie pour l'administré un parcours pour l'arrachage d'une haie afin d'informer celui-ci sur une éventuelle déclaration préalable ou une compensation.- L'OAP définit les différents types de haies en fonction de leur intérêt (hydraulique, agricole, biologique ou paysager).- L'OAP regroupe une liste d'essences locales recommandées en cas de plantation.- L'OAP démontre également l'importance de la préservation des zones humides, des mares et plans d'eau, des cours d'eau ainsi que leur ripisylve. Elle fixe le règlement pour l'entretien et la gestion de ces lieux.- L'OAP recommande de préserver et créer des éléments de paysage afin d'intégrer les éléments bâtis des hameaux dans leur environnement naturel ou agricole (clôtures, haies, plantations, etc.).- L'OAP entame enfin une réflexion sur la prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales au niveau des surfaces imperméabilisées et dresse une liste de recommandations.

4. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS DEFINIES A TRAVERS LE REGLEMENT

A. EMPLACEMENT RESERVE

a) Cadre réglementaire

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

b) Les emplacements réservés inscrits à travers le PLU

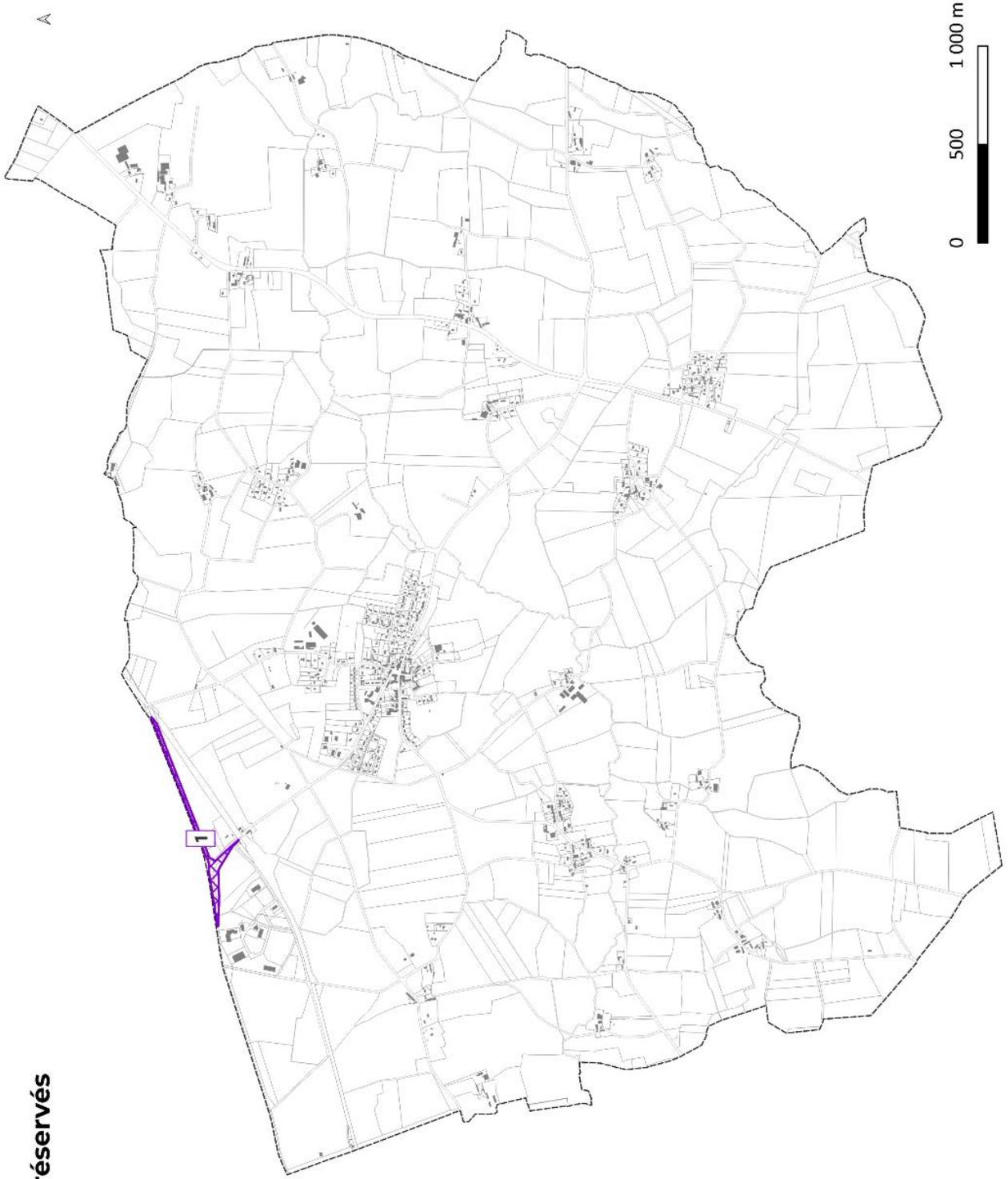
Au total, un unique emplacement réservé est référencé dans le règlement graphique n°1 (document 3B) et listé en annexe du règlement écrit (document 3A).

Se référer à la carte page suivante.

N°	Bénéficiaire	Lieu	Motif	Numéro de parcelle	Surface en m ²
1	Département	Zone de la Bergerie	Aménagement de la RD 771	ZL 42, ZL 44, ZL 45, ZL 65, ZL 71, ZL 66, ZL 69, ZL 49, ZL 70, ZL 51, ZL 52, ZL 140, ZL 139, ZL 50, ZL 78, ZL 143, ZL 142, ZL 62, ZL 61	24 279 m ²

Emplacements réservés

PLU Louisfert



Emplacement réservé n°1

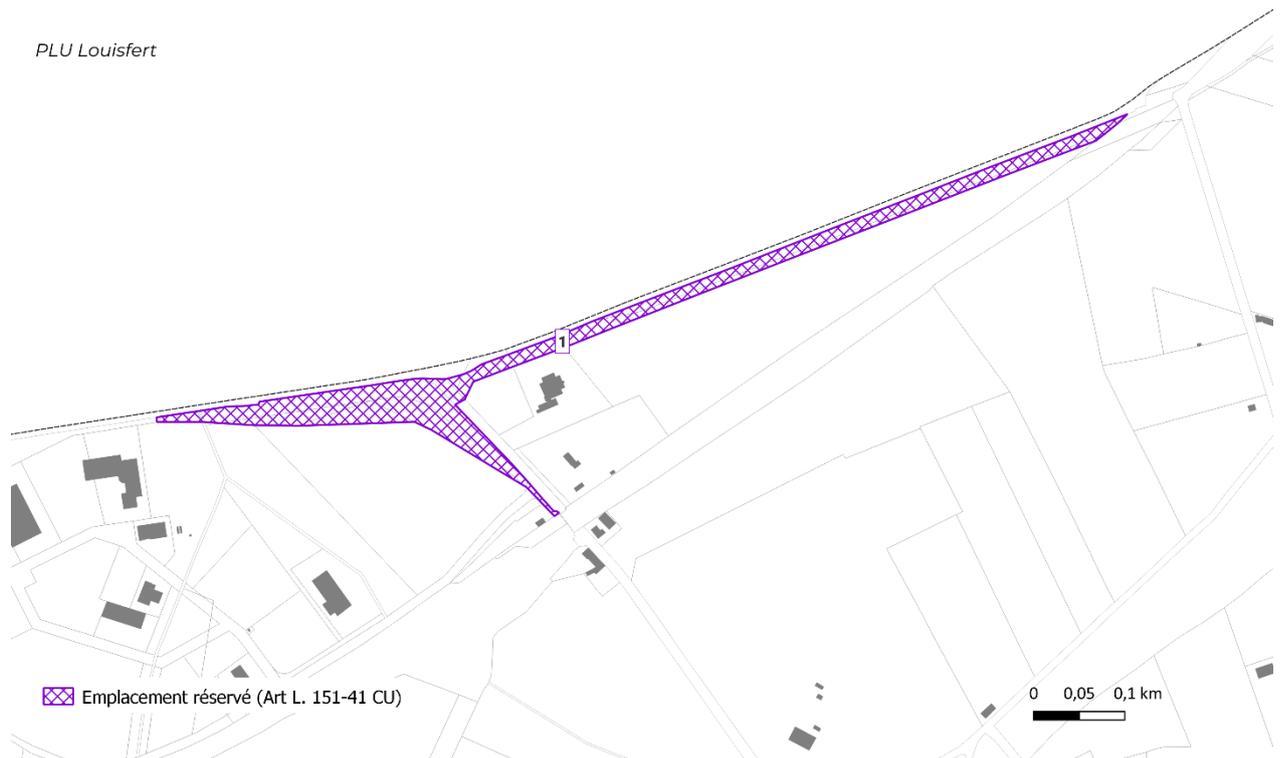
Références cadastrales concernées	ZL 42, ZL 44, ZL 45, ZL 65, ZL 71, ZL 66, ZL 69, ZL 49, ZL 70, ZL 51, ZL 52, ZL 140, ZL 139, ZL 50, ZL 78, ZL 143, ZL 142, ZL 62, ZL 61
Désignation	Aménagement de la RD 771.
Bénéficiaire	Département
Superficie	24 279 m ²
Objectifs du PADD	Objectif 2 / Axe 2 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous.
Justifications	L'emplacement réservé correspond à l'acquisition d'une partie juxtante de la RD 771 afin de permettre au département d'effectuer des travaux de sécurisation de l'axe RD771 au niveau du ront-point de la Bergerie. L'objectif est d'étudier la sécurisation des axes routiers majeurs de la commune.

Emplacement réservé n°1

Aménagement de la RD 771

24280 m²

PLU Louisfert



B. LES ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Comme le prévoit l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

a) Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLU

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (règlement graphique n°1 – document 3B).

L'ensemble des bois et boisements jouent un rôle dans la biodiversité.

En revanche, les bois et boisements couverts par un plan simple de gestion ont été classés en zone Nf, afin d'éviter une double protection de ces espaces boisés.

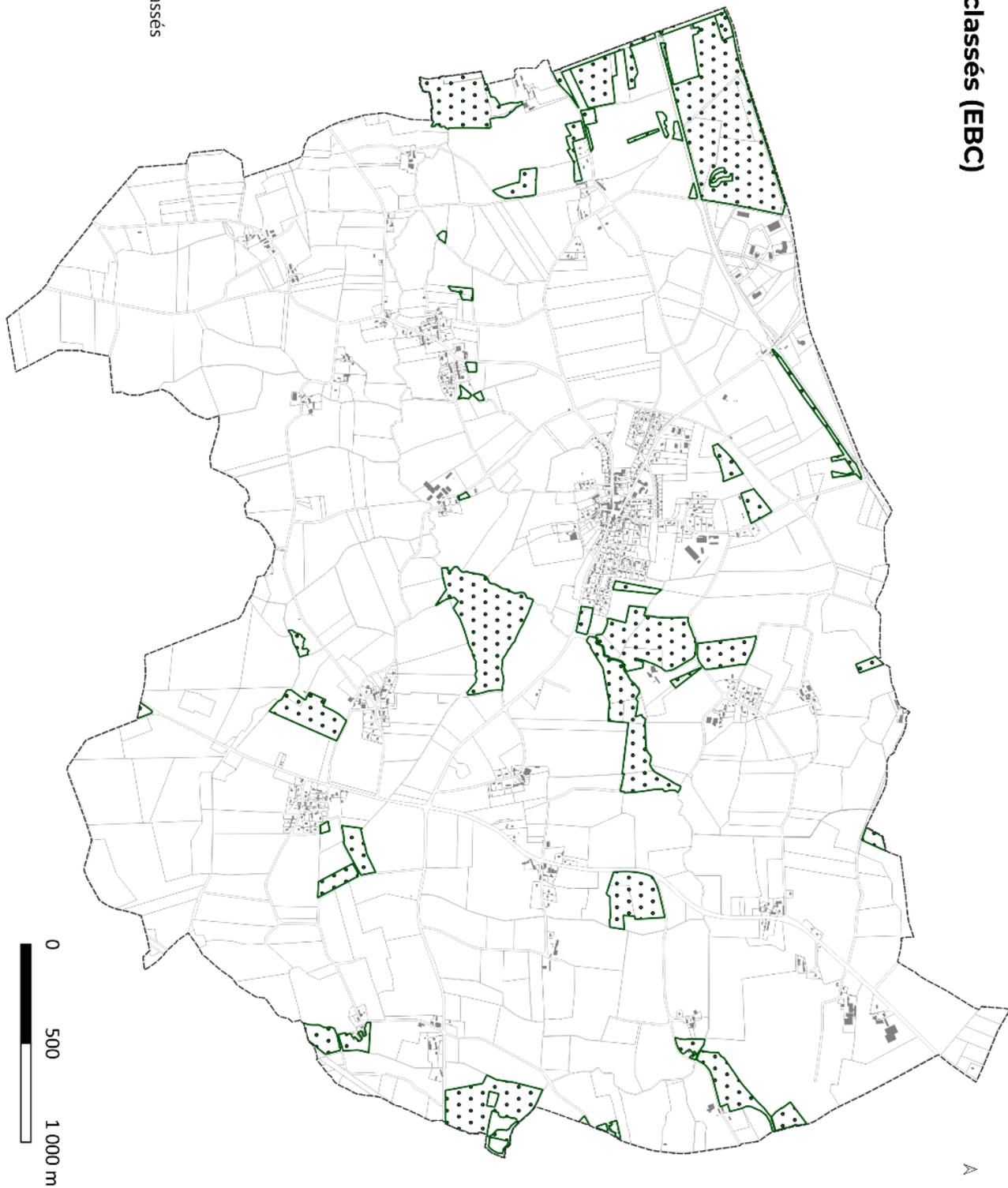
Les autres bois ont été identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC – article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

Au total, 130,02 ha de bois sont classés en EBC sur le territoire communal.

Se référer à la carte page suivante.

Espaces boisés classés (EBC)

PLU Louisfert



C. LES ELEMENTS NATURELS PROTEGES POUR LEUR INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

a) Le cadre réglementaire

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

b) Les éléments naturels protégés à travers le PLU

Le règlement graphique définit des éléments naturels à protéger sur le territoire (règlement graphique n°2). L'ensemble des éléments identifiés (haies/arbres remarquables) jouent un rôle dans la biodiversité et ont été reportés au titre des éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager (Art L.151-23 du Code de l'urbanisme – loi Paysage).

LES ELEMENTS BOCAGERS A PROTEGER

Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels, tels que les haies identifiées lors de l'inventaire bocager (Haies à protéger), alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés.

Le bureau d'études a, dans un premier temps effectué un travail de photo interprétation automatisé sous un logiciel de cartographie, afin d'obtenir une première base des haies à protéger, complétée avec les anciennes données communales.

Ensuite, les données transmises ont été vérifiées : s'agit-il d'une haie ou d'un alignement d'arbres ? la haie est-elle toujours présente ? la haie est-elle composée d'essences locales ?

Ce travail a été réalisé au fur et à mesure de travaux concernant la révision du PLU. L'objectif est d'avoir un recensement au plus juste de la réalité tant pour les haies que les alignements d'arbres.

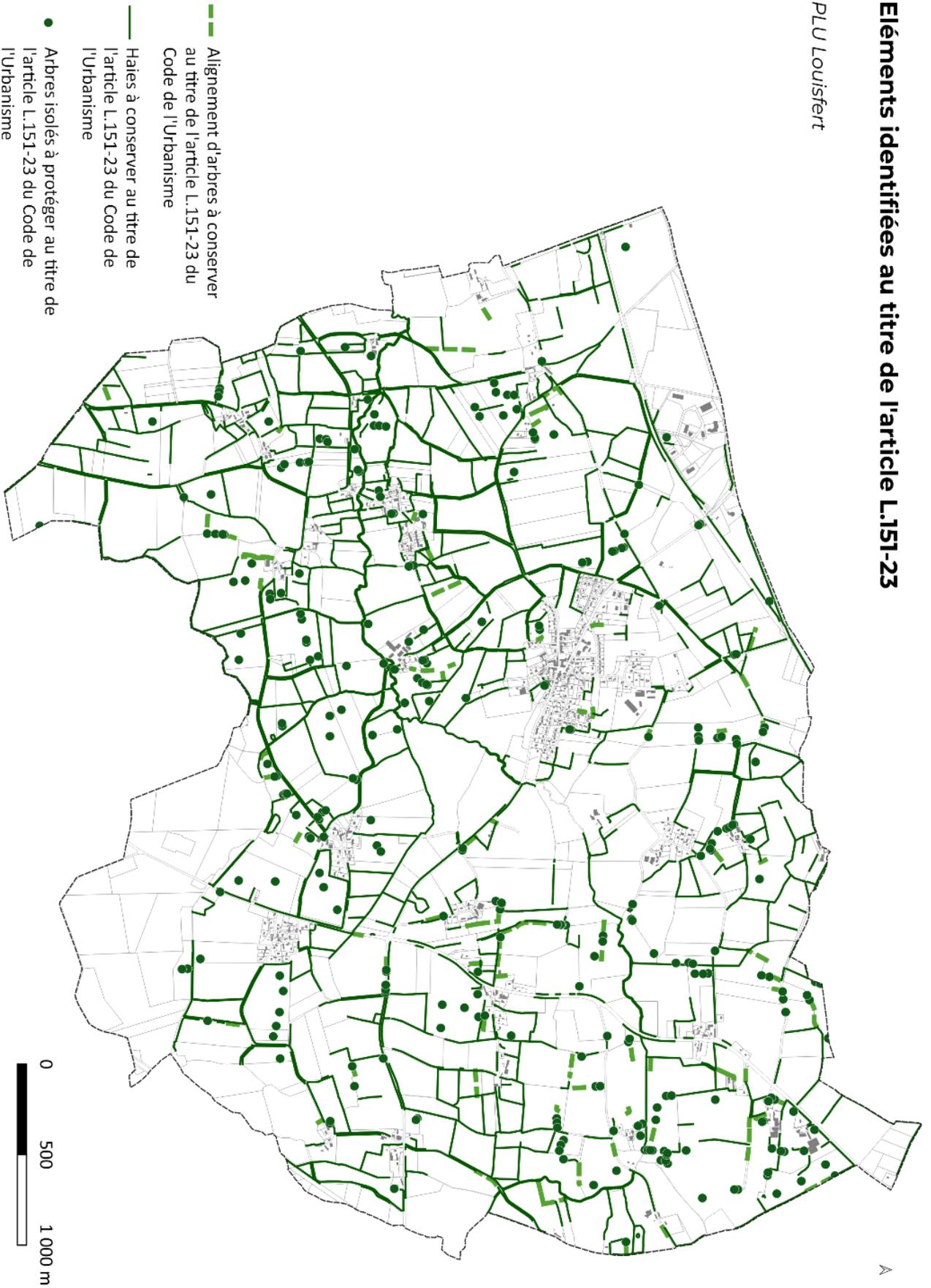
Les arbres remarquables ont été identifiés par le groupe de travail, plusieurs visites sur site ont permis d'affiner le recensement.

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'article 5 des dispositions générales du règlement du PLU définit des mesures de protection, telles que l'interdiction d'abattre des éléments naturels identifiés, un rayon de protection interdisant les nouvelles constructions et des mesures de compensation.

En complément, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue a pour objectif de rappeler les intérêts écologiques des éléments naturels et définit des orientations complémentaires pour assurer la préservation des éléments naturels.

Éléments identifiés au titre de l'article L.151-23

PLU Louisfert



Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels autres que les bois et boisements tels que les haies identifiées lors de l'inventaire bocager (patrimoine végétal à conserver).

D. LES ELEMENTS BATIS PROTEGES POUR LEUR INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

a) Le cadre réglementaire

En vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

b) Les éléments bâtis protégés à travers le PLU

En cohérence avec l'objectif 3 de l'axe 3 « Préserver et valoriser un cadre de vie naturel », des éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

Ce recensement s'appuie sur :

- Les éléments bâtis recensés au sein du PLU approuvé en 2008,
- Des visites de terrain des élus et/ou des bureaux d'études, qui a permis de compléter la liste.

LES MONUMENTS HISTORIQUES

- Château de Caratel | Château | Façades et toitures,
- Château de Caratel | Chapelle | Façades et toitures
- Château de Caratel | Dépendances | Façades et toitures



Monuments historiques

PLU Louisfert



 Périmètre de monument historique

LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE – BATI

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 5 des Dispositions Générales) et l'application de prescriptions formulées à travers l'annexe n°1 du règlement du PLU (3A). Ces ERP sont soumis à des prescriptions générales retranscrites au sein du règlement écrit.

« La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur.

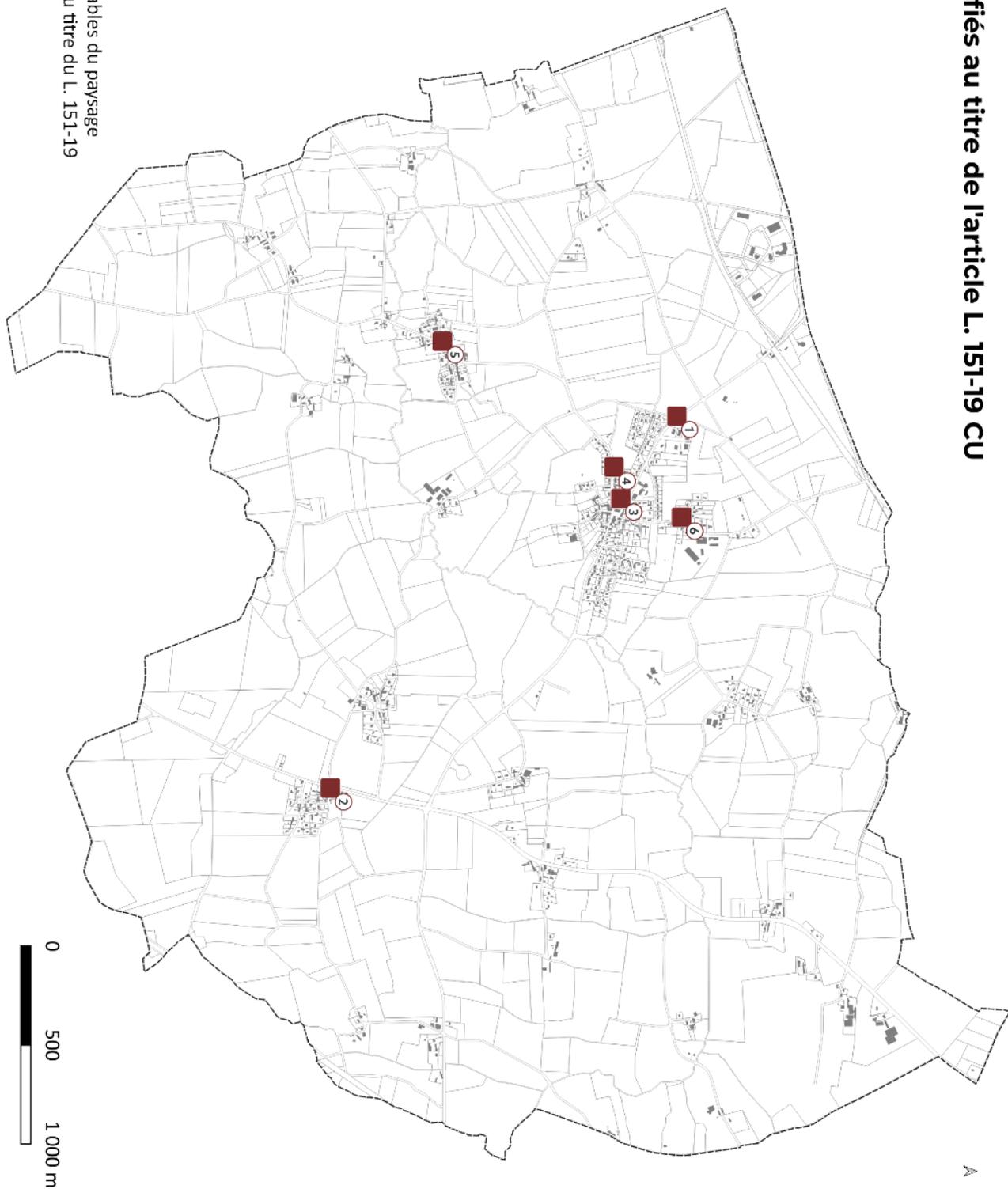
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'urbanisme). »

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont identifiés par leur numéro.

Code	Catégorie de l'élément	Type d'élément	Localisation	Numéro de parcelle
1	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg	ZK 15
2	Patrimoine religieux	Calvaire	La Délinais	Domaine public
3	Patrimoine vernaculaire	Ancien four	Bourg	AA 80
4	Patrimoine vernaculaire	Statue	Bourg	ZM 35
5	Patrimoine vernaculaire	Statue	La Gauffrière	ZH 47
6	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg	AA 42

Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 CU

PLU Louisfert



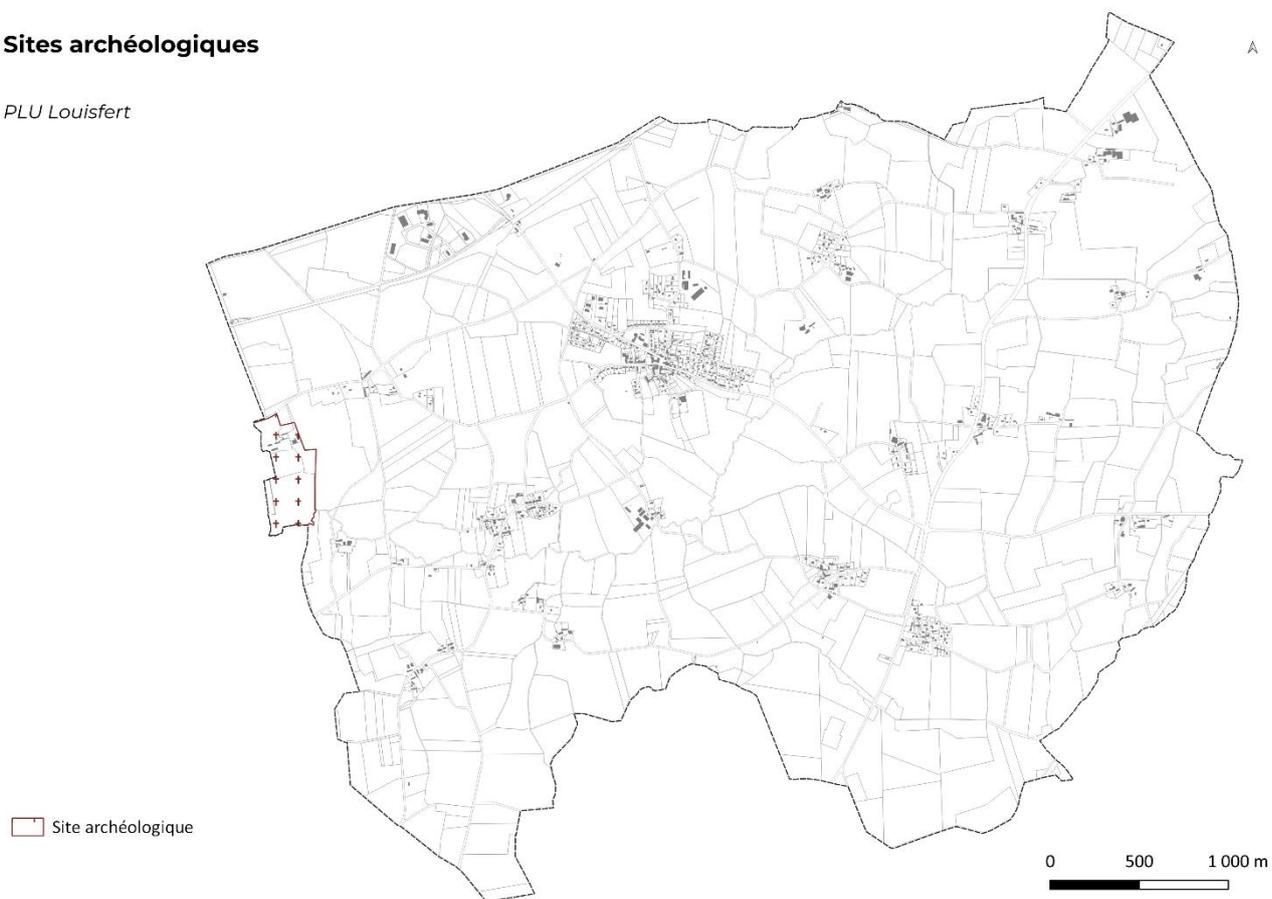
■ Éléments remarquables du paysage
- Bâti à préserver au titre du L. 151-19

LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Pour information au lecteur ou au porteur de projet, ces éléments sont soumis à certaines prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 5 des Dispositions Générales). Ces éléments sont référencés au sein du règlement graphique n°2 (document 3C).

Sites archéologiques

PLU Louisfert



E. LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE

ZONES INONDABLES

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique n°2 (document 3C du PLU). Elles correspondent à l'Atlas des Zones Inondables défini au sein de la vallée de la Cône.

Conformément au PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 et dans les limites de l'article R. 562-11-8 du Code de l'environnement dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales et les prescriptions définies par le PLU visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Zones inondables

PLU Louisfert



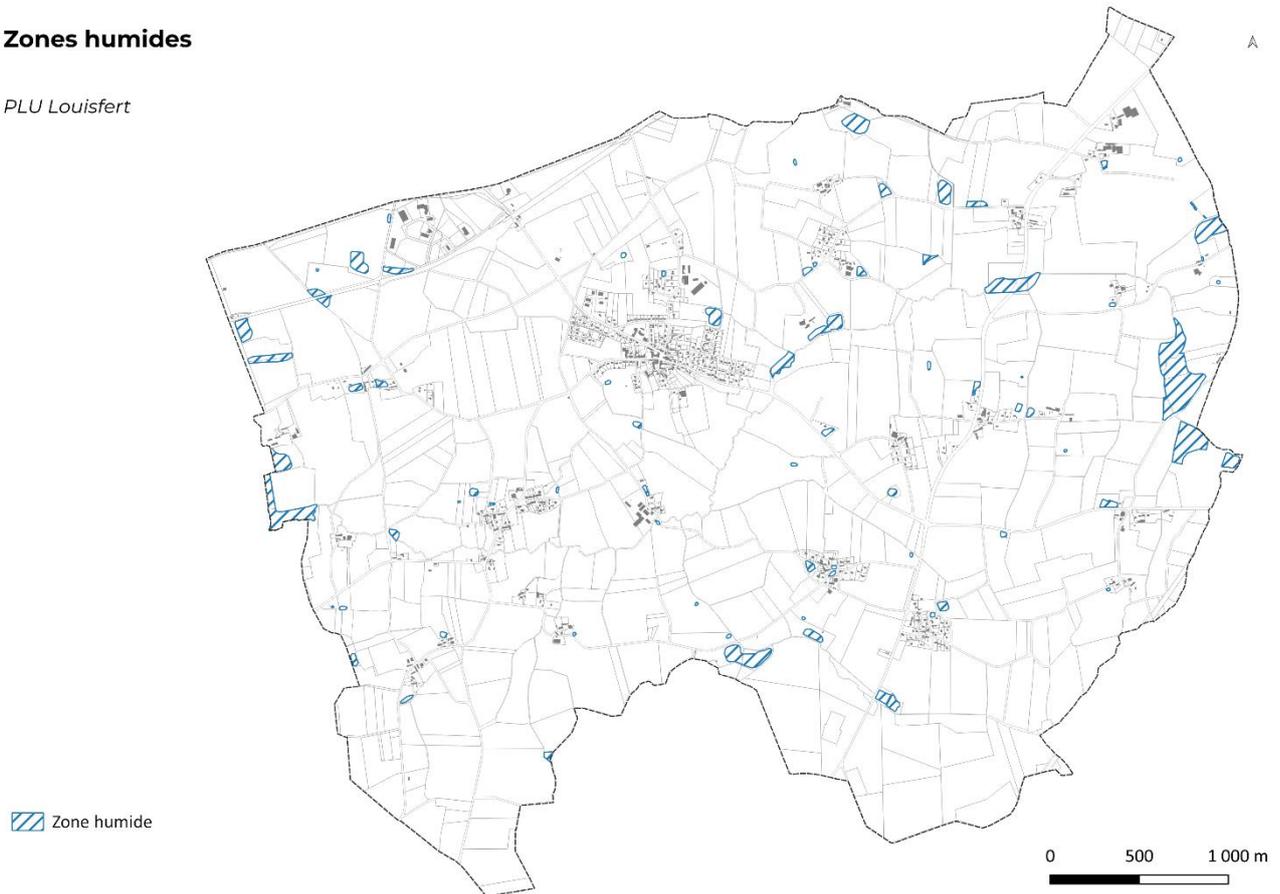
ZONES HUMIDES

Les zones humides sont reportées au règlement graphique (document 3C : Règlement graphique n°2 du PLU), il s'agit des données issues de l'inventaire réalisé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2008. Cet inventaire a été complété par une étude zones humides menée en 2025. Cette étude portait sur les secteurs présentant un enjeu, en matière de développement de l'habitat et de l'économie.

Les mesures de protection des zones humides sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit (article 5). Les zones humides sont reportées au règlement graphique n°2 (document 3C).

Zones humides

PLU Louisfert

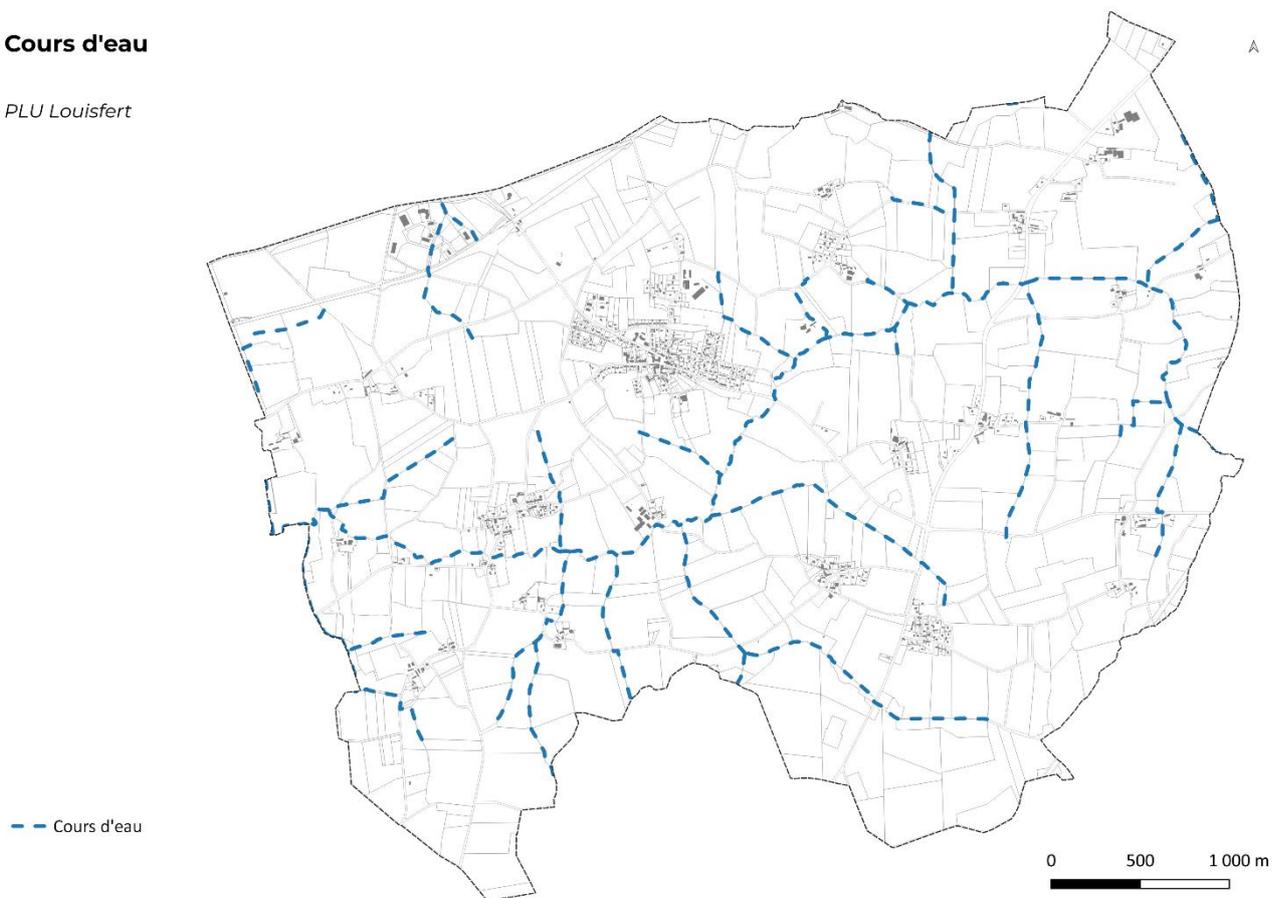


COURS D'EAU

Les cours d'eau sont reportés au règlement graphique (document 3C : Règlement graphique n°2 du PLU).

Cours d'eau

PLU Louisfert

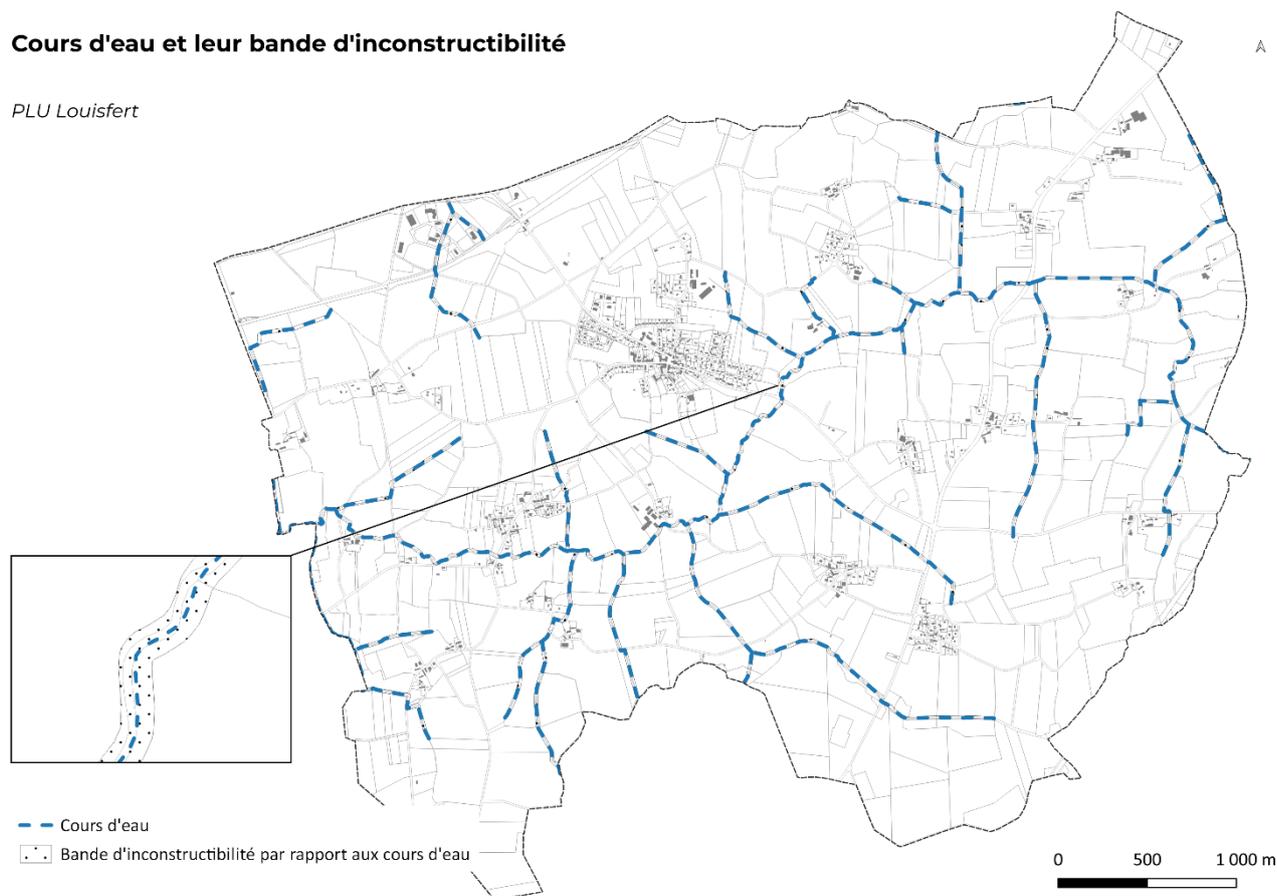


LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

En dispositions générales du règlement écrit, sont définies des mesures de protection des cours d'eau et de leurs abords, l'objectif étant de favoriser leur préservation, notamment dans un contexte de changement climatique. Un périmètre d'inconstructibilité est défini d'une largeur de 10m de part et d'autre du cours d'eau.

Cours d'eau et leur bande d'inconstructibilité

PLU Louisfert



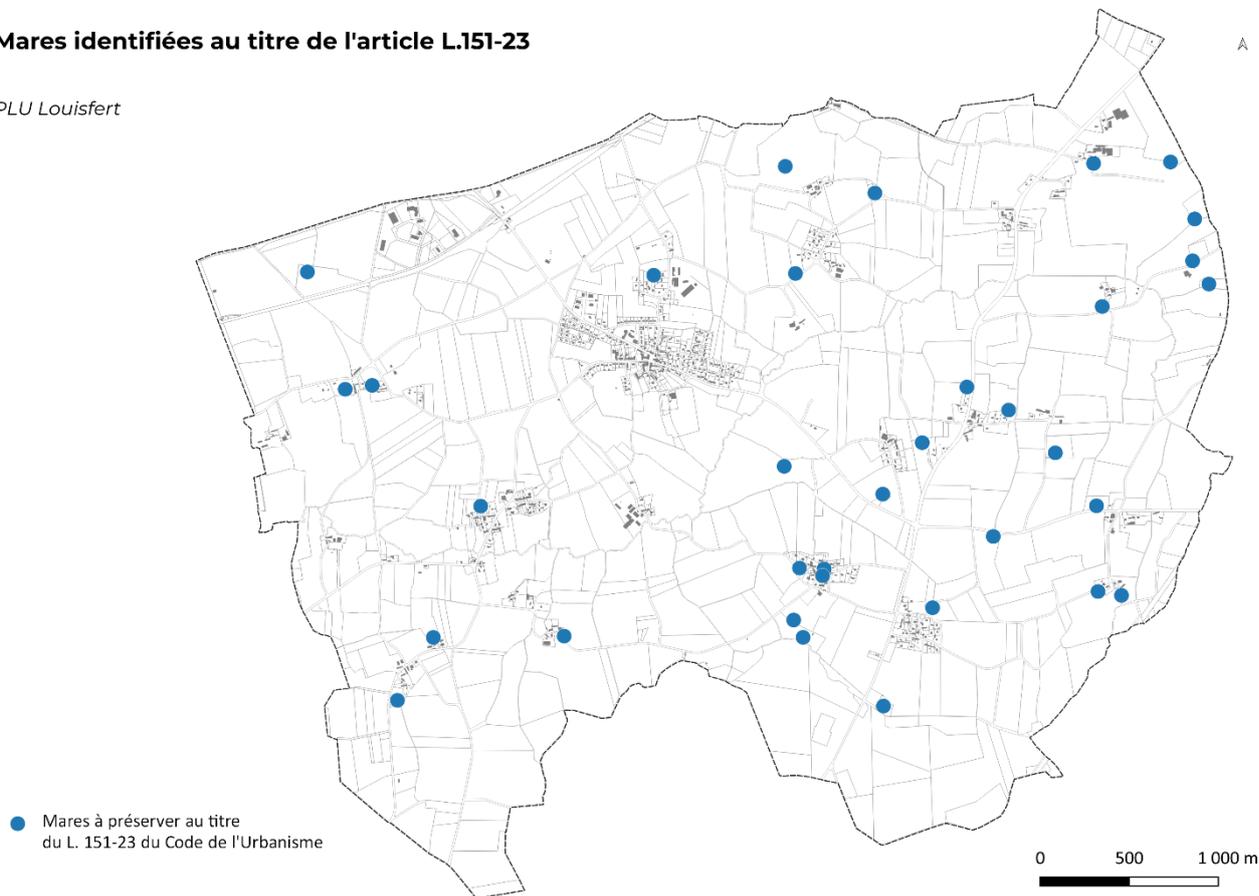
LES MARES

Le règlement graphique définit des éléments naturels à protéger sur le territoire (règlement graphique n°2). L'ensemble des éléments identifiés jouent un rôle dans la biodiversité et ont été reportés au titre des éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager (Art L.151-23 du Code de l'urbanisme – loi Paysage).

Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels comme les mares qu'elles soient privées ou publiques. Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 5 des Dispositions Générales) et l'application de prescriptions formulées à travers le règlement graphique n°2 ainsi que sur l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU.

Mares identifiées au titre de l'article L.151-23

PLU Louisfert



F. LES MARGES DE REcul

Le réseau de Louisfert s'articule autour de plusieurs axes majeurs :

- La Départementale D771 en bordure nord de la commune qui relie Châteaubriant à Nozay, permettant de rejoindre rapidement la commune pôle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. Cette départementale est classée en catégorie 1 et 1+. Des marges de recul s'appliquent pour les constructions hors agglomérations. En effet, les constructions à vocation d'habitat, doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, et une marge de 50 mètres minimum concernant les nouvelles constructions à vocation d'activités,
- La Départementale D35, reliant Châteaubriant à Issé, commune qui détient la gare la plus proche de Louisfert pour prendre le tram / train,
- La Départementale D40, seul principal axe est/ouest qui dessert la commune de Louisfert et qui relie Rouge à Saint-Julien-de-Vouvantes. Cet axe permet de connecter la commune avec les autres communes de la Communauté de communes,
- La Départementale D46 plus secondaire, mais reliant Louisfert à Derval, la seconde commune pôle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval,
- La Départementale D235, qui concerne une infime partie du territoire au sud et qui relie Louisfert à Moisdon-la-Rivière.

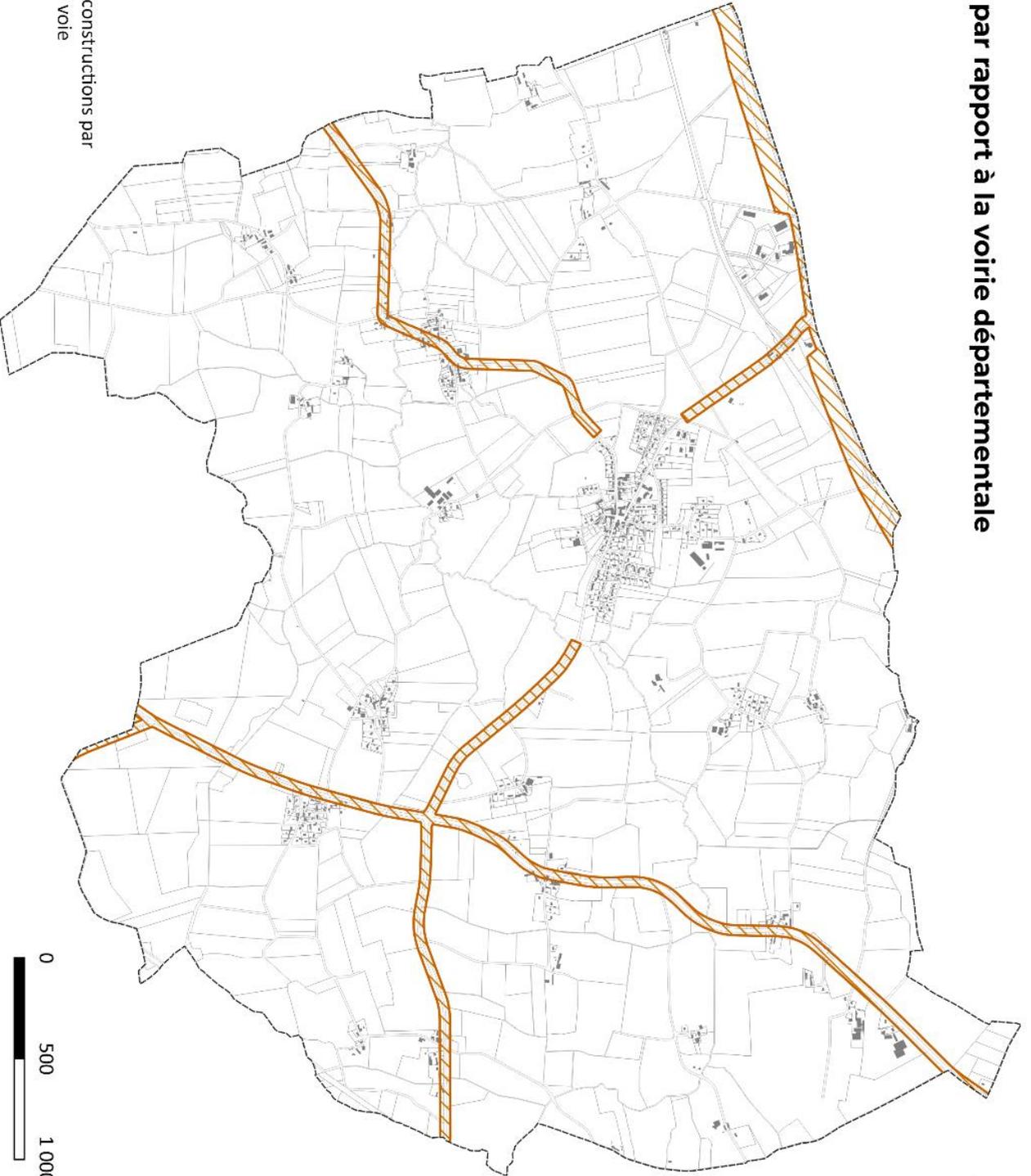
Le schéma directeur des mobilités de Loire-Atlantique définit un règlement pour les voiries du département. Afin de renforcer son rôle en matière d'aménagement du territoire, les règles d'urbanisme qui lui sont associées sont renforcées, notamment celles relatives aux accès sur les routes départementales et aux marges de recul des constructions neuves, dont la transcription dans les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) constitue un enjeu important pour la préservation du niveau de service des routes départementales.

Ces mesures doivent permettre d'éviter le développement de l'urbanisation le long des routes, de limiter celle des villages et de favoriser celle des centres-bourgs, afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement. Elles permettent, également, de limiter les nuisances sonores auxquelles sont exposés les riverains des routes. Ainsi, pour Louisfert, le schéma départemental indique, en dehors des secteurs situés en agglomération, que les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

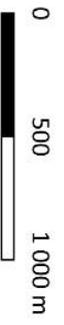
- RD 771 – Réseau principal de catégorie 1 : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit, de 35 mètres pour les constructions à vocation d'activités non sensibles au bruit ;
- RD 235, 35, 40, 46 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Marges de recul par rapport à la voirie départementale

PLU Louisfert



 Marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la voie



G. CHANGEMENT DE DESTINATION

CADRE REGLEMENTAIRE

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

CHANGEMENT DE DESTINATION

En accord avec l'objectif 2 – Axe 2 « Une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser », les bâtiments identifiés sur le règlement graphique n°1 par un figuré surfacique de couleur rose présentent une structure et un volume intéressant dans le cadre d'un changement de destination, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la diversification agricole et également la reconversion des bâtiments existants ne faisant pas partie d'une exploitation agricole.



Des critères ont été définis pour l'identification d'un changement de destination au PLU :

- Une surface minimum de 40m²,
- Une desserte par les réseaux (eau, électricité, etc.),
- Une desserte par la voirie,
- Un bâtiment possédant un caractère architectural,
- La distance par rapport à la voie, excluant les bâtiments au milieu d'une grande parcelle agricole,
- Absence de risques naturels (zones humides, etc.),
- Un bâtiment n'étant pas à l'état de ruine (murs et toits en bon état).

En fonction de ces critères, le groupe de travail PLU a parcouru la commune à la recherche de bâtiments pouvant répondre à ces critères, dans un souci d'équité de traitement.

Deux autres critères ont été étudiés et ont permis d'exclure des bâtiments :

- Les bâtiments se situant au sein d'un périmètre agricole (disponibles dans le diagnostic agricole du PLU).
- Les bâtiments se situant au sein d'une marge de recul (marge définie par le département).

Au total, 12 bâtiments « habitat » sont identifiés au règlement graphique (règlement graphique n°1).

Le règlement écrit, en annexe n°3, définit les recommandations du changement de destination, qui par bon sens ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et architecturale du bâtiment.

Changement de destination

PLU Louisfert



◆ Changement de destination



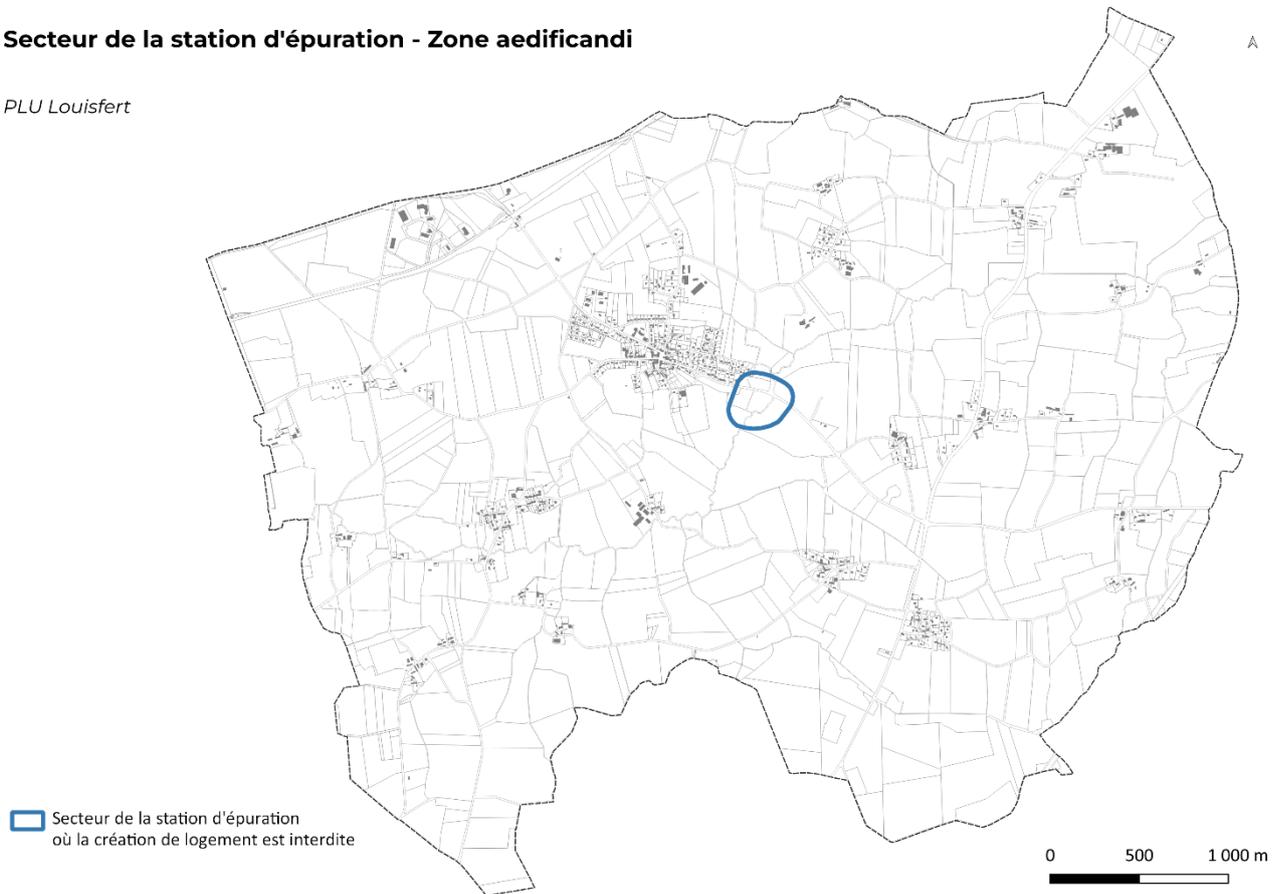
H. AUTRES PRESCRIPTIONS

SECTEUR DE LA STATION D'ÉPURATION – ZONE AEDIFICANDI

L'existence d'une servitude non aedificandi a pour conséquence **d'interdire de bâtir** sur la partie concernée du terrain en faisant l'objet. Cette servitude est tracée autour de la station d'épuration au sud-est du bourg.

Secteur de la station d'épuration - Zone aedificandi

PLU Louisfert



LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1. RAPPEL SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Comme le décrit l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

« 1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi »

« 2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes »

« 3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales **ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III** »

Comme le décrit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme,

« Le PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Par conséquent, en accord avec les différentes lois, l'analyse de la consommation foncière sur le territoire Louisfert va concerner d'une part, la décennie 2011-2021 (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021) et, d'autre part, la décennie 2015-2025 (L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

2. RAPPEL DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 ET 2021

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, et de réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici 2030. Afin de déterminer la trajectoire de sobriété foncière pour la décennie 2021-2031, les acteurs de l'aménagement du territoire doivent mesurer la consommation d'espaces à usage naturel, agricole et forestier (dit « espace NAF ») sur la période précédente.

Plusieurs observatoires de la consommation d'espace NAF sont déjà disponibles, notamment l'ONAS (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols). Cependant, certains de ces observatoires présentent des limites (absence de couverture département, absence de cartographie, incohérences avec les observations terrain, etc...).

Il est cependant possible de capitaliser sur ces différentes bases de données pour créer un nouvel outil plus fiable et plus cohérent sur l'ensemble du territoire.

C'est pourquoi le Département de Loire-Atlantique, les agences d'urbanismes et la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, en collaboration avec les ECPI, les communes et les organismes porteurs des

SCoT du 44, permettant l'analyse de la consommation foncière sur la commune de Louisfert permettant de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.

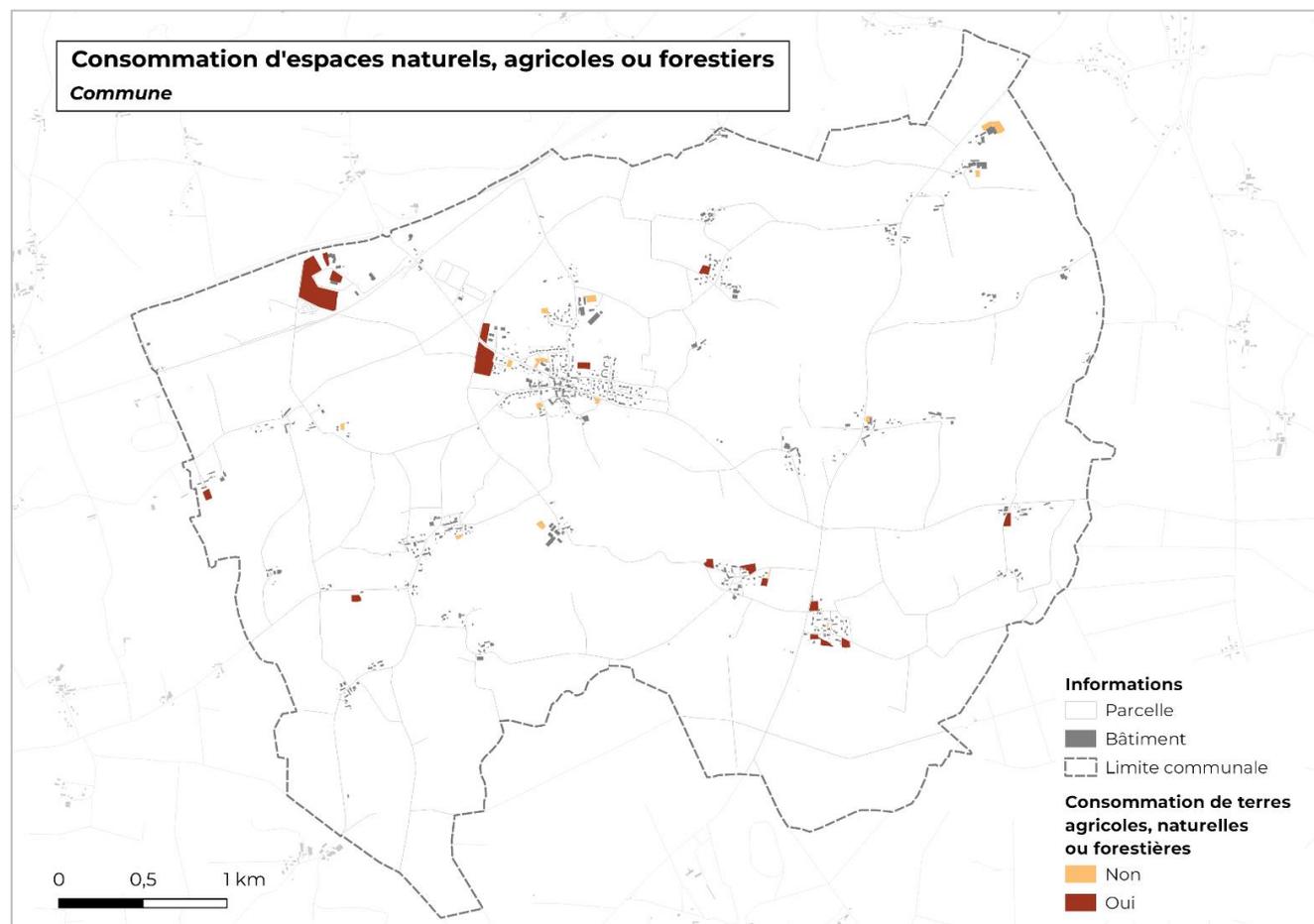
Cette analyse réalisée par la DDTM 44 est également complétée par quelques ajustements internes (vérification des consommations, des surfaces et des dates de début des travaux des différentes consommations).

a) Consommation globale

Au global, l'urbanisation à Louisfert a engendré une consommation de 11,61 ha entre 2011 et 2021 dont :

- Les zones urbanisées en extension avec une consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**9,40 ha**),
- Les zones urbanisées en densification n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (**2,21 ha**).

Consommation foncière entre 2011 et 2021 (en ha)

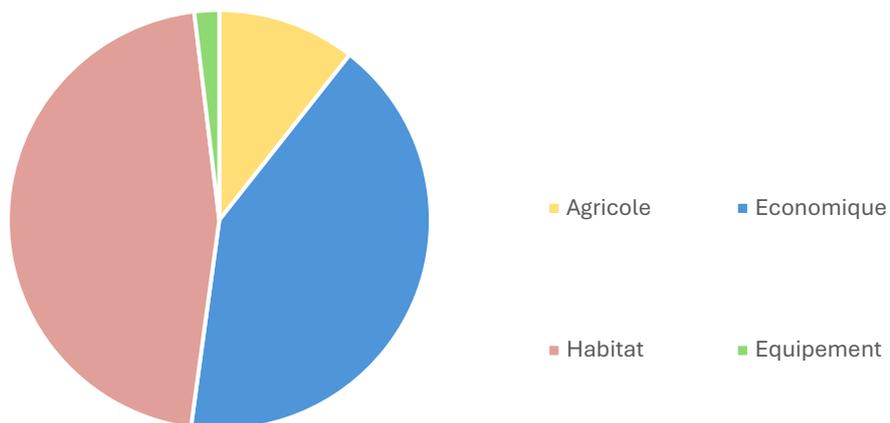


b) Consommation par vocation

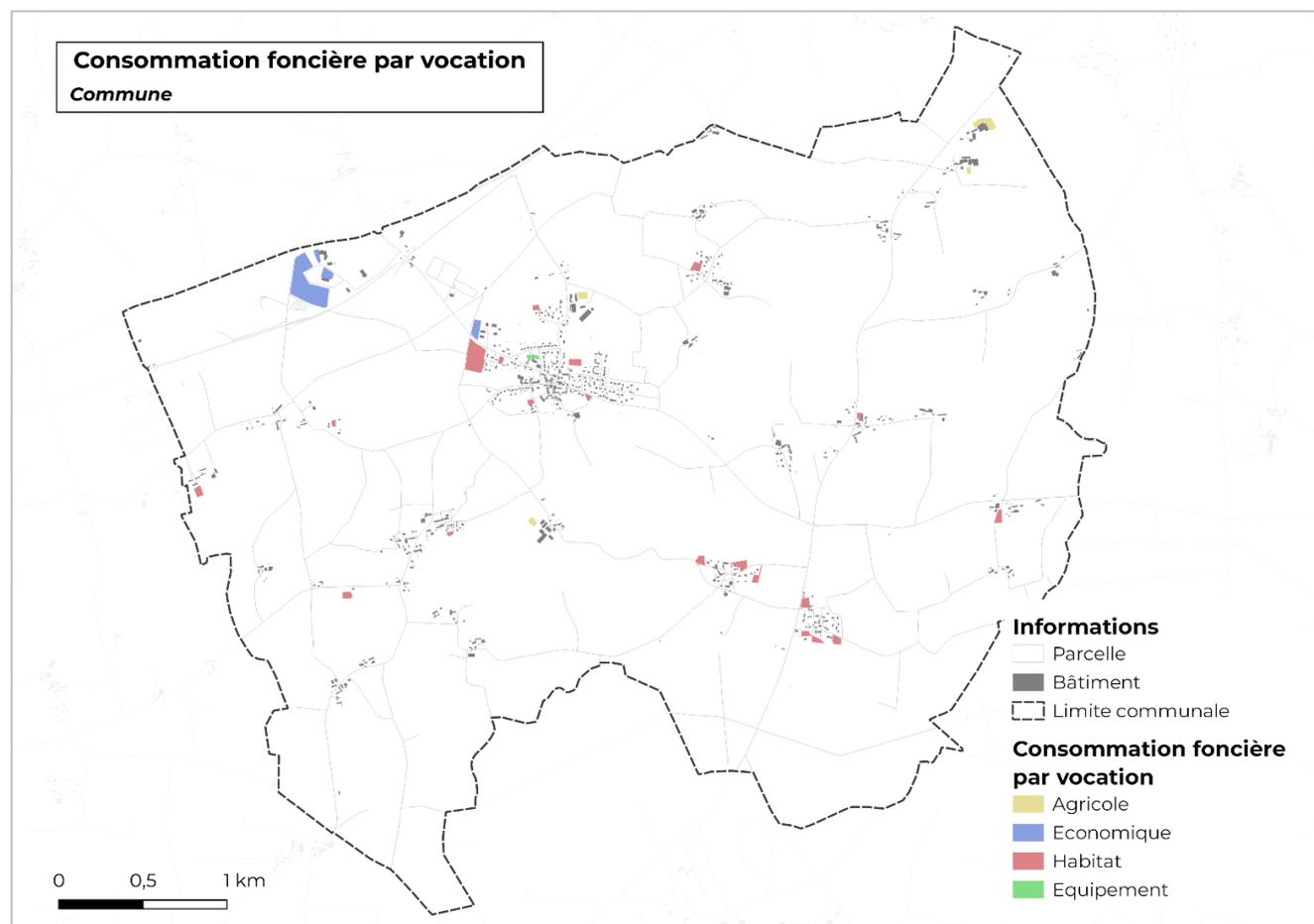
Sur l'ensemble du territoire de Louisfert, **11,61 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

- **5,33 ha** à vocation **d'habitat**, sous la forme de maisons individuelles.
- **4,83 ha** à vocation **d'activité économique** : aménagement de la zone de la Bergerie et de la Gare.
- **1,23 ha** à vocation **agricole** : construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'activité agricole.
- **0,22 ha** à vocation **d'équipement** : construction de nouveaux bâtiments dont la bibliothèque.

Consommation foncière entre 2011 et 2021 par vocation (en ha)



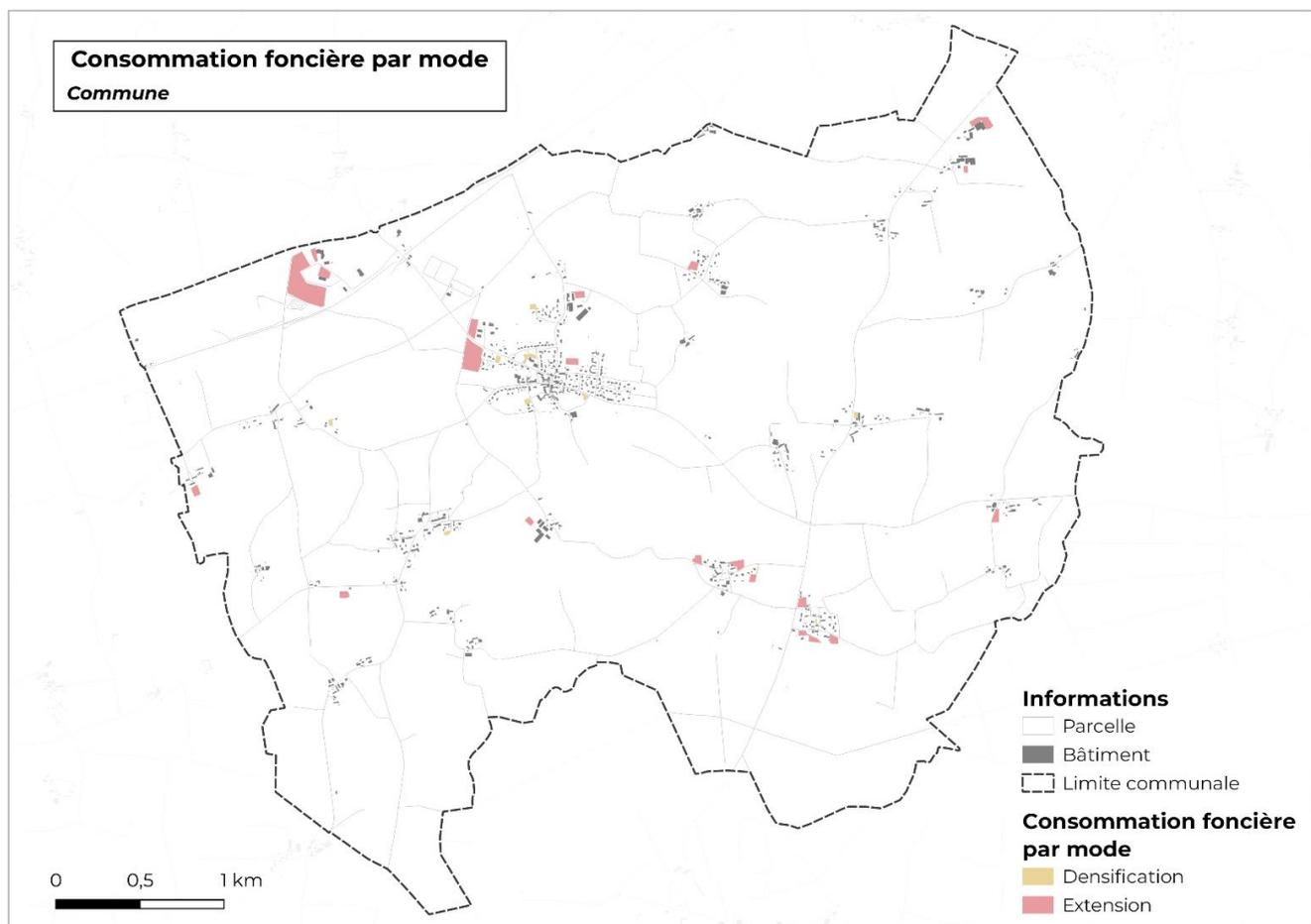
Consommation foncière par vocation
Commune



c) Consommation par mode

Sur l'ensemble du territoire de Louisfert, **11,61 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

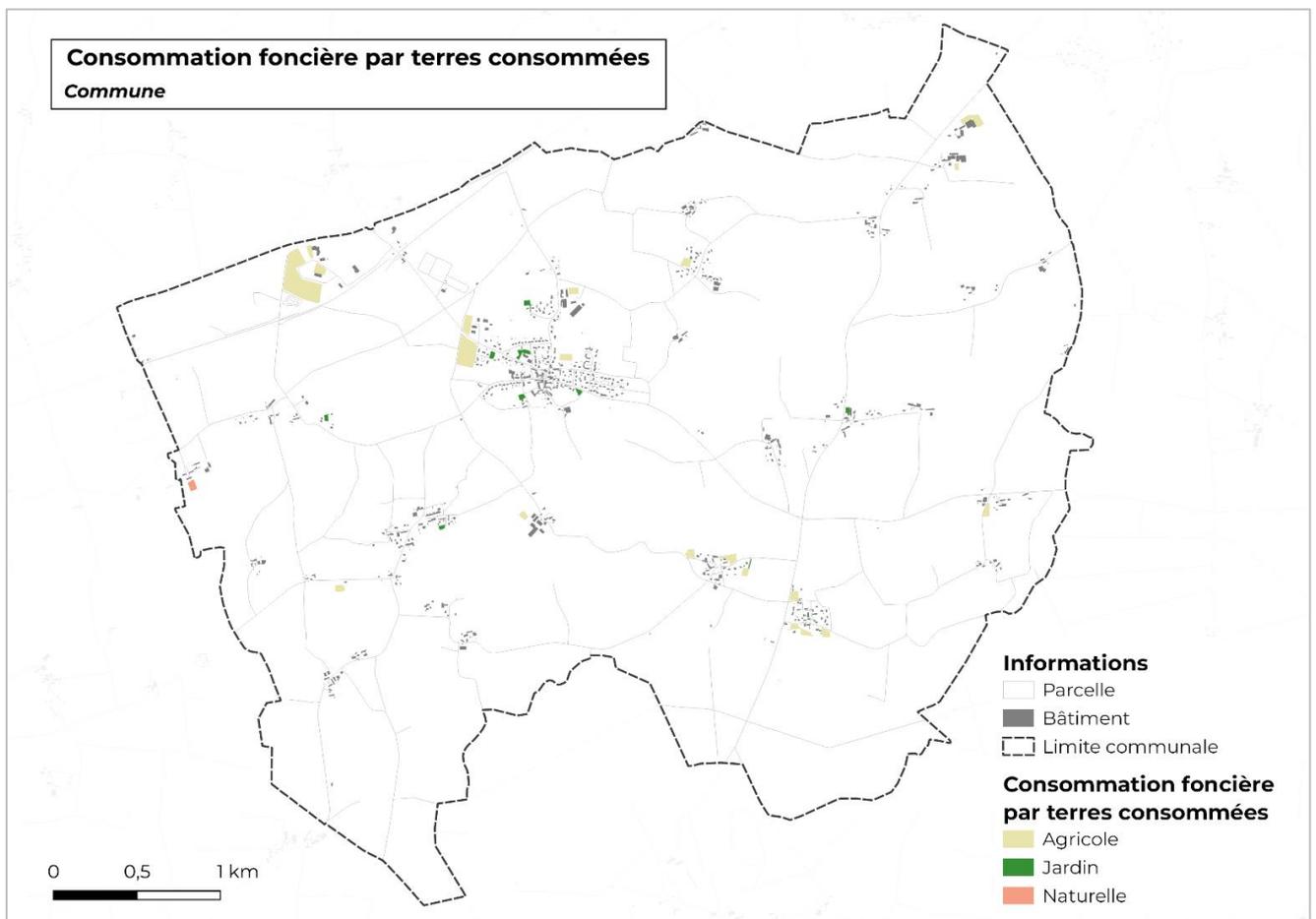
- **0,98 ha** en densification, au cœur de l'enveloppe urbaine,
- **10,63 ha** en extension.



d) Consommation par terres consommées

Sur l'ensemble du territoire de Louisfert, **11,61 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021 repartis de la façon suivante :

- **10,39 ha** de terres agricoles,
- **0,24 ha** de terres naturelles,
- **0,98 ha** de terres de jardin.



DISTINCTION ENTRE LA CONSOMMATION INTERCOMMUNALE ET COMMUNALE

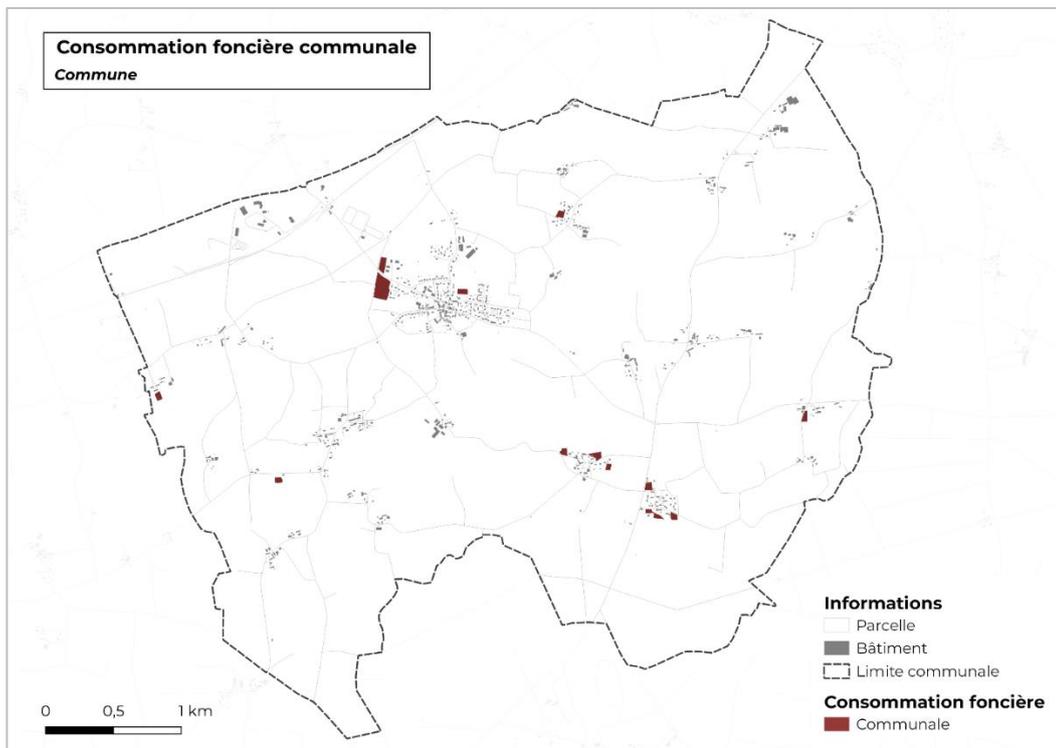
Une distinction des surfaces consommées est nécessaire pour obtenir une consommation cohérente pour le futur projet communal. Au niveau économique, par exemple, la zone artisanale (zone de la Gare) est distinguée de la zone économique structurante de compétence intercommunale (zone d'activités de la Bergerie).

La consommation intercommunale



La zone de la Bergerie représente l'unique zone de consommation à vocation économique et de compétence intercommunale. Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur cette zone est de **4,36 ha**.

La consommation communale



La consommation communale comprend toutes les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors compétence intercommunale (zone de la Bergerie). **Elle représente 5,04 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.** C'est ce chiffre qui a été utilisé dans le cadre du projet lié à la révision du Plan Local d'Urbanisme (*Document 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables*).

3. CONSOMMATION FONCIERE OBSERVEE ENTRE 2015 ET 2025

L'article L151-4 définit les principes autour de la consommation foncière. Il considère que l'analyse de la consommation foncière doit porter sur « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

L'analyse de la consommation foncière de Louisfert entre 2015 et 2025 est issue d'une comparaison entre plusieurs photos aériennes, en premier lieu celle de 2011 et celle de 2015. La différence au niveau de la photo aérienne entre ces deux années signifie que le bâtiment en question a été construit entre 2011 et 2015. La surface globale de différence peut être donc déduite de la consommation vue entre 2011 et 2021.

Résultat :

- **L'analyse de la consommation fait apparaître une consommation de 2,09 ha entre 2011 et 2015.**

Dans un second temps, pour identifier ensuite l'évolution entre 2021 et 2025, il s'est agi de prendre en compte les différents permis de construire et d'aménagement déposés et validés sur le territoire communal.

La consommation 2015-2025 représente donc le solde entre le résultat 2011-2015 (2,09 ha) et 2021-2025 (0 ha) + la consommation 2011-2021 : $0 + 5,04 =$ soit 5,04 ha.

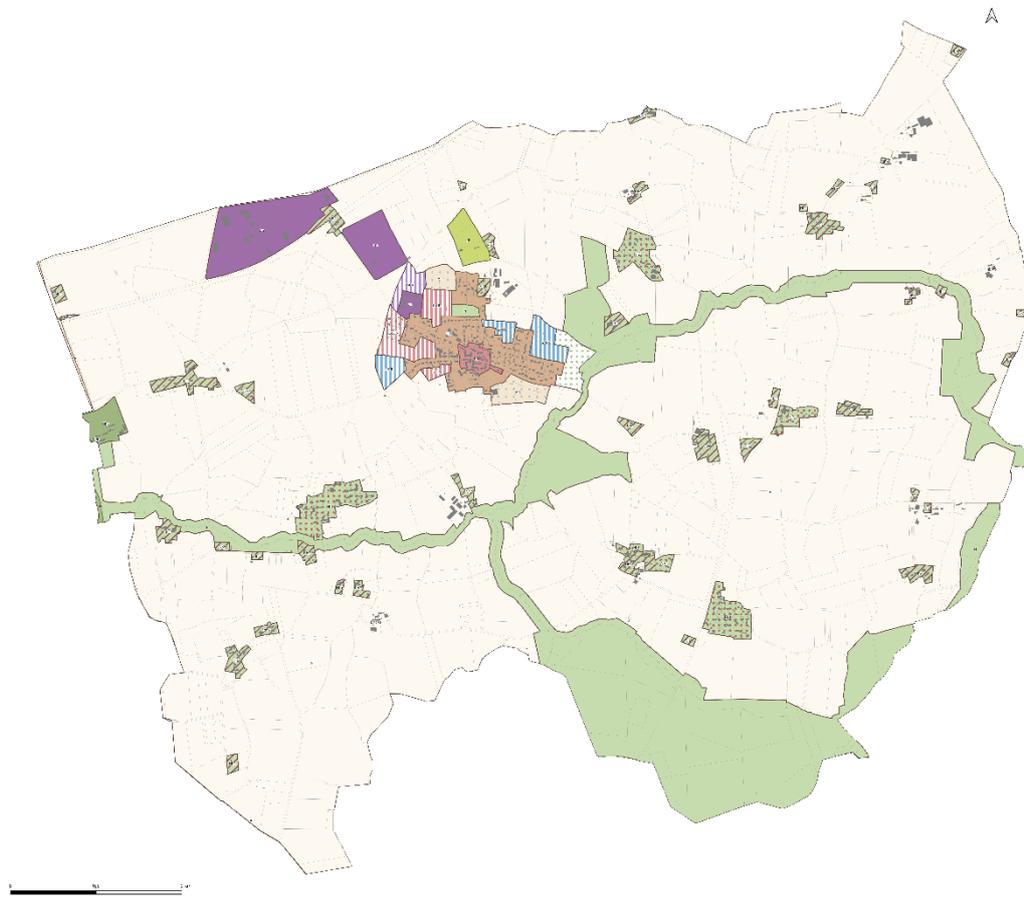
La consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente, au total, 2,95 ha entre 2015 et 2025.

4. L'IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

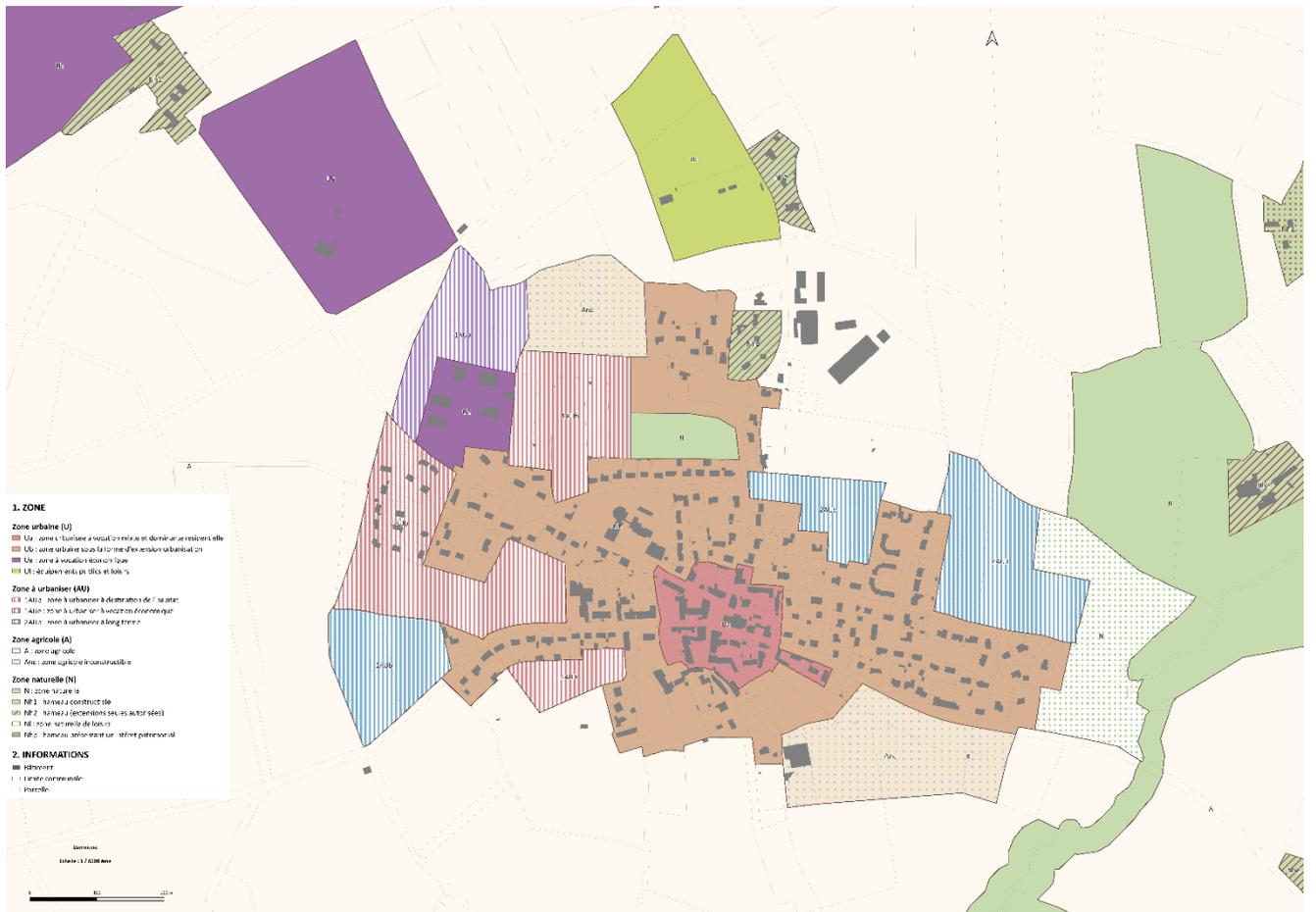
a) Surface des zones du PLU et comparatif avec le PLU actuel

La Commune de Louisfert dispose actuellement d'un PLU Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en 2008.

L'objectif est ici de comparer les surfaces entre le PLU actuel et le PLU en projet pour constater la différence entre les deux PLU et démontrer l'effort produit par la commune dans le but de modérer sa consommation.



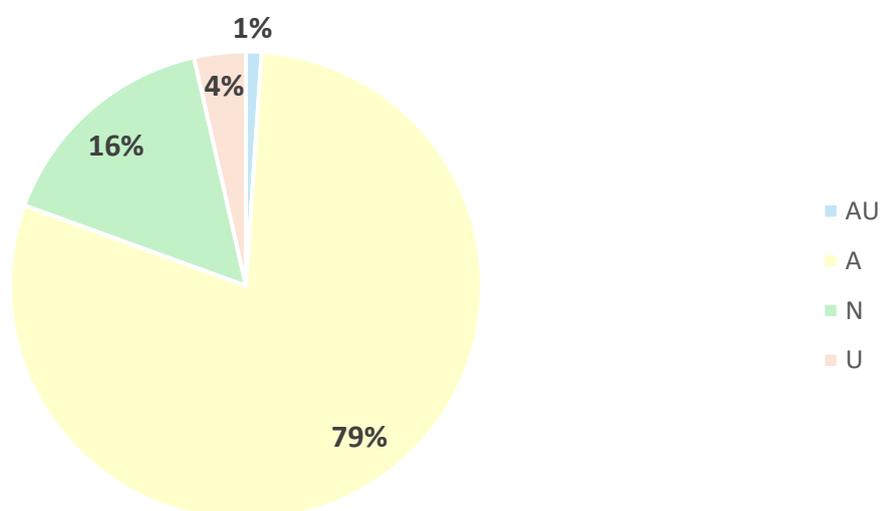
- Commune
Echelle : 1/20000
- 1. ZONE**
- Zone urbaine (U)**
- Ua : zone urbaine à vocations mixtes et diversifiées résidentielles
 - Ub : zone urbaine sous forme d'équipement urbain
 - Uc : zone à vocation résidentielle
 - Ud : zone à vocation mixte et diversifiée
- Zone à urbaniser (AU)**
- AU1 : zone à urbaniser à destination de l'habitat
 - AU2 : zone à urbaniser à vocation économique
 - AU3 : zone à urbaniser à long terme
- Zone agricole (A)**
- A : zone agricole
 - Anc : zone agricole inconstructible
- Zone naturelle (N)**
- N : zone naturelle
 - NB1 : zone naturelle constructible
 - NB2 : zone à destination des activités
 - NF : zone naturelle à caractère forestier
 - NP : zone naturelle à caractère patrimonial
- 2. INFORMATIONS**
- Habitant
 - - - Limite communale
 - Parcelle

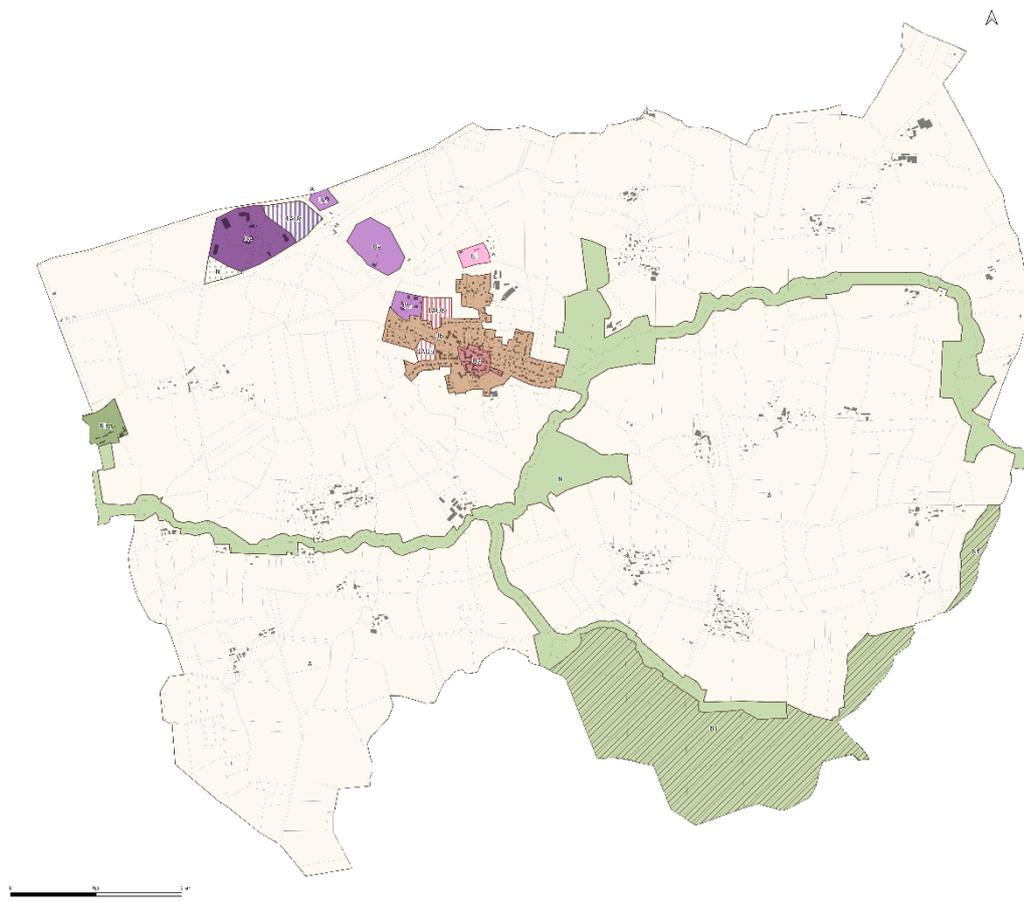


- 1. ZONE**
- Zone urbaine (U)**
- Ua : zone urbaine à vocations mixtes et diversifiées résidentielles
 - Ub : zone urbaine sous forme d'équipement urbain
 - Uc : zone à vocation résidentielle
 - Ud : zone à vocation mixte et diversifiée
- Zone à urbaniser (AU)**
- AU1 : zone à urbaniser à destination de l'habitat
 - AU2 : zone à urbaniser à vocation économique
 - AU3 : zone à urbaniser à long terme
- Zone agricole (A)**
- A : zone agricole
 - Anc : zone agricole inconstructible
- Zone naturelle (N)**
- N : zone naturelle
 - NB1 : zone naturelle constructible
 - NB2 : zone à destination des activités
 - NF : zone naturelle à caractère forestier
 - NP : zone naturelle à caractère patrimonial
- 2. INFORMATIONS**
- Habitant
 - - - Limite communale
 - Parcelle

PLU ACTUEL	TOTAL (en ha)	TOTAL (en %)
U	64,89	3,5
AU	19,58	1,1
A	1458,49	79,5
N	291,26	15,9
TOTAL	1834 ha	

Répartition des zones sur la surface globale du territoire
(2008)





1. ZONE

- ZONE URBAINE (U)**
- Ua : zone urbaine à vocation résidentielle et commerciale résidentielle
 - Ubc : zone urbaine à vocation commerciale résidentielle
 - Uac : zone à vocation artisanale
 - Ue : équipements publics et locaux
 - Uf : zone à vocation scolaire, sportive et culturelle

ZONE A URBANISER (AU)

- AU1 : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- AU2 : zone à urbaniser à vocation économique - zone de la Bergerie

ZONE AGRICOLE (A)

- A : zone agricole

ZONE NATURELLE (N)

- N1 : zone naturelle
- N2 : zone naturelle de loisirs
- N3 : zone naturelle protégée au niveau paysan
- N4 : zone naturelle forestière

2. INFORMATIONS

- A : aire d'impact
- L : limite communale
- P : parcelle



1. ZONE

- ZONE URBAINE (U)**
- Ua : zone urbaine à vocation résidentielle et commerciale résidentielle
 - Ubc : zone urbaine à vocation commerciale résidentielle
 - Uac : zone à vocation artisanale
 - Ue : équipements publics et locaux
 - Uf : zone à vocation scolaire, sportive et culturelle

ZONE A URBANISER (AU)

- AU1 : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- AU2 : zone à urbaniser à vocation économique - zone de la Bergerie

ZONE AGRICOLE (A)

- A : zone agricole

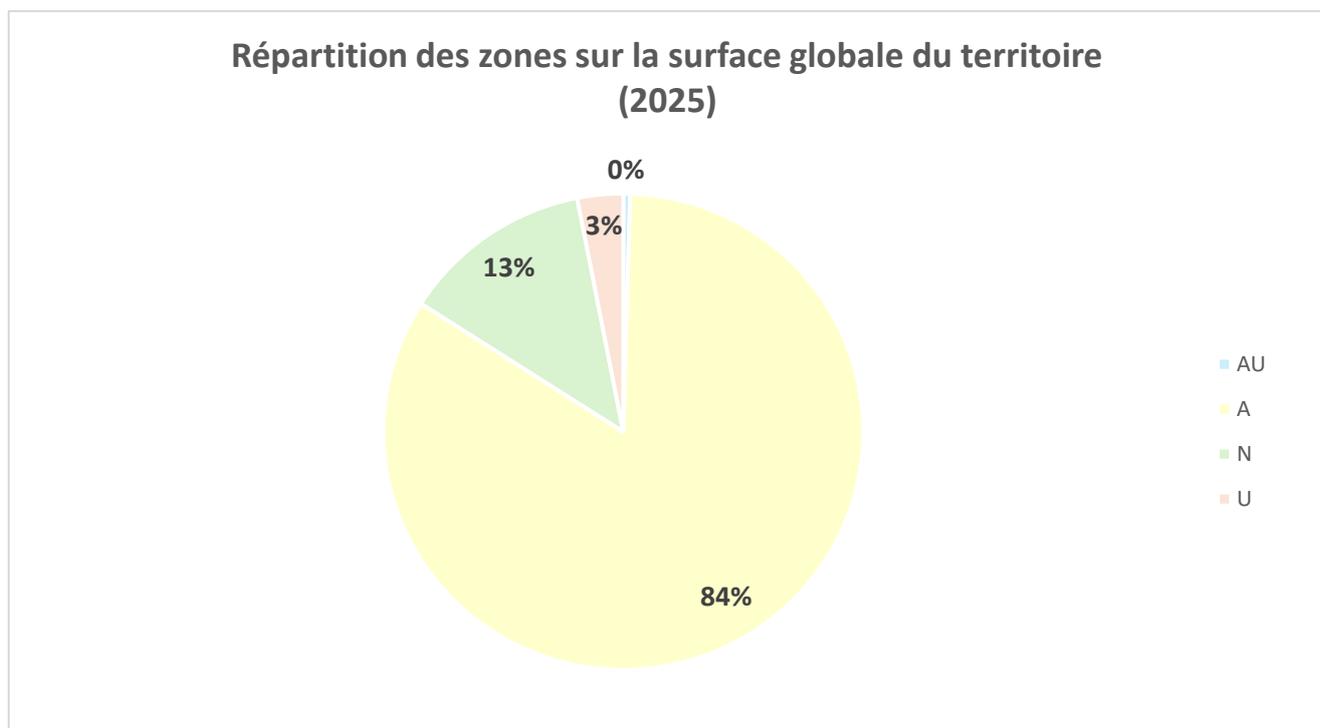
ZONE NATURELLE (N)

- N1 : zone naturelle
- N2 : zone naturelle de loisirs
- N3 : zone naturelle protégée au niveau paysan
- N4 : zone naturelle forestière

2. INFORMATIONS

- A : aire d'impact
- L : limite communale
- P : parcelle

PLU EN PROJET	TOTAL (en ha)	TOTAL (en %)
U	56,53	3,1
AU	8,52	0,5
A	1532,85	83,6
N	236,18	12,9
TOTAL	1834 ha	



LE COMPARATIF ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU EN PROJET

La comparaison des surfaces des zones du PLU en vigueur lors de la révision et celui en projet met en avant plusieurs évolutions.

Ci-dessus, les deux plans de zonage sont proposés avec une légende similaire pour en simplifier la comparaison.

De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de Louisfert, les réflexions menées pendant l'élaboration du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune, et ainsi conforter le centre bourg de Louisfert.

L'analyse par type de zone met en évidence les évolutions suivantes :

Les zones urbanisées (U) :

Zone urbanisée (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
Ua (bourg)	2,94	Ua (bourg)	2,81
Ub (extension)	25,84	Ub (extension)	28,66
Ue (économie)	31,56	Ue (économie)	10,43
UI (équipements)	4,56	UI (équipements)	4,89
		Uz (Bergerie)	12,78
TOTAL	64,89	TOTAL	56,54
TOTAL % territoire	3,5 %	TOTAL % territoire	3,1 %

Les zones urbanisées ont fortement diminué, passant de 64,89 ha à 56,54 ha, soit une baisse de 12,9% (-8,35 ha).

La zone Ua n'a pas forcément connu beaucoup d'évolution (- 0,13 ha) avec des réajustements sur certains secteurs (passant en Ub), au contraire de la zone Ub qui a augmenté assez distinctement (+ 2,82 ha). Plusieurs changements sont constatés au niveau de la zone Ub :

- ⇒ Certaines zones 1Aub ont été transformés en zone Ub, étant construites et appliquant la même forme urbaine que la zone Ub.
- ⇒ Réduction de certaines zones urbaines qui allaient au-delà des limites de l'enveloppe urbaine entraînant une possible consommation d'espaces agricoles et naturels.

La zone Ue a connu une légère diminution de son emprise (-0,90 ha). Cela s'explique par :

- ⇒ Le passage de la zone Ue de la Bergerie en zone Uz pour une meilleur acclimatation et un règlement différent s'expliquant par la présence d'habitations auprès de la zone Ue, notamment au niveau de la Gare.

⇒ La réduction des différentes zones Ue qui avaient, dans le PLU actuel, une emprise sur la terre agricole et naturelle qui n'était pas forcément possible de sauvegarder. Le zonage a été conservé au niveau des entreprises existantes en accord avec l'objectif 1 – Axe 2 « Renforcer la dynamique économique sur le territoire ».

On constate également une baisse au niveau du pourcentage de zones déjà urbanisées sur la commune passant de 3,50 à 3,10%. Cela montre l'impact de la révision du PLU, et ainsi la volonté des élus d'être en accord avec les enjeux et les objectifs du PADD et des différentes lois.

Les zones à urbaniser (AU) :

Zone à urbaniser (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
1AUb (habitat)	9,21	1AUb (habitat)	3,80
1AUe (économie)	2,55	1AUz (économie)	4,72
2AUb	7,82		
TOTAL	19,58	TOTAL	8,52
TOTAL % territoire	1,1 %	TOTAL % territoire	0,5 %

Les zones à urbaniser ont considérablement diminué, passant de 19,58 ha à 8,52 ha, soit une baisse de 56% (-11,06 ha). Une grande partie des zones AU ont été classées en zone agricole. Les deux zones à urbaniser du PLU (habitat et économie) étaient classées en zone déjà urbanisée ou à urbaniser sur le PLU actuel. Elles font désormais l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Stratégiquement, l'équipe municipale a retenu certaines zones à urbaniser pour les vocations résidentielles et pour les vocations économiques. Elle n'a pas retenu de nouvelles zones à urbaniser par rapport à l'ancien PLU.

On constate en conséquence une baisse du pourcentage des zones urbanisées sur le territoire. Cela montre, comme pour les zones urbanisées, l'impact de la révision du PLU, et ainsi la volonté des élus d'être en accord avec les enjeux et les objectifs du PADD (développement démographique, production de logements, réduction de la consommation foncière, etc.) et des différentes lois.

Les zones naturelles (N) :

Zone naturelle (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
N (naturel)	226,95	N (naturel)	118,05
Nh1 (hameaux constructibles)	22,27	Nf (naturel forestier)	111,99
Nh2 (hameaux non constructibles)	33,45	Nhp (Caratel)	4,33
Nhp (Caratel)	4,33	NI (loisirs)	1,81
NI (loisirs)	4,27		
TOTAL	291,26	TOTAL	236,18
TOTAL % territoire	15,9 %	TOTAL % territoire	12,9 %

Les zones naturelles ont fortement diminué passant de 291,26 ha à 236,18 ha (-55,08 ha). La zone a connu la perte des différents hameaux Nh1 et Nh2 (55 ha) mais a connu la création de zones spécifiques notamment par la zone Nf dédiée aux boisements soumis à un plan de gestion. La zone NI a été modifiée en matière de localisation (présence au Tertre Rabelais désormais) et une superficie réduite (- 2,46 ha). Il n'y a pas eu d'évolution pour la zone Nhp.

Les zones agricoles (A) :

Zone agricole (en ha)			
PLU actuel		PLU en projet	
A (agricole)	1451,89	A (agricole)	1532,85
Anc (réserve foncière)	6,60		
TOTAL	1458,49	TOTAL	1532,85
TOTAL % territoire	79,5 %	TOTAL % territoire	83,6 %

Les zones agricoles sont en augmentation (+ 74,36 ha). Cette évolution est expliquée de part notamment la suppression de la zone Nh1 et 2, zones de hameaux au sein de la zone naturelle (l'équivalent de 50 ha de zones de hameaux) et l'intégration de ces hameaux en zone agricole. Ces hameaux ont été classés en zone agricole permettant la création d'annexe et d'extension uniquement.

Également, on peut noter certaines intégrations d'anciennes zones 1AU et 2AU en zone agricole car non urbanisée et non urbanisable à l'avenir, à compiler avec la zone Anc passant en zone agricole ainsi qu'une partie de la zone UI.

Avec les enjeux actuels ainsi que les changements au niveau du règlement et du zonage, cette zone concerne une plus grande partie du territoire que sur le PLU actuel.

TABLEAU RECAPITULATIF

PLU actuel		PLU en projet	
Zone urbanisée (en ha)			
Ua (bourg)	2,94	Ua (bourg)	2,81
Ub (extension)	25,84	Ub (extension)	28,66
Ue (économie)	31,56	Ue (économie)	10,43
UI (équipements)	4,56	UI (équipements)	4,89
		Uz (Bergerie)	12,78
TOTAL	64,89	TOTAL	56,54
TOTAL % territoire	3,5 %	TOTAL % territoire	3,1 %
Zone à urbaniser (en ha)			
1AUb (habitat)	9,21	1AUb (habitat)	3,80
1AUe (économie)	2,55	1AUz (économie)	4,72
2AUb	7,82		
TOTAL	19,58	TOTAL	8,52
TOTAL % territoire	1,1 %	TOTAL % territoire	0,5 %
Zone naturelles (en ha)			
N (naturel)	226,95	N (naturel)	5,24
Nh1 (hameaux constructibles)	22,27	Nf (naturel forestier)	13,13
Nh2 (hameaux non constructibles)	33,45	Nhp (Caratel)	418,41
Nhp (Caratel)	4,33	NI (loisirs)	4,62
NI (loisirs)	4,27		0,82
TOTAL	291,26	TOTAL	236,18
TOTAL % territoire	15,9 %	TOTAL % territoire	12,9 %
Zone agricoles (en ha)			
A (agricole)	1451,89	A (agricole)	1532,85
Anc (réserve foncière)	6,60		
TOTAL	1458,49	TOTAL	1532,85
TOTAL % territoire	79,5 %	TOTAL % territoire	83,6 %
TOTAL			
TOTAL (toutes zones)	1834 ha	TOTAL (toutes zones)	1834 ha

ZONES CONSTRUCTIBLES

PLU actuel		PLU en projet	
Total (toutes zones)	1834 ha	Total (toutes zones)	1834 ha
Total zones constructibles (Ua, Ub, Ue, Ul, 1AU, 2AU, Nh1)	106,74 ha	Total zones constructibles (Ua, Ub, Ue, Uz, Ul, 1AU, 2AU)	65,06 ha
Soit (% du territoire) :	5,8 %	Soit (% du territoire) :	3,5 %
Total zones non constructibles (A, Anc, N, Nhp, Nh2, NI)	1727,48 ha	Total zones non constructibles (A, N, NI, Nf, Nhp)	1769,04 ha
Soit (% du territoire) :	94,2 %	Soit (% du territoire) :	96,5 %

La commune enregistre également une baisse de la surface des zones constructibles entre le PLU actuel et celui en cours de révision, passant de 106,74 ha de zones constructibles à 65,06 ha sur le PLU en projet soit une baisse de 41,68 ha (39% de diminution) passant d'une surface de 5,8% de zones constructibles sur l'ensemble du territoire à 3,5%.

Globalement, le PLU s'est attaché à délimiter les espaces constructibles au plus près des parcelles actuellement bâties dans les secteurs les plus denses (au sein de l'enveloppe urbaine), en fonction de l'occupation actuelle des sols et veille au respect d'équité voire d'égalité de traitement entre les différents hameaux et également au sein d'un hameau, entre les différentes parcelles.

De nombreuses parcelles situées en **Nh1** dans le PLU actuel ne bénéficie plus de la constructibilité dans le nouveau PLU en accord avec les objectifs du PADD (Axe 1 - Objectif 3 : « *Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert* », Objectif 4 : « *Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier* »).

b) La consommation foncière prévue à travers le PLU

Au regard de son projet démographique, la commune a besoin de construire environ 60 logements d'ici à 2036 en privilégiant l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie de la commune (dents creuses et parcelles mutables). Les deux OAP à vocation résidentielle quant à elles prévoient la construction de moins d'une soixantaine de nouveaux logements. Au total, environ 60 logements pourront être construits d'ici à 2036 sur la commune de Louisfert.

Cette analyse permet de mettre en évidence une consommation de terres agricoles et naturelles, entre 2011 et 2021, de :

- **4,36 ha entre 2011 et 2021** pour la zone de la Bergerie de compétence intercommunale.
- **5,04 ha** pour les projets communaux soit **un rythme annuel d'environ 0,5 ha**.

VOCATION HABITAT, EQUIPEMENTS ET ECONOMIE DE PROXIMITE

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à **une enveloppe annuelle de 0,25 ha entre 2021 et 2031 puis une tendance vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.**

Ainsi entre 2021 et 2036, **l'enveloppe approximative globale est de 3,2 hectares de terres agricoles naturelles et forestières**, pour les surfaces à vocation d'équipement et d'habitat ainsi que pour l'offre économique de proximité.

VOCATION ECONOMIQUE

Pour développer l'offre économique de la zone structurante de la Bergerie

La zone de la Bergerie constitue une zone économique structurante à l'échelle du SCoT de la communauté de communes Chateaubriant-Derval. Cette zone représente une offre stratégique pour le développement futur notamment dans l'accueil des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (industrie, logistique, construction, transport...). En application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes en matière de zones structurantes, la commune de Louisfert bénéficie **sur la zone de la Bergerie d'une enveloppe de 3,2 ha à court terme (entre 2018-2028) et 4 ha à long terme (entre 2029 et 2040).**

CONSOMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE, EQUIPEMENT ET ECONOMIE DE PROXIMITE (2021 A 2036)

Secteur	Zonage du PLU		Superficie (en ha)	Temporalité
	Précédent PLU	PLU révisé		
Consommation avant arrêt du PLU (2021-2025)				
<i>Pas de consommation relevée entre 2021 et 2025</i>				
Total consommation entre 2021 et 2025			0,00 ha	
Consommation entre approbation et 2036				
<i>OAP Rue Saint-Jacques</i>	1AU	1AU	2,58 ha	Consommation après 2021
<i>OAP de l'Espérance</i>	1AU	1AU	1,22 ha	
Total consommation entre 2025 et 2036			3,80 ha	
Total consommation PLU			3,80 ha	

Ainsi, le total de consommation prévue à travers le PLU est de **3,80 ha**.

CONSOMMATION A VOCATION ECONOMIQUE (2021 A 2036)

Secteur	Zonage du PLU		Superficie (en ha)	Temporalité
	Précédent PLU	PLU révisé		
Consommation avant arrêt du PLU (2021-2025)				
<i>Pas de consommation relevée entre 2021 et 2025</i>				
Consommation après arrêt du PLU (2025-2036)				
OAP de la Bergerie	Ue	1AUz	4,72 ha	Consommation après arrêt / à court terme
Total consommation PLU vocation économique entre 2025 et 2036			4,72 ha	

Pour rappel, le SCoT définissait dans son DOO une enveloppe de proximité de **2,5 ha** pour la commune de Louisfert, enveloppe qui n'a pas été utilisée.

Pour l'aspect communautaire, et en application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes en matière de zones structurantes, la commune de Louisfert bénéficie **sur la zone de la Bergerie d'une enveloppe de 3,2 ha à court terme (entre 2018-2028) et 4 ha à long terme (entre 2029 et 2040) soit 7,2 ha à horizon 2040**.

Le projet fait apparaître une consommation de 4,72 ha à horizon 2036 permettant l'accueil d'artisans ou de bâtiments industriels au sein de cette zone.

Ainsi, le total de consommation à vocation économique sur la commune s'élève à **4,72 ha**, soit une enveloppe inférieure à celle octroyée par le SCoT (enveloppe qui doit tout de même être justifiée au regard des besoins et des projets).

RENATURATION (2021-2036)

La commune de Louisfert a fait l'objet durant la procédure d'un projet de renaturation sur le site du Tertre Rabelais.

Sur le circuit de la véloroute entre Nantes et Le Mont-Saint-Michel, et à proximité du sentier de randonnée René Guy Cadou inscrit au PDIPR, l'étang du Tertre Rabelais a été aménagé. La commune a, en 2024, procéder à une renaturation de l'espace, avec des tables de pique-nique en matériaux écoresponsables, des bancs, des poubelles et des supports pour vélos qui ont été installés.

Pour la réalisation de ce projet, l'acquisition d'une parcelle attenante d'une superficie de 7 374 m², une ancienne piste de karting en friche a été acté le 12 mars 2024.



« La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. »

Ce site peut donc faire l'objet d'une compensation en lien avec les consommations prévues dans le cadre du PLU en se soustrayant à ces entités.

Secteur	Zonage du PLU		Superficie (en ha)	Temporalité
	Précédent PLU	PLU révisé		
Consommation avant arrêt du PLU (2021-2025)				
<i>Pas de consommation relevée entre 2021 et 2025</i>				
Total consommation entre 2021 et 2025			0,00 ha	
Consommation entre approbation et 2036				
<i>OAP Rue Saint-Jacques</i>	1AU	1AU	2,58 ha	Consommation après 2021
<i>OAP de l'Espérance</i>	1AU	1AU	1,22 ha	
Total consommation entre 2025 et 2036			3,80 ha	
Renaturation prévue dans le cadre du PLU sur le site du Tertre Rabelais			- 0,74 ha	
Total consommation PLU			3,06 ha	

Ainsi, le total de consommation prévue à travers le PLU est de **3,06 ha**, soit une enveloppe inférieure à celle octroyée par le PADD (3,2 ha).

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

a) Cadre réglementaire

Tel que le prévoit l'article R.151-1, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU «*analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement*».

b) L'analyse de l'impact du PLU de Louisfert sur l'environnement

L'analyse des effets et incidences du PLU de Louisfert sur l'environnement est réalisée à travers l'Evaluation environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document 1E «*Evaluation environnementale*»).

a) Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparait à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153- 27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R 151-4, fixe le fait que « *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

b) Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU de Louisfert

Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées à Louisfert grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU. Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	et Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	de Service référent	Fréquence du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Ligne n°	<i>Objectif L. 101-2 CU : 1°a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</i>						
1	<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>Objectif 1 : Poursuivre une croissance raisonnée de la population</p>	<p>En corrélation avec la tendance démographique entre 1999 - 2020, l'équipe municipale souhaite conserver une croissance démographique positive permettant d'atteindre environ 1 055 habitants en 2036 (soit une croissance annuelle de +0,55%). Cette augmentation représente l'accueil d'environ 90 habitants supplémentaires de 2020 à 2036.</p>	Recensement de la population	Recensement de la population - INSEE	Nombre	INSEE	Tous les 6 ans
2	<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert</p>	<p>Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, il est envisagé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg. • S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg, sous la forme d'opération groupée, si cela s'avère nécessaire. • Favoriser le développement du bourg en lien avec la création d'équipements et de services. • Encadrer le développement des hameaux et des constructions isolées en n'autorisant que la création d'annexes et d'extensions de constructions existantes, sous condition. 	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	<p>BD parcellaire-SIG</p> <p>Photo aérienne</p> <p>Autorisation d'urbanisme</p> <p>Tout autre outil potentiellement disponible lors de la future révision</p>	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Tous les 6 ans

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		<ul style="list-style-type: none"> Être vigilant quant à l'accessibilité et à la desserte des réseaux et de la voirie des parcelles dans le bourg. 					
	<i>Objectif L. 101-2 CU : 1°b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain</i>						
3	<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier</p>	<p>VOCATION HABITAT, EQUIPEMENTS ET ECONOMIE DE PROXIMITE</p> <p>En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à une enveloppe annuelle de 0,25 ha entre 2021 et 2031 puis une tendance vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.</p> <p>Ainsi entre 2021 et 2036, l'enveloppe approximative globale est de 3,2 hectares de terres agricoles naturelles et forestières, pour les surfaces à vocation d'équipement et d'habitat ainsi que pour l'offre économique de proximité.</p> <p>VOCATION ECONOMIQUE</p> <p><i>Pour développer l'offre économique de la zone structurante de la Bergerie</i></p> <p>La zone de la Bergerie constitue une zone économique structurante à l'échelle du SCoT de la communauté de communes Chateaubriant-Derval. Cette zone représente une offre stratégique pour le développement futur notamment dans l'accueil des</p>		Cf ligne 2			

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (industrie, logistique, construction, transport...). En application du SCoT Chateaubriant Derval et de la stratégie économique de la communauté de communes en matière de zones structurantes, la commune de Louisfert bénéficie sur la zone de la Bergerie d'une enveloppe de 3,2 ha à court terme (entre 2018-2028) et 4 ha à long terme (entre 2029 et 2040).					
	<i>Objectif L. 101-2 CU : 1°c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</i>						
4	Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique Objectif 2 : Une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir au maximum l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture, • Prioriser l'installation de nouveaux agriculteurs et la transmission des exploitations actuelles, • Permettre le développement des exploitations agricoles existantes, • Eviter le développement de l'urbanisation sur des parcelles valorisées par l'activité agricole et limiter la création de cheminements doux à proximité des sièges d'exploitation agricole, • Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'étant pas valorisable par l'activité agricole (répondant à des critères précis) sous réserve de ne pas 	Evolution du nombre d'exploitants agricoles Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Diagnostic agricole BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Tout autre outil potentiellement disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		générer de nouvelles contraintes pour l'agriculture.					
5	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert</p>	<p>MAINTENIR ET PRESERVER LA TRAME VERTE STRUCTURANTE DE LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces bocagers en lien avec le règlement réalisé par le Syndicat Chère Don Isac et la commune, • Préserver de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres isolés), • Valoriser l'espace du Tertre Rabelais, afin de le valoriser comme espace naturel et point d'intérêt au sein de la commune. <p>PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX AQUATIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée de la Cône, • Identifier et protéger les mares publiques et privées, • Assurer la cohérence du PLU avec les réglementations du SAGE Vilaine applicable sur le territoire, notamment en matière 					

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		d'identification et de protection des zones humides.					
<i>Objectif L. 101-2 CU : 1°d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</i>							
6	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune</p>	<p>PROTEGER ET VALORISER LES RICHESSES DU PATRIMOINE BATI</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger le patrimoine bâti emblématique de la commune (Château de Caratel, l'église et sa place, le musée René-Guy Cadou, la Grange aux Poètes...), Protéger le petit patrimoine non classé, représentatif de l'identité communale (calvaires, puits, fours à pain, statut de Saint-Michel Archange...). <p>PRESERVER LES PAYSAGES ET LE CARACTERE AGRICOLE DU TERRITOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur la commune, Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, boisements, vallée de la Côte, zones humides...), Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage. 	Protection des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du règlement du PLU	-	Commune en lien avec l'ABF	Tous les 6 ans

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	<i>Objectif L. 101-2 CU : 1°e) Les besoins en matière de mobilité</i>						
7	<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <p>Objectif 4 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous</p>	<p>SECURISER LES AXES PRINCIPAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Envisager la sécurisation des entrées de bourg, traversées par les axes stratégiques, • Etudier la sécurisation des axes routiers majeurs de la commune, en collaboration avec le Département, lorsque cela est possible, • Songer à la sécurisation de l'arrêt de bus scolaire au hameau de la Delinai, en concertation avec la Région. • Encourager la pacification de la circulation automobile au sein du bourg de Louisfert et notamment la route qui relie l'école à la salle Bellevue. <p>DEVELOPPER LES MOBILITES DOUCES AU SEIN DE LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les chemins de randonnée existants, tant dans le bourg que dans les campagnes, afin de faire découvrir la commune et de sauvegarder un cadre de vie de qualité, • Développer les mobilités douces au sein du centre-bourg, dans une logique de partage de l'espace public, 	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	-	Fréquentation des cheminements Evolution du nombre de places de stationnement	Commune	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		<ul style="list-style-type: none"> Développer les mobilités douces afin de relier et valoriser les différents points d'intérêt afin de faire découvrir la commune (liaison douce entre le centre-bourg et le Tertre Rablais, connexion entre la voie verte et le centre-bourg en passant par l'ancienne voie ferrée). 					
<i>Objectif L. 101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</i>							
8	<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <p>Objectif 4 : Prendre en compte les besoins de mobilité de tous</p>	<p>SECURISER LES AXES PRINCIPAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> Envisager la sécurisation des entrées de bourg, traversées par les axes stratégiques, 					
9	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune</p>	<p>PRESERVER LES PAYSAGES ET LE CARACTERE AGRICOLE DU TERRITOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur la commune, Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, boisements, vallée de la Côte, zones humides...), Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage. 	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Objectif L. 101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat							
10	<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <p>Objectif 2 : Une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir au maximum l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture. 	<p>Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU</p> <p>Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>BD parcellaire-SIG</p> <p>Autorisation d'urbanisme</p> <p>Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision</p>	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
11	<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <p>Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique sur le territoire</p>	<p>CONSERVER UNE OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DU BOURG</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et pérenniser une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants, des touristes et des personnes de passage à Louisfert. Favoriser l'implantation de nouveaux commerces en centralité. Prioriser le dynamisme des commerces de proximité et des entreprises dans le bourg en encadrant l'installation sur la zone de la Bergerie. 	<p>Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité</p> <p>Nombre de demandes d'urbanisme pour les zones Uz et Ue</p> <p>Comparaison de la photo aérienne entre l'arrêt et 2036 pour voir les évolutions en termes de surfaces</p>	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		<p>ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES EN PLACE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter le rôle économique de la zone de la Bergerie (zone intercommunale structurante) en facilitant la densification et l'installation durable des entreprises, • Mobiliser et réinvestir les friches existantes et futures, • Permettre le développement des entreprises existantes et futures, implantées dans la zone de la Bergerie et la zone de la Gare (agrandissement, nouvelles constructions, ...) 					
12	<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>Objectif 2 : Adapter l'offre de logements au projet démographique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter, sur les secteurs d'extension, la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements, notamment pour permettre l'accueil de ménages plutôt jeunes et actifs, • Renforcer la mixité sociale sur le territoire en envisageant la production de logements locatifs. 	<p>Evolution démographique de la commune</p> <p>Evolution du nombre de logements dans la commune</p>	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	<i>Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques</i>						
13	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient</p>	<p>VEILLER A UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> • S’assurer de la capacité de la ressource en eau potable à alimenter la population actuelle et à accueillir de nouveaux besoins à moyen et long terme, • S’assurer de la conformité et de la capacité des équipements d’assainissement, et notamment de la station d’épuration communale, à accueillir de nouveaux raccordements, • Sur l’emprise publique, choisir lorsque cela est adapté, des revêtements en partie perméables, • Favoriser les dispositifs d’hydraulique douce et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers...) pour gérer les eaux pluviales, plutôt que des réseaux enterrés. <p>LIMITER L’EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES, PRESENTS ET A VENIR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l’exposition aux risques inondation et ruissellement par une prise en compte des zones inondables de la Côte, • Préserver les éléments limitant les ruissellements et écoulements surfaciques des 	<p>Evolution des risques naturels</p> <p>Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>SIG</p> <p>Cartographie et localisation des risques</p>	<p>Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances</p>	<p>Commune, Communauté de communes</p>	<p>Annuelle</p>

Objectifs et orientations du PADD		Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		<p>eaux (bocage, boisements, zones humides, aménagements hydrauliques en projet...),</p> <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les activités (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, bâtiments d'élevage) et infrastructures (routes départementales à forte circulation, lignes Très Hautes et Hautes Tensions, antenne téléphonique) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune. 					
14	<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <p>Objectif 2 : Une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir au maximum l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture, 	<p>Evolution du nombre d'exploitants agricoles</p> <p>Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>BD parcellaire-SIG</p> <p>Autorisation d'urbanisme</p> <p>Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision</p>	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
<i>Objectif L. 101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</i>							
15	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient</p>	<p>LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES, PRESENTS ET A VENIR</p> <ul style="list-style-type: none"> limiter l'exposition aux risques inondation et ruissellement par une prise en compte des zones inondables de la Côte, 	<p>Evolution des risques naturels</p> <p>Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>SIG</p> <p>Cartographie et localisation des risques</p>	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Communauté de communes	Annuelle

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		<ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments limitant les ruissellements et écoulements superficiels des eaux (bocage, boisements, zones humides, aménagements hydrauliques en projet...), Prendre en compte les activités (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, bâtiments d'élevage) et infrastructures (routes départementales à forte circulation, lignes Très Hautes et Hautes Tensions, antenne téléphonique) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune. 					
<i>Objectif L. 101-2 CU : 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</i>							
16	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 2 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune</p>	<p>PRESERVER LES PAYSAGES ET LE CARACTERE AGRICOLE DU TERRITOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Porter un point de vigilance à la préservation des points de vue et perceptions paysagères sur la commune, Préserver l'identité agricole et les caractéristiques paysagères de la commune (bocage, boisements, vallée de la Côte, zones humides...), Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation pour limiter l'impact sur le paysage. 	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	<p>BD parcellaire-SIG</p> <p>Autorisation d'urbanisme</p> <p>Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision</p>	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
17	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 1 : Protéger le patrimoine naturel de Louisfert</p>	<p>MAINTENIR ET PRESERVER LA TRAME VERTE STRUCTURANTE DE LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger les espaces bocagers en lien avec le règlement réalisé par le Syndicat Chère Don Isac et la commune, Préserver de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres isolés), Valoriser l'espace du Tertre Rabelais, afin de le valoriser comme espace naturel et point d'intérêt au sein de la commune. <p>PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX AQUATIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée de la Cône, Identifier et protéger les mares publiques et privées, Assurer la cohérence du PLU avec les réglementations du SAGE Vilaine applicable sur le territoire, notamment en matière d'identification et de protection des zones humides. 	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	<p>BD parcellaire-SIG</p> <p>Autorisation d'urbanisme</p> <p>Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision</p>	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	<i>Objectif L. 101-2 CU : 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme</i>						
18	<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier</p>	<p>Se référer à l'objectif L. 101-2 CU : « 1°b) <i>Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain</i> »</p>					
	<i>Objectif L. 101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</i>						
19	<p>Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel</p> <p>Objectif 3 : Construire un projet durable et résilient</p>	<p>ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'installation des panneaux photovoltaïques sur le bâti existant et lors des futurs projets d'aménagement, • Permettre le développement des installations de production d'énergies renouvelables en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère. 	<p>Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité</p>	<p>INSEE</p>	<p>Nombre</p>	<p>INSEE</p>	<p>Au moment de la révision du PLU</p>
20	<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>Objectif 4 : Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier</p>	Cf ligne 2					

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
21	<p>Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière</p> <p>Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert</p>		Cf ligne 2				
<i>Objectif L. 101-2 CU : 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales</i>							
22	<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <p>Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique sur le territoire</p>	<p>CONSERVER UNE OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DU BOURG</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et pérenniser une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants, des touristes et des personnes de passage à Louisfert. <p>DEVELOPPER LES MOBILITES DOUCES AU SEIN DE LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer les mobilités douces au sein du centre-bourg, dans une logique de partage de l'espace public, 	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
23	<p>Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique</p> <p>Objectif 3 : Veiller à la pérennité des équipements</p>	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place, Permettre l'installation / construction de nouveaux équipements. 	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	-	-	Commune	Au moment de la révision du PLU

