



Dossier suivi par
Justine CHOLET
Chargée de mission Aménagement
Urbanisme
Territoire Centre Atlantique
06 13 41 42 51
justine.cholet@pl.chambagri.fr

MAIRIE DE LOUISFERT
À l'attention de Monsieur le Maire

1 bis, rue de l'Espérance
44110 LOUISFERT

Nantes, le 22 octobre 2025

Objet : Révision du PLU de Louisfert_Avis Chambre d'agriculture
Réf. PC/JC/PG/421M25053

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-14 et suivants), vous nous avez consultés pour avis sur le projet de PLU de Louisfert, reçu le 22 juillet 2025. Nous vous communiquons donc nos observations, ainsi que notre avis.

Au regard des objectifs de gestion économe de l'espace, nous rappelons qu'une attention particulière est portée aux documents d'urbanisme, quant à leur application du principe « Éviter, Réduire, Compenser les incidences agricoles » :

- Éviter tout impact sur l'activité et les terres agricoles,
- Réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, compenser les impacts sur l'agriculture.

1. Consommation de l'espace

Besoin en logement

Il est prévu une augmentation de la population pour atteindre 1.055 habitants à l'horizon 2036, soit 90 personnes supplémentaires par rapport à 2020. La taille moyenne des ménages est estimée à 2,35 personnes. Le besoin en logements est évalué à environ 60 unités, dont 20 pour compenser le desserrement des ménages et 38 pour répondre à la croissance démographique.

Parmi ces besoins, 16 logements seront réalisés par densification, 1 par changement de destination et 2 par remise sur le marché de logements vacants. Il restera donc 39 logements à produire en extension.

.../...

Chambre d'agriculture
Loire-Atlantique
Maison de l'agriculture
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. 02 53 46 60 00
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

Siège social : Chambre d'agriculture de région Pays de la Loire
9 rue André Brouard - CS 70510 - 49105 ANGERS Cedex 2 - Siret : 130 031 487 00015

Deux OAP à vocation résidentielle sont prévues :

- La première, sur 2,58 hectares, pour 35 logements,
- La seconde, sur 1,22 hectare, pour 19 logements.

Au total, 54 logements sont ainsi programmés, soit un nombre supérieur aux 39 logements nécessaires en extension.

Par ailleurs, la densité retenue de 15 logements à l'hectare paraît relativement faible. Une augmentation permettrait d'optimiser l'OAP 1 et de limiter l'impact sur les terres agricoles. En effet, la surface réellement aménageable de l'OAP 1 est de 2,32 hectares. Avec une densité de 17 logements à l'hectare, il serait possible d'y prévoir 39 logements, couvrant ainsi l'ensemble des besoins en extension.

Il convient également de rappeler que le secteur de l'OAP 2 a été identifié comme « espace agricole fort » lors de l'étude réalisée par nos services sur les enjeux agricoles autour du bourg.

En conséquence, une densification plus élevée de l'OAP 1 permettrait de satisfaire les besoins en logements tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles. Nous demandons donc la prise en compte de cette proposition ou à défaut, la suppression de l'OAP 2.

Consommation ENAF

Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), nos calculs estiment l'enveloppe disponible à 5,87 hectares sur la période 2021-2036, contre 3,2 hectares annoncés dans le projet de PLU. La différence s'explique par le choix de la commune d'attribuer les 4,36 hectares consommés sur le secteur de la Bergerie à l'intercommunalité.

Or, les trois secteurs sous OAP totalisent 8,25 hectares. Sur cette base, la consommation d'ENAF prévue par le PLU ne respecte pas les objectifs du ZAN. La suppression de l'OAP 2, comme proposé ci-dessus, ramènerait cette consommation à 7,03 hectares. En outre, la réduction de l'OAP 3 à 3,55 hectares permettrait de se conformer aux objectifs, d'autant que nous n'avons pas trouvé de justification liée à une demande d'implantation d'entreprises pour expliquer la taille retenue.

2. Règlement écrit

Zonage A

Nous notons que la zone A peut accueillir des sous-destinations différentes de la vocation première de la zone.

La zone A a vocation à l'accueil des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

.../...

Cependant le règlement écrit autorise les activités suivantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Autres hébergements touristiques,
- Industrie,
- Bureau.

Nous demandons que soient autorisées uniquement les destinations et sous-destinations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Par ailleurs, nous précisons que les constructions et installations liées aux activités touristiques dans le cadre d'une activité agricole ont une destination agricole. Nous rappelons que nous souhaitons que ces activités de diversification prennent place uniquement au sein de bâtiments existants.

STECAL n°1

Ce STECAL comprend une parcelle déclarée au RPG et donc exploitée. Nous demandons l'ajustement du périmètre du STECAL pour ne pas prendre en compte cette parcelle.

Nous avons bien noté la prise en compte de nos remarques concernant le règlement écrit des zones humides, du logement de fonction agricole et du photovoltaïque suite à notre mail du 10 juin dernier et vous en remercions.

Pour conclure, **nous émettons un avis réservé. Notre avis pourrait être favorable à la stricte condition de la prise en compte de l'ensemble de nos remarques** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU



