



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par **Timothée JOUBERT**
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le **27 OCT. 2025**

n°121

Le préfet de la Loire-Atlantique

à

Monsieur le maire de Louisfert

Mairie

1 Bis Rue de l'Espérance

44110 LOUISFERT

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

Par délibération du 17 juillet 2025, reçue en Préfecture le 28 juillet 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de Louisfert.

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

Propos liminaires

La commune de Louisfert, située à moins de dix kilomètres de Châteaubriant, bénéficie d'une position géographique privilégiée au sein de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. Pôle de proximité, elle comptait 965 habitants en 2020 pour une superficie de 18 km². Son territoire, à la forte identité rurale et agricole, est traversé d'Est en Ouest par la rivière de la Cône.

Entre 1999 et 2014, la commune a connu une croissance démographique marquée, sa population passant de 796 à 979 habitants. Depuis 2014, elle enregistre une légère baisse, pour atteindre 965 habitants en 2020. Louisfert suit ainsi les tendances démographiques nationales, marquées par un

vieillissement de la population et un desserrement des ménages, dont la taille moyenne est passée à 2,47 personnes en 2020.

Historiquement, le territoire s'organisait autour d'un petit bourg, autour duquel s'étendaient une dizaine de fermes. À partir de la seconde moitié du XX^e siècle, et plus particulièrement entre 1975 et 2000, le bourg a doublé de taille, tandis que les anciennes exploitations agricoles se sont progressivement transformées en hameaux regroupant plusieurs habitations. Entre 2000 et 2023, la croissance du bourg s'est stabilisée, mais plusieurs hameaux ont atteint une taille comparable au centre historique. Cette évolution s'est traduite par des extensions urbaines peu denses, sous forme de lotissements pavillonnaires et d'habitat diffus, entraînant une consommation accrue des terres agricoles, une fragmentation du bocage et une banalisation des formes urbaines.

Aussi, les choix opérés dans le PLU révisé revêtent une importance particulière. Il s'agit de répondre aux enjeux d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation raisonnée de celles-ci.

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

Le projet de PLU fixe, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'objectif de réduire de plus de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021. Le rapport de présentation évalue cette consommation passée à 9,40 hectares, sur la base des données issues de la base locale Conso ZAN 44, complétées par quelques ajustements du bureau d'études.

Le PADD distingue la consommation d'ENAF relevant des projets communaux de celle associée à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Bergerie, dont la compétence relève de l'intercommunalité. Ainsi, seules les consommations imputables aux projets communaux sont prises en compte pour le calcul de l'objectif intermédiaire de sobriété foncière, fixé à une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF.

Cette orientation traduit la volonté de la commune de s'inscrire dans une stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale, permettant ainsi de mutualiser les besoins fonciers entre les communes voisines et de développer la ZAC de la Bergerie à rayonnement intercommunal. Ainsi, sur la période 2011-2021, la consommation d'espaces à vocation économique et intercommunale est estimée à 5,04 hectares, tandis que la projection pour 2021-2031 s'élève à 4,72 hectares.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Châteaubriant-Derval n'ayant pas encore été révisé pour intégrer les objectifs intermédiaires de la trajectoire "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), il appartient à la commune de compléter son dossier afin de préciser la stratégie intercommunale d'urbanisation économique et de démontrer la cohérence de cette démarche avec l'objectif de sobriété foncière, soit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 à l'échelle de l'intercommunalité.

Je souligne positivement l'initiative de renaturation du site du Tertre Rablais, qui témoigne de la volonté communale d'inscrire son action dans une logique de sobriété foncière.

En revanche, la délimitation actuelle de l'enveloppe urbaine du bourg mérite un ajustement : la parcelle AA n°137, située au Sud-Est du bourg et déclarée à la PAC en 2024, est incluse en zone Ub. Il est donc demandé de la reclasser en zone agricole, afin de garantir la cohérence du document avec les usages agricoles existants.

Production de logements et parti d'aménagement retenu pour l'habitat

D'après les données de l'INSEE, la commune de Louisfert a enregistré, sur la période 1999-2020, une croissance démographique annuelle de 0,92 %. Cette dynamique s'est inversée sur la période la plus récente avec une décroissance de 0,2 % entre 2014 et 2020. Le PADD repose sur une croissance démographique de 0,55 % avec l'ambition d'atteindre 1055 habitants en 2036 conformément à la projection démographique haute de l'INSEE et compatible avec les orientations du SCoT.

Le programme constructif à vocation d'habitat prévoit la création de 60 logements en 10 ans soit 6 logements par an, en compatibilité avec le Programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 et le SCoT, lesquels fixent une production de 3 à 4 logements par an. Ce nombre est justifié par l'accueil de nouveaux habitants (+40 logements) et par la dynamique de desserrement des ménages (+20 logements).

De plus, pour inscrire cette production dans une meilleure prise en compte des enjeux et exigences liés à la sobriété foncière, plusieurs leviers sont mobilisés dans votre document :

- le projet communal interdit le développement de l'habitat dans l'espace rural en permettant seulement le changement de destination d'une douzaine de bâtiments identifiés au règlement graphique.
- Le projet prévoit la mobilisation de plusieurs enclaves identifiées dans le tissu bâti existant, issues du potentiel de densification et de mutation urbaine, permettant la production estimée de 16 logements. Toutefois, il serait souhaitable de fournir des éléments complémentaires relatifs à la rétention foncière et aux garanties de mobilisation effective de ces gisements, afin de mieux justifier ces estimations.
- À l'appui d'un recensement actualisé des logements vacants et des bâtiments pouvant changer de destination, le PLU estime la création de 3 logements d'ici 2036 par reconquête du bâti existant. Des éléments sur la rétention foncière ou sur les garanties effectives de ces gisements permettant de justifier ces estimations gagneraient toutefois à être apportées.

Le nombre minimal de logements à réaliser sur les secteurs d'extension de l'urbanisation couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé à 54 logements. Les deux OAP retiennent une densité minimale de 15 logements par hectare. Toutefois, le projet communal pourrait être optimisé sur ces secteurs. En particulier, l'OAP n°1 – *Rue Saint-Jacques* qui prévoit actuellement un minimum de 35 logements. Ce seuil pourrait être porté à 40 logements, soit une densité de 15,5 logements par hectare. Un tel ajustement permettrait de répondre aux objectifs du PADD en matière de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants, sans nécessité d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

D'autant plus que le second secteur en extension destiné à accueillir du logement, l'OAP n°2 *Rue de l'Espérance*, est actuellement exploité par un agriculteur et déclaré à la PAC en 2024. Par ailleurs, les prospections environnementales réalisées à ce jour ne permettent pas de garantir le caractère

opérationnel de cette OAP. En conséquence, je vous invite à reclasser ce secteur en zone 2AU, en attente d'un besoin avéré en logements et d'investigations environnementales plus approfondies.

Gestion des eaux usées

La commune de Louisfert est actuellement confrontée à la saturation de sa station de traitement des eaux usées (STEP) située route d'Erbray. Selon le rapport de présentation, des travaux d'extension sont programmés pour l'année 2025, afin de porter la capacité de la station de 550 à 800 équivalents-habitants (EH). **La commune devra veiller à ce que le calendrier d'achèvement de ces travaux soit coordonné avec le calendrier d'ouverture à l'urbanisation prévu dans le PLU, afin d'assurer la compatibilité entre développement urbain et capacités d'assainissement.**

Protection des zones humides et urbanisation

Les composantes de la trame verte et bleue (TVB), identifiées notamment par les inventaires communaux des zones humides et du maillage bocager, sont protégées dans le PLU aux règlements graphique et écrit grâce à plusieurs dispositifs : les espaces boisés classés (EBC), les éléments de paysage en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, la bande de 10 mètres d'inconstructibilité le long du cours d'eau de la Cône, ainsi que l'OAP thématique TVB consacrée aux continuités écologiques.

Une attention particulière a été portée à la prise en compte de l'environnement au sein des OAP sectorielles, avec la réalisation d'une étude des zones humides en juin 2025. Cependant, je souhaite attirer votre attention sur la grande fragilité de cette étude, en raison de la date de ses relevés et de son caractère partiel. En effet, une prospection réalisée en hiver ou à proximité pourrait révéler des zones humides non détectées lors de cette étude conduite en fin de printemps. Par ailleurs, l'absence de prélèvements sur les secteurs des OAP n°2 et n°3 rend l'étude incomplète, alors même que le site de l'OAP n°2 présente une forte probabilité de zone humide sur sa limite ouest, et que le site de l'OAP n°3 semble comporter une zone humide plus grande que celle identifiée grâce à la végétation hygrophile¹.

Ainsi, afin de garantir l'opérationnalité des projets envisagés, je vous recommande de compléter l'étude des zones humides à une période plus favorable et sur l'ensemble des secteurs concernés, afin d'éviter que des opérations planifiées ne puissent se réaliser au stade opérationnel. **Dans l'attente de cette nouvelle étude, la commune doit indiquer, au sein des OAP concernées, qu'une étude des zones humides devra être réalisée avant le lancement de toute opération d'aménagement et à assurer la protection des zones humides qui y seront identifiées.**

Par ailleurs, l'étude réalisée en juin 2025 met en évidence la présence d'une zone humide sur le terrain de l'OAP n°3, correspondant à la ZAC de la Bergerie. Or, cette zone humide n'est ni représentée sur le règlement graphique ni intégrée au sein de l'OAP n°3. Cette omission est particulièrement problématique, car la superficie de la zone humide identifiée remet en cause l'existence même de l'OAP et son zonage. **Il est donc demandé d'intégrer cette zone humide au règlement graphique et d'y assurer sa protection, conformément aux orientations du PADD et de l'OAP TVB.**

¹ Informations que vous pouvez retrouver sur le site suivant grâce à la couche « Prélocalisation des zones humides - 2023 » : <https://sig.reseau-zones-humides.org/>

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement ne comporte pas d'inventaire naturaliste. Il en résulte à ce stade une absence d'évaluation des impacts des secteurs constructibles sur la biodiversité. Une telle lacune est de nature à fragiliser la sécurité juridique du PLU et vous expose à voir votre responsabilité mise en cause ultérieurement, par des porteurs de projet, pour défaut d'information.

Prévention des risques

Le projet de PLU arrêté doit être consolidé, notamment en ce qui concerne la prise en compte des documents cadres que sont le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) 2024 et le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRi) Loire-Bretagne 2022-2027. Le DDRM, publié officiellement le 22 août 2024, doit être intégré dans le PLU. Cette intégration implique une mise à jour de l'analyse de chaque risque identifié. Pour le PGRi Loire-Bretagne 2022-2027, le projet de PLU gagnerait à préciser la justification des différentes dispositions en citant celles concernées et en expliquant la manière dont elles sont traduites dans le règlement. L'objectif est de garantir la compatibilité entre le PLU et le PGRi.

Par ailleurs, s'agissant des catastrophes naturelles, l'inondation survenue en juin 2024 n'est pas recensée. De même, si le phénomène de ruissellement de 2018 est bien identifié, il n'a fait l'objet d'aucune analyse approfondie. Il est donc nécessaire de réaliser une étude détaillée de ces deux événements afin de formuler des recommandations d'aménagement et de protection adaptées aux zones concernées. Dans cette même logique, les inondations de caves ou les remontées de nappe justifient d'interdire l'aménagement de caves et de sous-sols dans les secteurs exposés à ces risques.

Mobilité

Le PADD présente un objectif ambitieux et complet en matière de mobilité. Si cet objectif est louable, il convient toutefois de souligner que le PLU ne prévoit, ni dans son règlement écrit ni dans son règlement graphique, les outils nécessaires pour assurer la sécurité des axes principaux et favoriser le développement des mobilités douces. Il serait donc pertinent de recourir à l'outil des emplacements réservés, prévu à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la réalisation d'aménagements cohérents avec ces orientations.

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État.

Votre document conforte l'urbanisation future au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Par conséquent, au regard de ces éléments, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 17 juillet 2025 par votre conseil municipal sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes figurant dans le corps de l'avis, en particulier :

- l'intégration de la stratégie économique intercommunale afin de justifier la consommation foncière prévue dans le cadre de la ZAC de la Bergerie ;
- le reclassement en zone 2AU de l'OAP n°2 Rue de l'Espérance ;
- compléter le dossier d'identification des zones humides sur l'ensemble des secteurs de projet, en particulier les OAP n°2 et n°3 ;
- l'identification de la zone humide repérée sur le site de l'OAP n°3 La Bergerie dans le règlement graphique et au sein de l'OAP elle-même, en l'intégrant au parti d'aménagement ou, le cas échéant, en repensant le projet d'urbanisation.

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

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

Le PRÉFET
Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Saint-Nazaire,
Suppléant du Sous-Préfet de Châteaubriant-Ancenis



Eric de WISPELAERE