



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Louisfert

DOCUMENT 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Préambule	4
Axe 1 – Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière.....	6
Objectif 1 - Poursuivre une croissance raisonnée de la population	6
Objectif 2 - Adapter l'offre de logements au projet démographique.....	7
Objectif 3 - Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert.....	9
Objectif 4 - Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier	10
Axe 2 - Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique	11
Objectif 1 - Renforcer la dynamique économique sur le territoire	11
Objectif 2 - Une agriculture locale à préserver et encourager, des exploitations à pérenniser	12
Objectif 3 - Veiller à la pérennité des équipements.....	13
Objectif 4 - Prendre en compte les besoins de mobilité de tous	13
Axe 3 -Préserver et valoriser un cadre de vie naturel.....	16
Objectif 1 - Protéger le patrimoine naturel de Louisfert.....	16
Objectif 2 - Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune	17
Objectif 3 - Construire un projet durable et résilient.....	19

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Élaboré pour les 10-12 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet stratégique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général, le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain.

Les orientations du PADD prennent forme suite à la rédaction du diagnostic territorial, document qui précise les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, forestier, d'aménagement d'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipement et de service. Celui-ci dresse une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de la capacité de densification et de mutation au sein des espaces bâtis afin de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra-communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Estuaire de la Loire ainsi que **le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval** et le Programme Local de l'Habitat (PLH)..

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, du diagnostic agricole et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU (documents 1A, 1B et 1C). Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme – article L. 151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Louisfert est orienté autour de 3 axes :

- **Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière ;**
- **Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique ;**
- **Préserver et valoriser un cadre de vie naturel.**

AXE 1 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT EN MAITRISANT LA CONSOMMATION FONCIERE

Objectif 1 - Poursuivre une croissance raisonnée de la population

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.

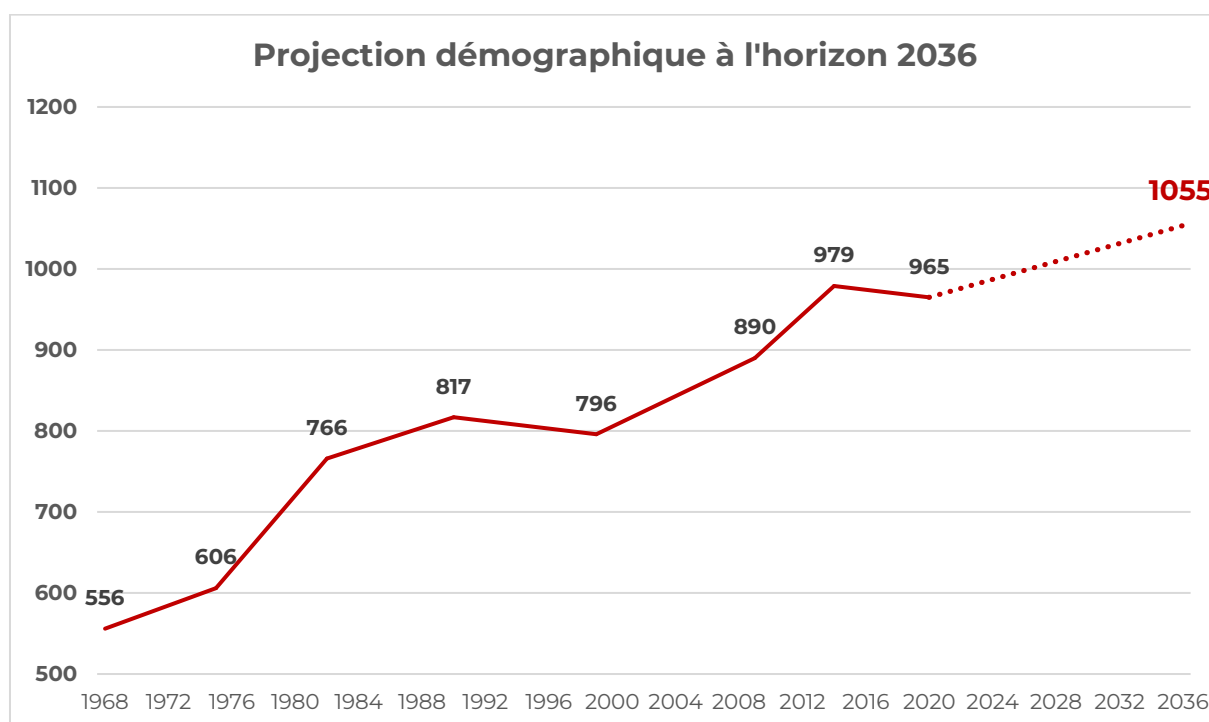
Cette hausse de la population s'explique par la situation géographique stratégique de Louisfert, qui allie proximité des commodités et aménités proposées par Chateaubriant et un environnement agréable et naturel, en complémentarité d'une offre en équipements et en commerces pour l'installation de ménages.

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%**.

A titre de comparaison, la CCCD enregistre une croissance de +0,3%/an sur la période 1999 - 2020.

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.

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**.



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

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 1975, mais reste supérieure à la moyenne de de celle de la communauté de commune, du département et de la France. En 2020, on recensait 2,47 personnes par ménage à Louisfert. La commune souhaite accueillir des familles et des ménages jeunes. 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 à l'horizon 2036**.

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**.

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**.

Afin de répondre aux objectifs fixés, il est estimé un besoin total **d'une soixantaine de résidences principales**.

La commune souhaite également affirmer sa volonté de continuer à accueillir de jeunes familles et ménages sur son territoire afin de pérenniser sa population au cœur de ce secteur attractif. En conséquence, l'équipe municipale souhaite adapter son offre de logements.

MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SOUS-OCCUPES

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 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.

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**.

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.

Seront également pris en compte les bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination. **Il est estimé environ quelques logements mobilisables** parmi les changements de destination repérés au règlement graphique.

Pour améliorer l'optimisation de son parc de logements actuels, la commune souhaite promouvoir la rénovation du bâti existant pour répondre aux enjeux relatifs à la limitation des consommations énergétiques.

ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Entre 2011 et 2021, 30 logements neufs ont été produits, la totalité étant des logements individuels.

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.

Les logements construits entre 2020 et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme seront déduits du besoin en logements. Le potentiel de logements en densification (dents creuses, parcelles mutables) sera également priorisé et comptabilisé au sein de cette production.

Afin d'optimiser le foncier, une densité moyenne de 15 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations en extension de l'enveloppe urbaine.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PERMETTANT DE REPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

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).

Alors que les ménages composés d'un couple avec enfant(s) représentent plus d'un ménage sur trois, cette part est en diminution entre 2009 et 2020 (38% en 2008 contre 32% en 2020). Le nombre de personne par ménage diminue (2,47), restant assez élevé si on le distingue par rapport aux autres échelles de comparaison.

Afin de répondre aux besoins de tous les habitants de la commune et au parcours résidentiel, la stratégie est de :

- 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.

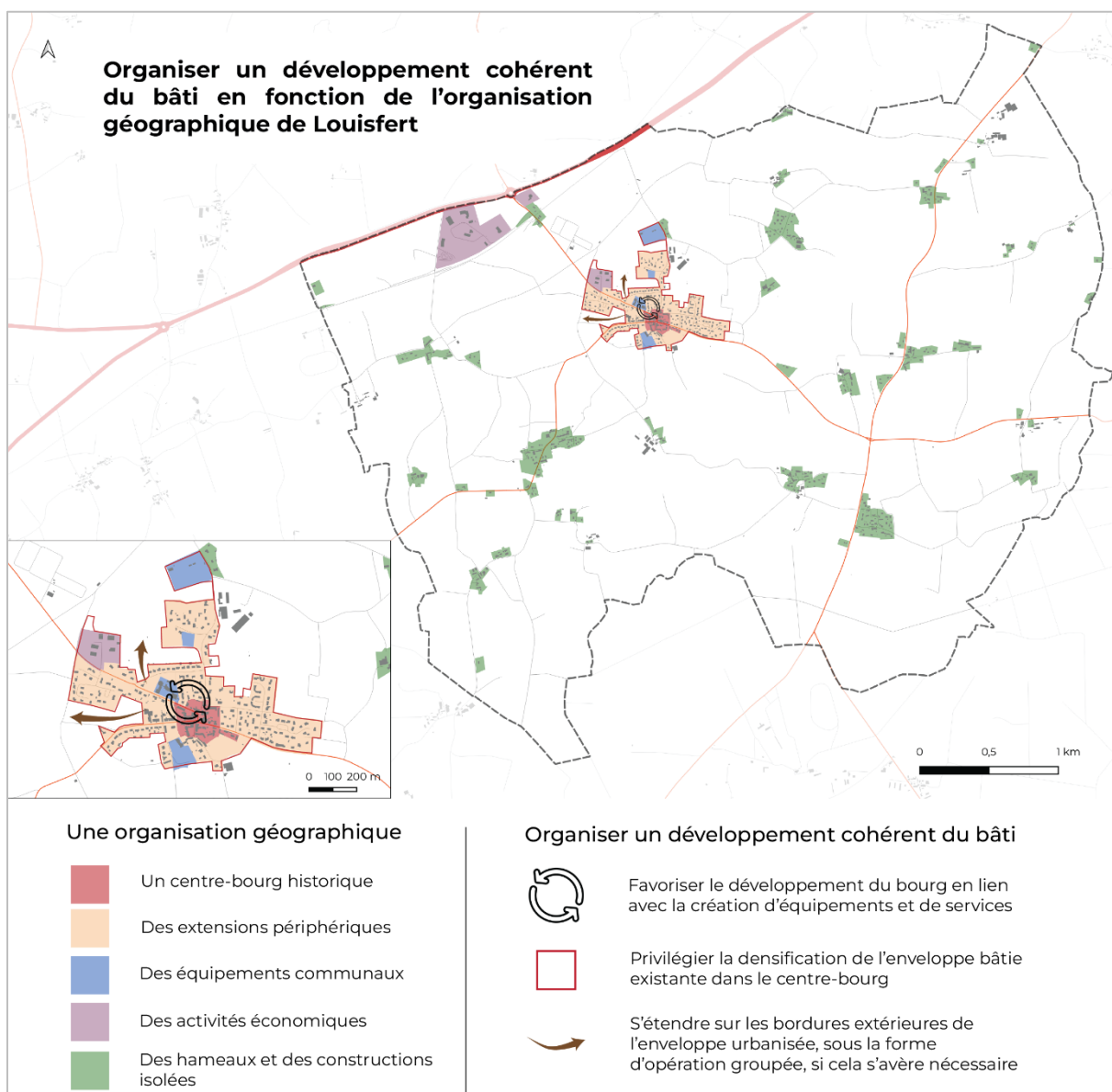


Objectif 3 - Organiser un développement cohérent du bâti en fonction de l'organisation géographique de Louisfert

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.

Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, il est envisagé de :

- 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.



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

Depuis la loi SRU de décembre 2000, la gestion économe des espaces est devenue un des piliers de la planification territoriale. Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. C'est la condition première d'un développement durable des territoires, tel que préconisé depuis la Loi SRU, et réaffirmé par les Lois Grenelle et ALUR.

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 la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers 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 2011 - 2021.

Le Département de la Loire-Atlantique, les agences d'urbanisme, ainsi que la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, 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.**

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).**

AXE 2 - ORIENTER VERS DES CONDITIONS FAVORABLES A UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET DYNAMIQUE

Objectif 1 - Renforcer la dynamique économique sur le territoire

CONSERVER UNE OFFRE COMMERCIALE AU SEIN DU BOURG

Plusieurs commerces de proximité sont implantés dans le centre-bourg, le long de la départementale 40. On y retrouve notamment une auberge restaurant et une supérette/épicerie.

Pour préserver les commerces existants au sein du bourg, la commune souhaite :

- 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.



ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES EN PLACE ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

Environ 43 entreprises sont implantées à Louisfert en 2022 dont 8 se situant dans la zone économique de la Bergerie. La zone concentre un grand nombre d'emplois au sein de la commune.

Pour favoriser le maintien des activités économiques déjà en place, et en développer de nouvelles, l'équipe municipale souhaite, en lien avec la stratégie économique menée par la communauté de communes Chateaubriant-Derval :

- 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, ...)

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

Les terres valorisées par l'agriculture représentent 77% du territoire communal de Louisfert, l'agriculture est une composante essentielle, elle participe au cadre de vie, façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable. L'agriculture nourricière est à privilégier.

En effet, 10 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à Louisfert en 2024.

Pour préserver cette dynamique agricole et veiller à la pérennité des exploitations, les élus souhaitent :

- 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.



Objectif 3 - Veiller à la pérennité des équipements

La commune accueille de nombreux équipements sur son territoire : école publique, équipements sportifs, culturels et de loisirs. De manière générale, le développement actuel des équipements sportifs se situe en majorité au nord du bourg tandis que les équipements scolaires, administratifs et culturels sont au niveau du centre de la commune

Afin de conforter le développement des équipements, les élus souhaitent :

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



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

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. 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.

SECURISER LES AXES PRINCIPAUX

La commune est traversée par deux axes structurants : la RD 40 qui dessert Saint-Aubin-des-Châteaux à l'ouest et Erbray à l'est de Louisfert ainsi que la RD 35 qui relie Chateaubriant au nord de Louisfert et Issé au sud. Chacun d'entre eux est fréquenté chaque jour, notamment la RD 35 qui comptabilise plus de 2 800 véhicules journaliers. Ces axes, par le nombre de véhicules les traversant, présentent des enjeux sécuritaires. En effet, la RD 35 permet de desservir arrêt de bus scolaire au hameau de la Délinais.

Pour assurer une mobilité sécuritaire, Louisfert désire :

- 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.



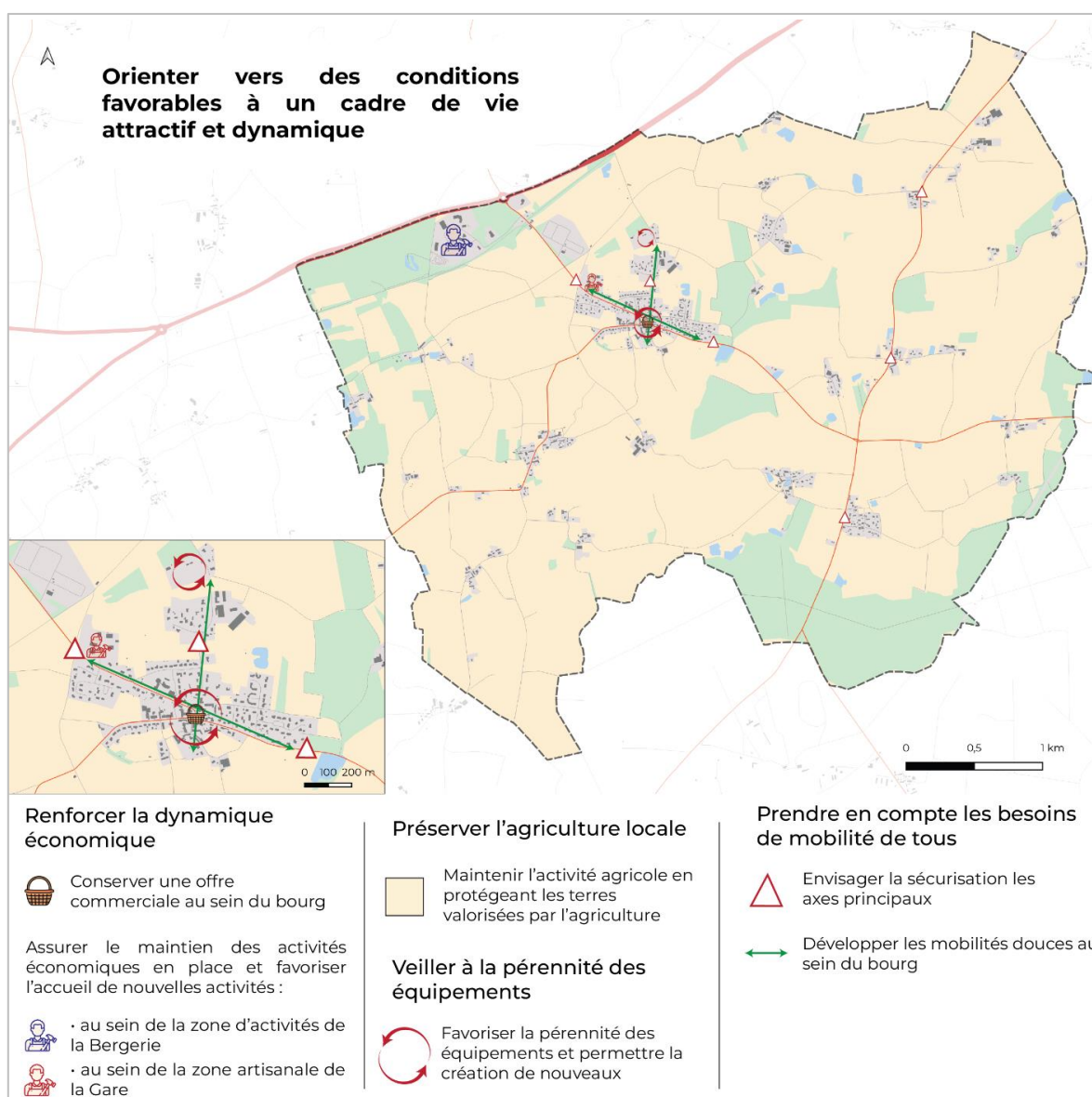
DEVELOPPER LES MOBILITES DOUCES AU SEIN DE LA COMMUNE

Le territoire communal est traversé par la voie verte « La Régalante », qui relie le Mont-Saint-Michel à Nantes. Cette voie douce touristique est un véritable atout pour la commune. Le Département a également aménagé un chaudiou afin de connecter la voie verte au centre-bourg de Louisfert. La commune dispose également de trois itinéraires de randonnée, dont un est classé et reconnu par le Département.

Afin d'encourager les déplacements doux, l'équipe municipale souhaite :

- 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).



Carte de synthèse – Axe 2

AXE 3 -PRÉSERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE NATUREL

Objectif 1 - Protéger le patrimoine naturel de Louisfert

Louisfert dispose d'une trame verte et bleue structurée qui offre un cadre de vie qualitatif pour ses habitants. On recense en effet, un maillage bocager dense sur une grande partie de la commune ainsi que des massifs boisés qui constituent des réservoirs de biodiversité. La vallée de la Cône, discrète dans le paysage, participe à la qualité paysagère de la commune.

MAINTENIR ET PRÉSERVER LA TRAME VERTE STRUCTURANTE DE LA COMMUNE

La commune dispose d'un maillage bocager dense qui a fait l'objet d'un inventaire et d'un règlement associé pour sa préservation. Le territoire dispose également de boisements patrimoniaux. Dans un objectif de maintien de cette trame verte, la commune affiche la volonté de :

- Protéger les espaces bocagers en lien avec le règlement réalisé par un groupe de travail multi-acteurs et l'appui du Syndicat Chère Don Isaac,
- Préserver de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres isolés),
- Valoriser l'espace du Tertre Rabelais, comme espace naturel et point d'intérêt au sein de la commune.



PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX AQUATIQUES

Louisfert présente également une richesse de milieux aquatiques et humides avec entre autres, la vallée de la Cône, des mares publiques et privées ainsi que des zones humides qui accompagnent le fond de la vallée et vallons. Ces éléments, aux multiples rôles (hydraulique, paysager, écologique), seront pris en compte et valorisés dans le projet communal avec pour orientations de :

- 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.



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

Louisfert se caractérise par un relief ondulé, marqué par la vallée de la Cône. Les paysages agricoles sont ouverts à l'est et bocagers à l'ouest. La commune dispose de nombreux points de vue et d'espaces naturels préservés. Elle se caractérise également par un patrimoine bâti et architectural riche. Ces éléments patrimoniaux et paysagers constituent une force pour le territoire et méritent de bénéficier de protection et mise en valeur.

PROTEGER ET VALORISER LES RICHESSES DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti se constitue de bâtiments de qualité issus d'influences diverses (schistes, ardoises, ou de grès) mais également du petit patrimoine bâti (calvaires, statues, puits...). L'équipe municipale souhaite préserver ce patrimoine, avec pour objectifs de :

- 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, statue de Saint-Michel Archange...).



PRESERVER LES PAYSAGES ET LE CARACTERE 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

La commune de Louisfert dispose de quelques espaces de verdure au sein de ses espaces urbanisés, notamment deux mares communales dans le hameau de la Riolais. La végétalisation des espaces urbanisés favorise la qualité du cadre de vie pour les habitants. C'est pourquoi, des orientations visant à conforter et à favoriser le développement de la végétation en milieu urbain sont prévues :



- 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.

Objectif 3 - Construire un projet durable et résilient

Le projet de territoire vise à préserver la ressource en eau nécessaire aux équilibres locaux mais également à proposer un projet qui limite l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques et aux nuisances présents et à venir sur la commune. L'objectif est de construire un projet résilient et durable qui permet notamment le développement des énergies renouvelables.

VEILLER A UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU

Louisfert accueille un réseau hydrographique assez dense avec le passage de la Cône d'est en ouest. Le ressource en eau constitue un enjeu majeur pour les années à venir tant d'un point de vue quantitatif (raréfaction de la ressource dans un contexte de changement climatique) que de qualité (limitation des pollutions). Elle nécessite une protection accrue et une gestion à la fois durable et soutenable. La préservation de cette ressource passe par une réduction des écoulements surfaciques qui peut s'opérer par la gestion des eaux pluviales, une vigilance quant au développement de l'assainissement collectif et non collectif et une sensibilisation quant aux besoins et aux usages.

- 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.



LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES, PRESENTS ET A VENIR

La commune de Louisfert est concernée par le risque inondation à la fois par débordement de la Cône et par ruissellement. Certains secteurs peuvent également être touchés par des nuisances (présence de 7 ICPE, de lignes Très Hautes et Hautes Tensions et d'une carrière en bordure nord-est). Ces risques naturels et technologiques sont à prendre en compte.

- 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.

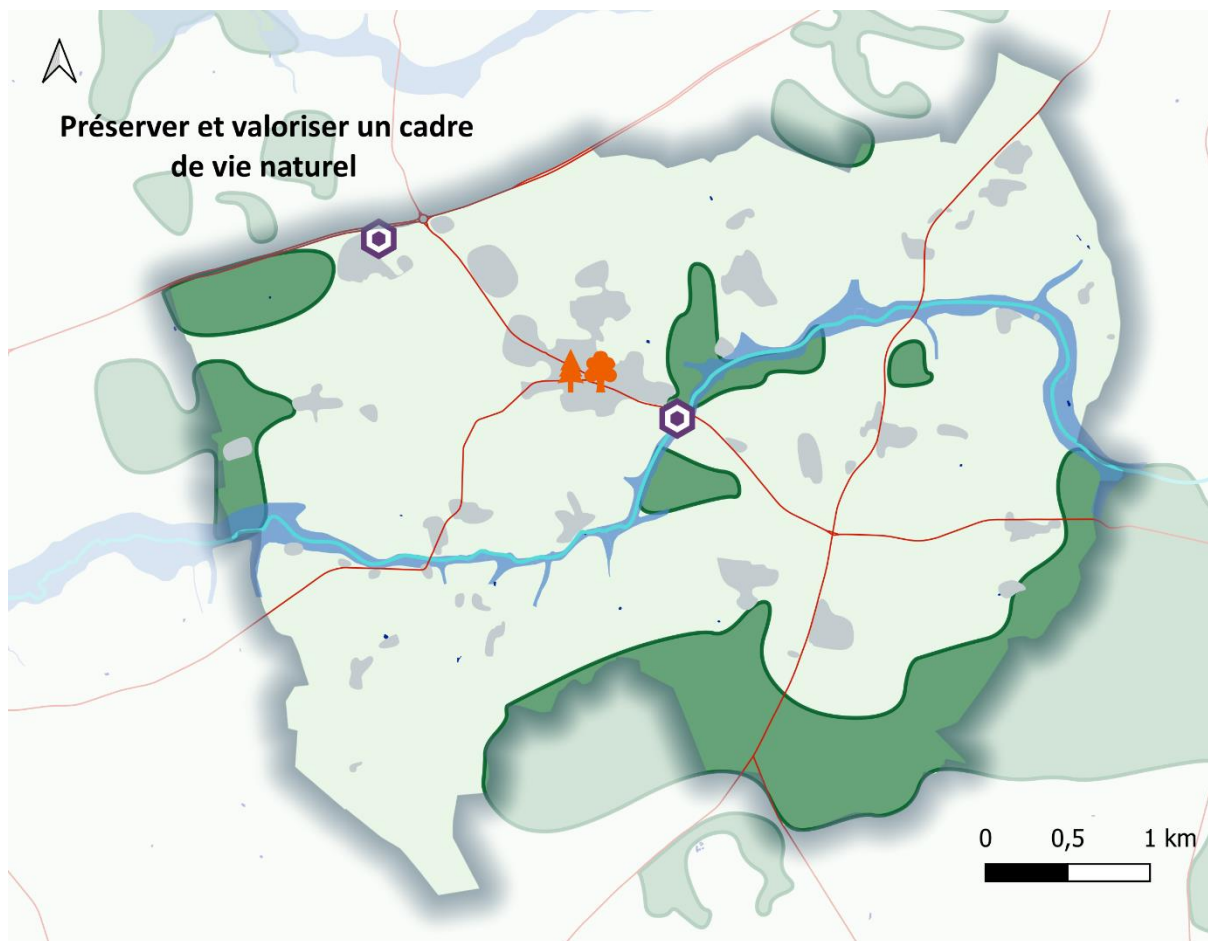


ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

La commune dispose pour le moment d'installations photovoltaïques privées à la fois sur toiture et au sein des exploitations agricoles. Louisfert souhaite concilier développement des énergies renouvelables et préservation des paysages.

- 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.





Protéger le patrimoine naturel de Louisfert

- Protéger les espaces bocagers en lien avec le règlement
- Préserver de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune
- 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 préservation et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune

- Renforcer la place de la nature dans le centre-bourg

Construire un projet durable et résilient

- 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
- Limiter l'exposition aux risques inondation et ruissellement par une prise en compte des zones inondables de la Cône

Carte de synthèse – Axe 3

