

PLU

Plan Local d'Urbanisme Louisfert

DOCUMENT 1A

Rapport de présentation Diagnostic territorial

PLU Révision générale

Prescrit le 4 juillet 2023 par le conseil municipal

Arrêté le 17 juillet 2025 par le conseil municipal

Approuvé le 27 janvier 2026 par le conseil municipal



SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	5
1. Qu'est-ce qu'un PLU ?	5
A. Origine et objectifs du PLU	5
B. Contenu du PLU	6
2. La révision du PLU de Louisfert	7
A. Historique du PLU	7
B. La nécessité de réviser le PLU de Louisfert	7
C. Les grandes étapes de la révision du PLU	8
3. La démarche environnementale	8
A. L'état initial de l'environnement (EIE)	8
B. L'évaluation environnementale	9
4. Le contexte administratif	10
LE CADRE REGLEMENTAIRE	11
1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Pays de la Loire	11
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CC Chateaubriant-Derval	14
3. Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CC Chateaubriant-Derval	16
4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne	16
5. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	17
6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CC Chateaubriant-Derval	17
7. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne	18
DIAGNOSTIC DE LOUISFERT	19
1. Les morphologies urbaines	22
A. Les formes urbaines	22
B. L'évolution des formes urbaines	32
C. Analyse de la consommation foncière	43
D. Le potentiel foncier	49
E. Constats et enjeux	50
2. Le diagnostic socio-démographique	51
A. Le poids démographique de Louisfert au sein de la CC Chateaubriant-Derval	51
B. Évolution de la population	52
C. Composition des ménages : Une baisse du nombre de personnes par ménage	62
D. Diplômes et formations : des qualifications de moins en moins élevées	65

F.	Constats et enjeux.....	68
3.	L'analyse résidentielle.....	69
A.	Évolution du parc de logements.....	69
B.	Constructions neuves ces dix dernières années.....	71
C.	Une prédominance des résidences principales.....	72
D.	Un parc de logements diversifié.....	77
E.	Le parc social.....	81
F.	Des prix de l'immobilier plutôt faibles.....	83
G.	Constats et enjeux.....	85
4.	L'analyse socio-économique.....	86
A.	Actifs et emplois à Louisfert.....	86
B.	Tissu d'entreprises et d'établissements.....	95
C.	Localisation des entreprises.....	97
D.	Constats et enjeux.....	102
5.	Les équipements.....	103
A.	Les équipements de santé.....	103
B.	L'enseignement et la petite enfance.....	103
C.	Les équipements sportifs.....	104
D.	Les équipements culturels et de loisirs.....	104
E.	Associations.....	105
F.	Constats et enjeux.....	106
6.	Les déplacements et les mobilités.....	107
A.	Les infrastructures routières.....	107
B.	Un réseau de transport en commun complémentaire.....	118
C.	Les mobilités douces.....	125
D.	Les services proposés au sein de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.....	129
E.	Constats et enjeux.....	130

PREAMBULE

1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

A. ORIGINE ET OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle d'une ou de plusieurs communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er avril 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

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. CONTENU DU PLU

En application des articles L.151-2 à L. 151-8, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** (le présent document)

Il contient un diagnostic du territoire 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. Le diagnostic 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. Pour finir, il explique les choix d'aménagements retenus.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD définit 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.

Il détermine également 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.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

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° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 5° 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 ;

6° 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.

- **Un Règlement et un Zonage**

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'affectation des sols et destination des constructions ; de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; d'équipements, de réseaux et d'emplacements réservés. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- **Des Annexes**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

2. LA REVISION DU PLU DE LOUISFERT

A. HISTORIQUE DU PLU

La Commune de Louisfert dispose actuellement d'un PLU - Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 1^{er} juillet 2008. Le PLU a connu deux procédures de modification, approuvées le 15 juin 2010 et le 31 janvier 2017.

Outre quelques corrections matérielles et réajustements nécessaires pour s'adapter aux dispositions réglementaires, la dernière modification a surtout été conduite pour permettre rectifier deux erreurs matérielle commises lors de l'approbation du PLU, à savoir :

- La limite de la zone Nh2 a été mal définie au lieu-dit « La Marchaierie » : la parcelle bâtie cadastrée YC n°52 de 466m² a été classée en zone N, alors que l'habitation était déjà occupée par des tiers non-agriculteurs,
- La limite de la zone Nh2 a été mal définie au lieu-dit « La Treslais » : la parcelle bâtie cadastrée ZR n°13 de 16 930m² a été classée en zone A, alors que l'habitation était déjà occupée par des tiers non-agriculteurs.

B. LA NECESSITE DE REVISER LE PLU DE LOUISFERT

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2023/07-05 du Conseil Municipal du 4 juillet 2023 afin de :

- Intégrer au sein du PLU les dispositions contenues dans les documents supra-communautaires de la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval (SCoT...) et les documents supra-communaux,
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle et ALUR notamment,
- Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services afin de répondre aux besoins de la population, notamment en termes de proximité,
- Actualiser et adapter le zonage et le règlement,
- Maintenir le tissu agricole, préserver les surfaces d'exploitation,
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité ainsi que les espaces naturels

C. LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU

La révision d'un PLU se déroule en six grandes étapes :

- La phase de **diagnostic** permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du **PADD** permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
- Une **phase réglementaire** permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le projet de PLU fait l'objet d'une **évaluation environnementale**, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.
- Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de Louisfert. Commence alors la **phase administrative**. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois.

Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.

Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.

- Une fois l'**enquête publique** terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipale. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

3. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

A. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)

L'état initial de l'environnement (document 1-B du PLU) présente un état des lieux de l'environnement : à l'instar de son pendant socio-économique et démographique, le diagnostic environnemental pose ainsi les bases indispensables à la définition du projet.

Le diagnostic environnemental constitue une pièce maîtresse du document d'urbanisme et une étape importante de son élaboration : il pose les bases du futur projet communal.

Il a vocation à identifier les richesses et les fragilités environnementales du territoire (qu'elles soient connues ou à révéler), ainsi que les enjeux de préservation ou de gestion.

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

- D'établir ou d'enrichir la connaissance du territoire,
- De mettre en valeur les atouts et contraintes du territoire, de manière transversale,
- D'identifier et hiérarchiser les enjeux environnementaux à l'échelle de la commune.

B. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce document consiste à mesurer les impacts du projet sur l'environnement tel qu'il est présenté dans l'Etat initial de l'environnement.

Cette évaluation environnementale, réalisée tout au long de la procédure permet de mettre en place la démarche dite d'éviter, réduire ou compenser dans le cadre de la préservation et la mise en valeur des secteurs présentant une richesse environnementale.

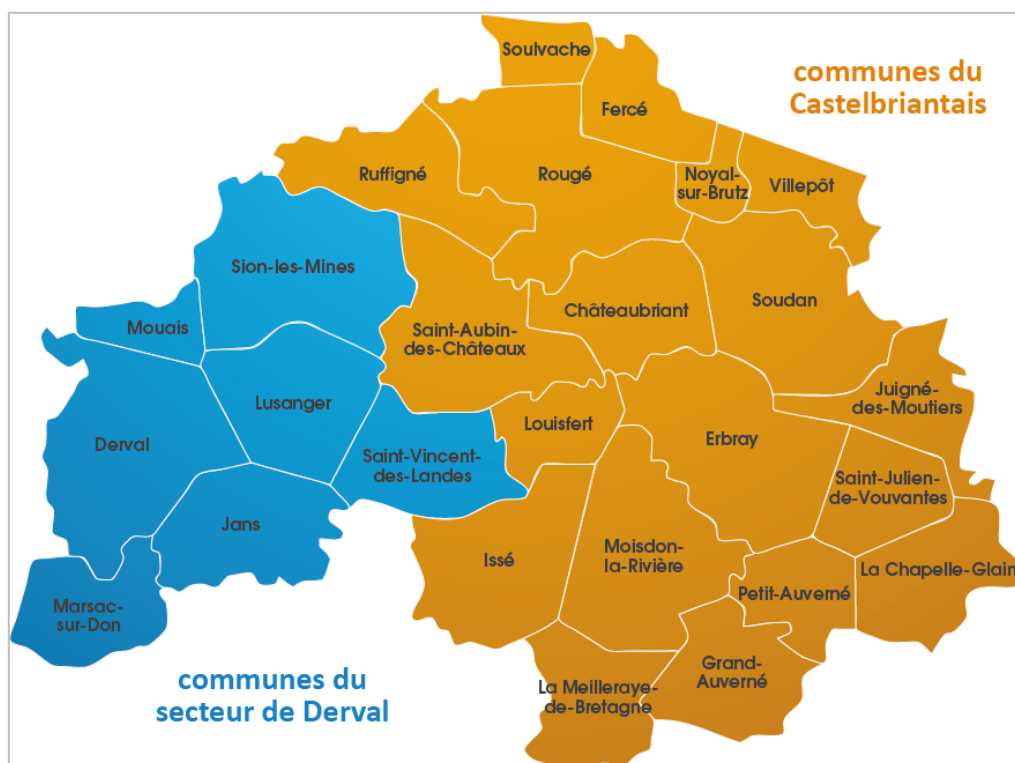
4. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Louisfert fait partie de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (CC Châteaubriant-Derval). La CC Châteaubriant-Derval se situe dans la région Pays de la Loire, au nord-est du département de la Loire-Atlantique. Elle a été créée au 1^{er} janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des Communautés de communes du Castelbriantais et du secteur de Derval. Elle regroupe en son sein 26 communes, soit 44 359 habitants (INSEE, 2020) et s'étend sur une superficie de 879,4 km², faisant d'elle l'intercommunalité la plus vaste du département, devant Nantes Métropole. Le siège de la CC Châteaubriant-Derval est localisé à Châteaubriant et son maire, Alain HUNAULT, est élu depuis le 5 janvier 2017 à la présidence de la communauté de communes.

La CC Châteaubriant-Derval doit son existence à la Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe, 2015) qui fixe le seuil de constitution des Communautés de communes à 15 000 habitants. Le secteur de Derval a donc été contraint de se rapprocher d'un autre territoire pour répondre à cette obligation démographique. A l'origine, le préfet prévoyait la fusion des intercommunalités du Secteur de Derval et de la Région de Nozay mais celles-ci ont refusé. La CC du Secteur de Derval a alors sollicité la CC du Castelbriantais qui a accepté, notamment du fait de la coopération très forte entre les deux territoires voisins, ancrée depuis plusieurs années.

La CC Châteaubriant-Derval est constituée des communes suivantes : *La Chapelle-Glain, Châteaubriant, Derval, Erbray, Fercé, Grand-Auverné, Issé, Jans, Juigné-des-Moutiers, Louisfert, Lusanger, Marsac-sur-Don, La Meilleraye-de-Bretagne, Moisdon-la-Rivière, Mouais, Noyal-sur-Brutz, Petit-Auverné, Rougé, Ruffigné, Saint-Aubin-des-Châteaux, Saint-Julien-de-Vouvantes, Saint-Vincent-des-Landes, Sion-les-Mines, Soudan, Soulvache, Villepôt.*



Site officiel de la CC Châteaubriant-Derval

1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DU PAYS DE LA LOIRE

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.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de Louisfert.

Règles générales du SRADET	
N° de la règle	Intitulé
Aménagement & égalité des territoires	
1	Revitalisation des centralités
2	Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3	Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4	Gestion économe du foncier
5	Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
6	Aménagement durable des zones d'activités
8	Couverture numérique complète
Transports & mobilités	
9	Déplacements durables et alternatifs
10	Intermodalité logistique
11	Itinéraires routiers d'intérêt régional
Climat, air, énergie	
14	Atténuation et adaptation au changement climatique
15	Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16	Développement des énergies renouvelables et de récupération
17	Lutte contre la pollution de l'air
Biodiversité, eau	
18	Déclinaison de la Trame verte et Bleue régionale
19	Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20	Eviter/Réduire/Compenser
21	Amélioration de la qualité de l'eau
22	Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23	Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24	Préservation des zones humides
Déchets et économie circulaire	
27	Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

Les objectifs s’appliquant aux caractéristiques du territoire de Louisfert sont les suivants :

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
<p style="text-align: center;">CONJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE</p>	<p style="text-align: center;">Assurer l’attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles</p>	<p>Obj. 1 : Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l’ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale</p>
		<p>Obj. 2 : Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens</p>
		<p>Obj. 3 : Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d’une population diversifiée</p>
		<p>Obj. 4 : Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien</p>
		<p>Obj. 5 : Renforcer l’offre de soins de premier recours sur l’ensemble du territoire</p>
		<p>Obj. 6 : Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire</p>
		<p>Obj. 7 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d’innovation pour le développement des Pays de la Loire</p>
	<p style="text-align: center;">Construire une mobilité durable pour tous les ligériens</p>	<p>Obj. 9 : Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)</p>
		<p>Obj. 10 : Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses</p>
	<p style="text-align: center;">Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire</p>	<p>Obj. 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</p>
<p>Obj. 16 : Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête</p>		
<p style="text-align: center;">RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES</p>	<p style="text-align: center;">Faire de l’eau une grande cause régionale</p>	<p>Obj. 17 : Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d’eau</p>
	<p style="text-align: center;">Préserver une région riche de ses identités territoriales</p>	<p>Obj. 20 : Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée</p>
	<p style="text-align: center;">Aménager des territoires résilients en préservant nos</p>	<p>Obj. 21 : Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l’horizon 2050</p>

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
TERRITORIALES LIGERIENNES	ressources et en anticipant le changement climatique	Obj. 22 : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
		Obj. 23 : Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
		Obj. 24 : Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
		Obj. 25 : Prévenir les risques naturels et technologiques
		Obj. 26 : Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens
	Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte	Obj. 27 : Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
		Obj. 28 : Devenir une région à énergie positive en 2050
		Obj. 29 : Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
		Obj. 30 : Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

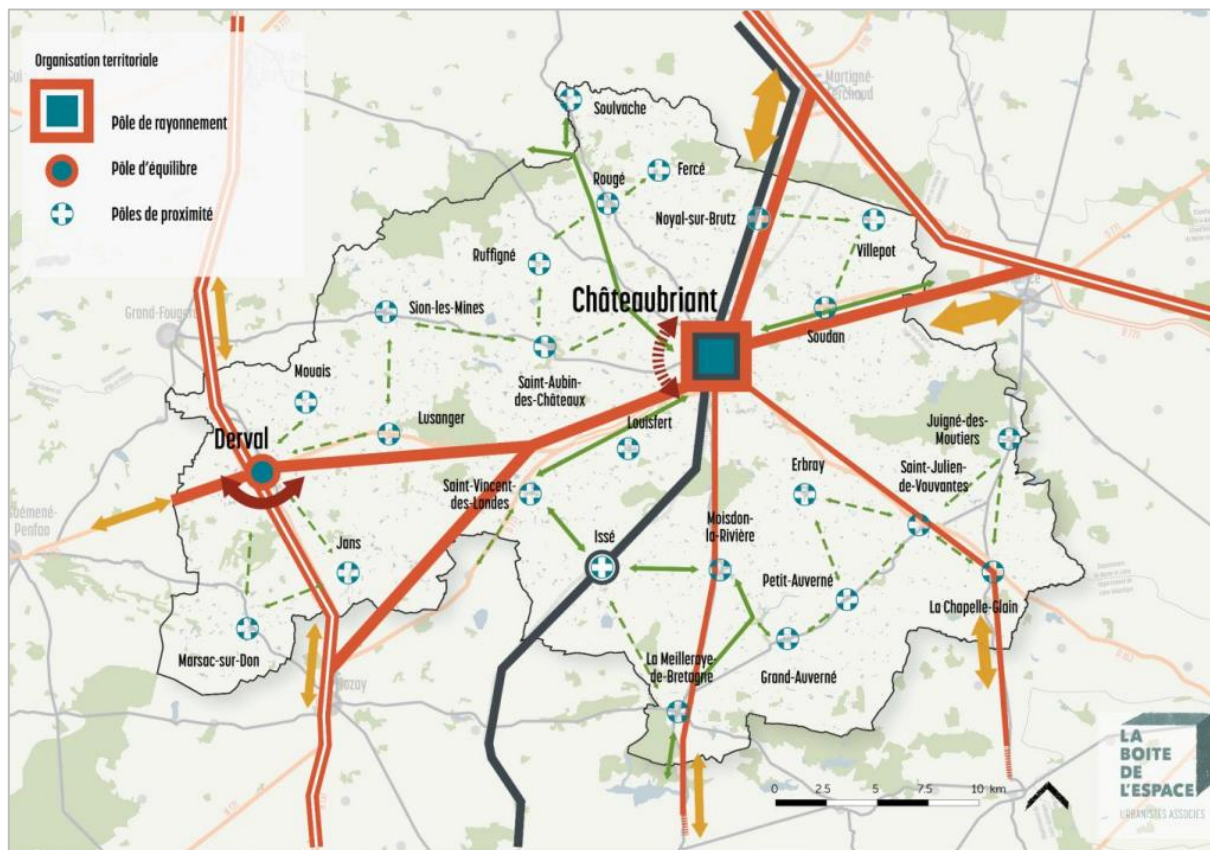
2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Le territoire de la CC Châteaubriant-Derval dispose d'un SCoT. En effet, l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 a fixé le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Châteaubriant-Derval. Il regroupe ainsi les 26 communes constitutives de la CC Châteaubriant-Derval.

Ce document stratégique a pour but de développer une vision territoriale du développement local et de favoriser un aménagement du territoire cohérent et équilibré autour de 4 objectifs :

- Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité
- Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique
- Une réponse complète aux besoins des habitants
- Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie.



Après une phase de diagnostic sur les différentes composantes du territoire (habitants et logements, économies, déplacements et échanges, patrimoine bâti et naturel et les enjeux afférents), une enquête publique a été organisée du 18 septembre 2018 au 19 octobre 2018. Elle a conduit à la publication d'un rapport d'enquête publique avec les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur le 19 novembre 2018.

En décembre 2018, le Conseil Communautaire a définitivement validé le SCoT.

A horizon 2040, le SCoT prévoit l'accueil de 6 000 à 8 000 habitants sur le territoire intercommunal, permettant d'atteindre 50 000 à 52 000 habitants.

L'objectif fixé par le SCoT est un rééquilibrage démographique sur l'ensemble de son territoire se traduisant notamment par des taux de croissance différenciés en fonction des secteurs. Louisfert est inclus dans la partie sud-ouest du territoire, où il s'agit de maîtriser l'accueil de population sur ce secteur, avec une croissance annuelle moyenne attendue comprise entre +0,4% et +0,55%.

Cette augmentation de la population engendre une production de logements estimée entre 57 à 82 résidences principales à horizon 2040, en prônant une densité minimale de 15 logements par hectare pour les nouvelles opérations.

D'un point de vue développement économique, l'extension de la zone industrielle de la Bergerie est inscrite dans le SCoT. 2,5 hectares seront également consacrés à l'accueil d'activités artisanales sur la commune.

Le SCoT définit également des objectifs et orientations en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de prise en compte des risques et nuisances, qui sont détaillés dans l'Etat initial de l'environnement (Document 1B du PLU).

3. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

Le **Plan Local de l'Habitat** (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La CC Châteaubriant-Derval a adopté son PLH le 17 décembre 2019. Ce dernier répond à l'ambition du SCoT de produire entre 180 et 247 logements par an destinés pour accueillir une nouvelle population, à répondre à la problématique liée aux changements de situations familiales, et donc d'accompagner un objectif de croissance démographique de +6 000 à +8 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040.

Il comprend trois grandes orientations :

- Valoriser le parc existant de logements support de l'identité des communes et du cadre de vie ;
- Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative ;
- Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics à besoins spécifiques.

Les objectifs de production de logements à Louisfert sont estimés à 16 à 22 logements pour les six années après l'adoption en conseil communautaire (2020-2025).

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

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques, la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole. Le SCoT se doit d'être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Ce SDAGE a été révisé le 3 mars 2022, pour la période 2022-2027. Il est entré en vigueur le 4 avril 2022, au lendemain de sa publication dans le journal officiel. Pour réaliser cette ambition de « bon état » des masses d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 répond à quatre questions importantes réparties à travers plusieurs orientations et objectifs :

- Garantir la qualité des eaux ;
- Préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés ;
- Gérer la quantité disponible et les usages de l'eau ;
- Organiser et gérer l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques.

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

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale est élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique, les décisions dans le domaine de l'eau devant être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE doivent eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE.

La commune de Louisfert est concernée par un seul SAGE : le SAGE Vilaine.

L'élaboration du SAGE Vilaine a été portée par l'Institution d'Aménagement de la Vilaine. La révision du SAGE, approuvé en 2003, a été lancée en décembre 2009. La CLE a validé le projet de SAGE révisé le 31 mai 2013. Le comité de bassin du 3 octobre 2013 a émis un avis favorable au SAGE. Après enquête publique et délibération finale de la CLE, le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Une nouvelle révision du SAGE est en cours.

Les principaux enjeux de ce SAGE sont :

- La qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles) ;
- La ressource en eau pour l'alimentation en eau potable ;
- L'hydrologie (étiages et inondations) ;
- La restauration des poissons migrateurs (anguille, alose, lamproie, et salmonidés).

6. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

Les **Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET)** ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Cependant, l'article 188 de cette loi précise que « *les plans climat énergie territoriaux (PCET) existants à la date de promulgation de la présente loi continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du plan climat-air-énergie territorial qui les remplace en application du 1 de l'article L 229-26 du code de l'environnement, dans sa rédaction résultant de la présente loi* ».

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a soumis à la consultation du public le projet de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du 1er au 28 février 2018. L'élaboration de ce PCAET a conduit à partager un diagnostic, définir une stratégie, bâtir un programme d'actions, établir un dispositif de suivi, et réaliser une évaluation environnementale stratégique. Ce plan a été approuvé en Conseil Communautaire lors de la séance du 27 septembre 2018 pour la période 2018-2023.

Le PCAET a deux grands objectifs :

- Faire de la transition énergétique une opportunité pour l'optimisation budgétaire, l'attractivité économique, et la qualité de vie pour tous les acteurs du territoire ;
- Agir non seulement sur l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des consommations énergétiques, mais également sur l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique afin d'en diminuer la vulnérabilité.

Il poursuit 5 axes d'intervention :

- Conforter l'exemplarité globale du territoire ;
- Améliorer la performance durable des entreprises ;
- Aider les habitants à moins et mieux consommer ;

- Encourager les mobilités économes ;
- Développer les énergies renouvelables.

Et s'appuie sur 5 règles de conduite :

- Garder le cap sur l'évolution des trajectoires pour atteindre les objectifs fixés ;
- Garantir la bonne articulation des actions pour la cohérence écologique du territoire ;
- Poursuivre le dialogue pour une mobilisation durable des acteurs et des habitants ;
- Généraliser le « réflexe » climat air énergie dans tous les comportements ;
- Faire de cette démarche un avantage comparatif du territoire pour son attractivité.

Concrètement, le Plan Climat de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a été conçu par les élus communautaires comme une boîte à outils qui aidera les habitants et les entreprises à connaître les bonnes pratiques. Dès 2015, le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a couvert à hauteur de 72% sa consommation d'énergie électrique par la production d'énergies renouvelables. Le territoire a atteint avec 5 ans d'avance l'objectif fixé pour 2020 pour l'énergie totale dans le Schéma Régional Climat Air Energie Territorial des Pays de la Loire.

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

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de l'environnement.

Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le SCoT :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

DIAGNOSTIC DE LOUISFERT

ORGANISATION DU TERRITOIRE

Louisfert est une commune située à l'ouest de la France, dans le département de Loire-Atlantique en région Pays de la Loire. Il s'agit d'une commune rurale avec son petit bourg, positionnée à l'ouest de Châteaubriant, non loin de la RD 771 (Laval – Saint-Nazaire). Le bourg de la commune est traversé par les voies départementales (RD 40 et RD 46). Louisfert se situe dans le canton de Châteaubriant, à 7 kilomètres du centre-ville de Châteaubriant et à 5 kilomètres de sa zone industrielle.

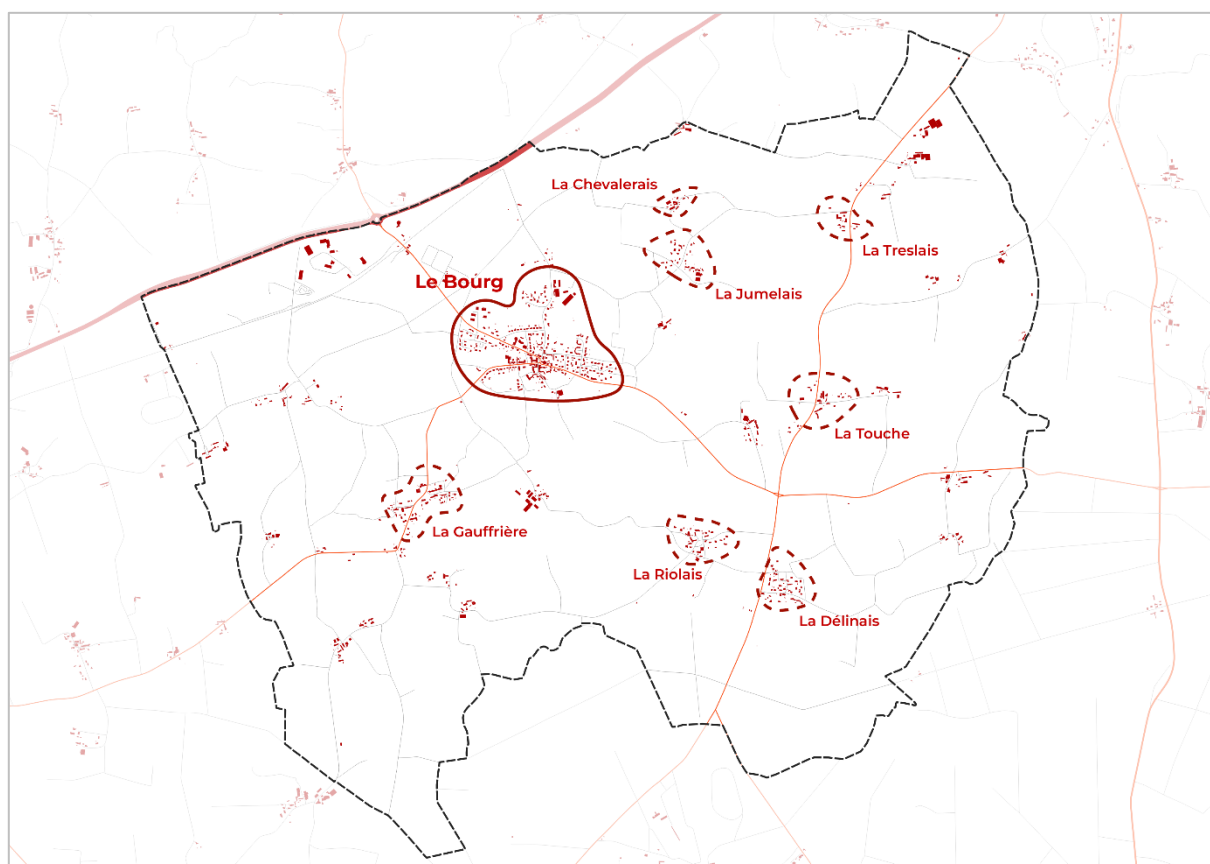


Entrée de ville au sud de la commune



Contexte territorial de la commune

Le tissu bâti de la commune est dispersé et réparti sur l'ensemble du territoire communal avec la présence de hameaux et d'habitations isolées. Par conséquent, les lieux-dits sont assez nombreux à Louisfert et reflète d'un territoire réparti de façon homogène.

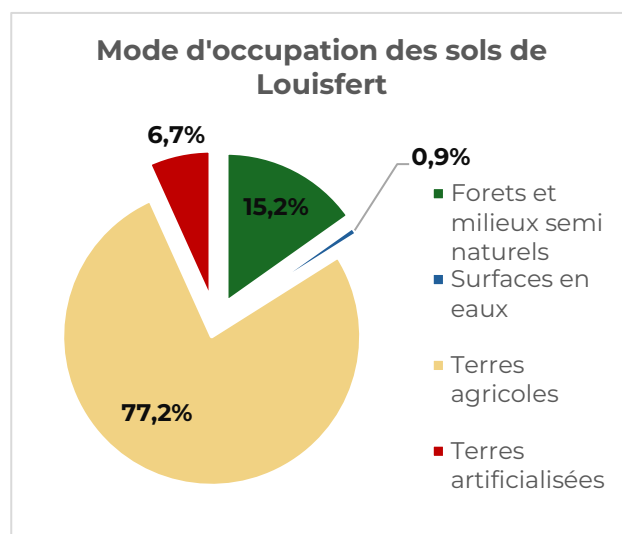


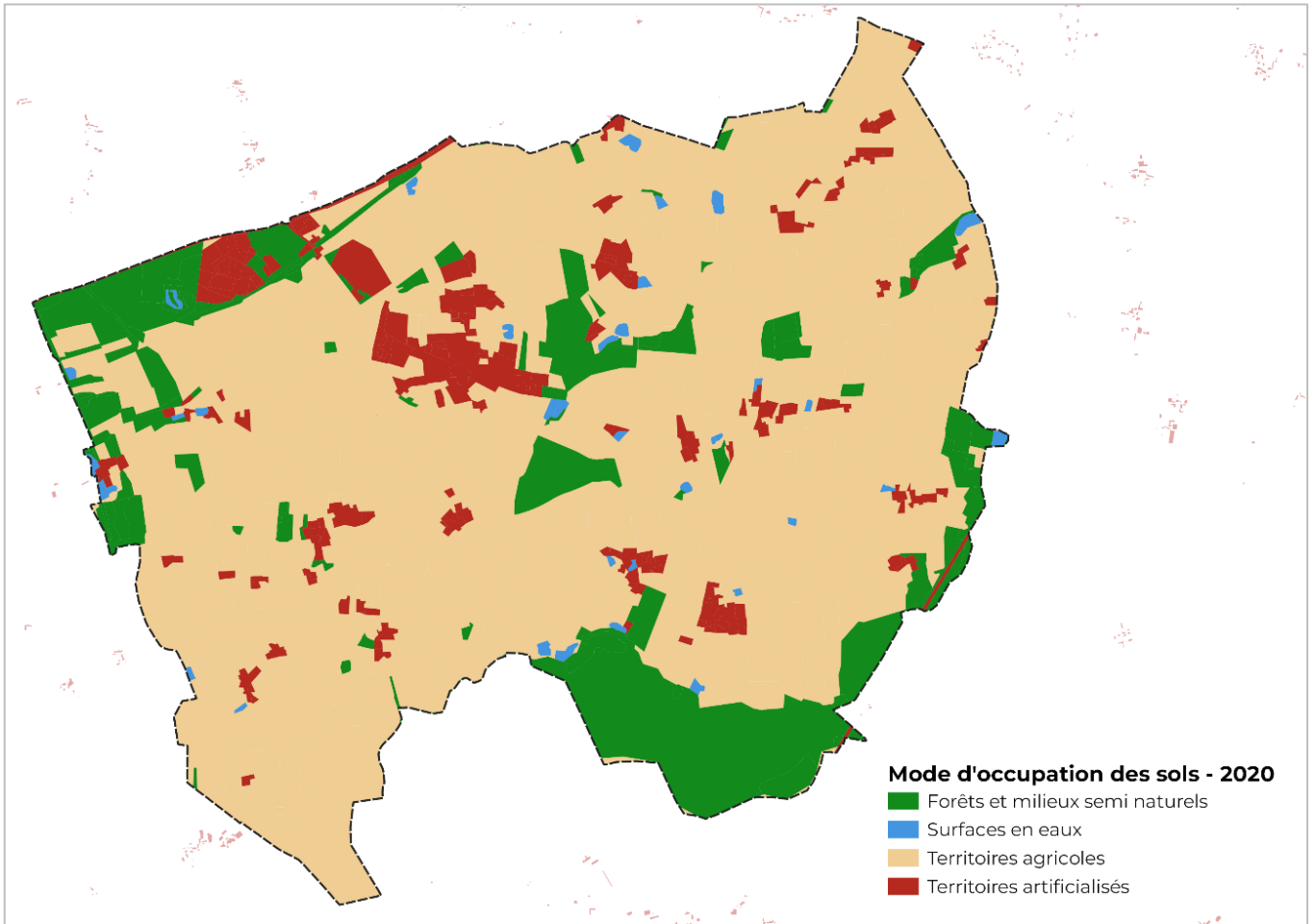
Organisation territoriale de la commune

MODE D'OCCUPATION DES SOLS

La commune est traversée au nord par la route départementale 771, qui relie Nozay à Pouancé, en passant par Châteaubriant et Louisfert. Elle constitue l'axe principal de la commune. Quelques départementales traversent également la commune : RD 40, et RD 46, dans des trajectoires est-ouest et nord-sud. Le réseau viaire est dense sur la commune, s'expliquant par une superficie conséquente.

Louisfert est une commune à dominante rurale, les terres agricoles représentent 77,2% du territoire communal (soit 14,20km²) et présente la particularité d'être composé d'un centre bourg et d'une multitude de villages, de dimension plus ou moins importante, répartie sur l'ensemble du territoire communal. Les terres naturelles représentent 15,2% du territoire localférien soit 2,79 km². Les terres artificialisées occupent 6,7% du territoire, soit 1,24 km². Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, notamment la Cosne et ses affluents. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage, représentant un peu moins de 1% du territoire, l'équivalent de 0,15 km².



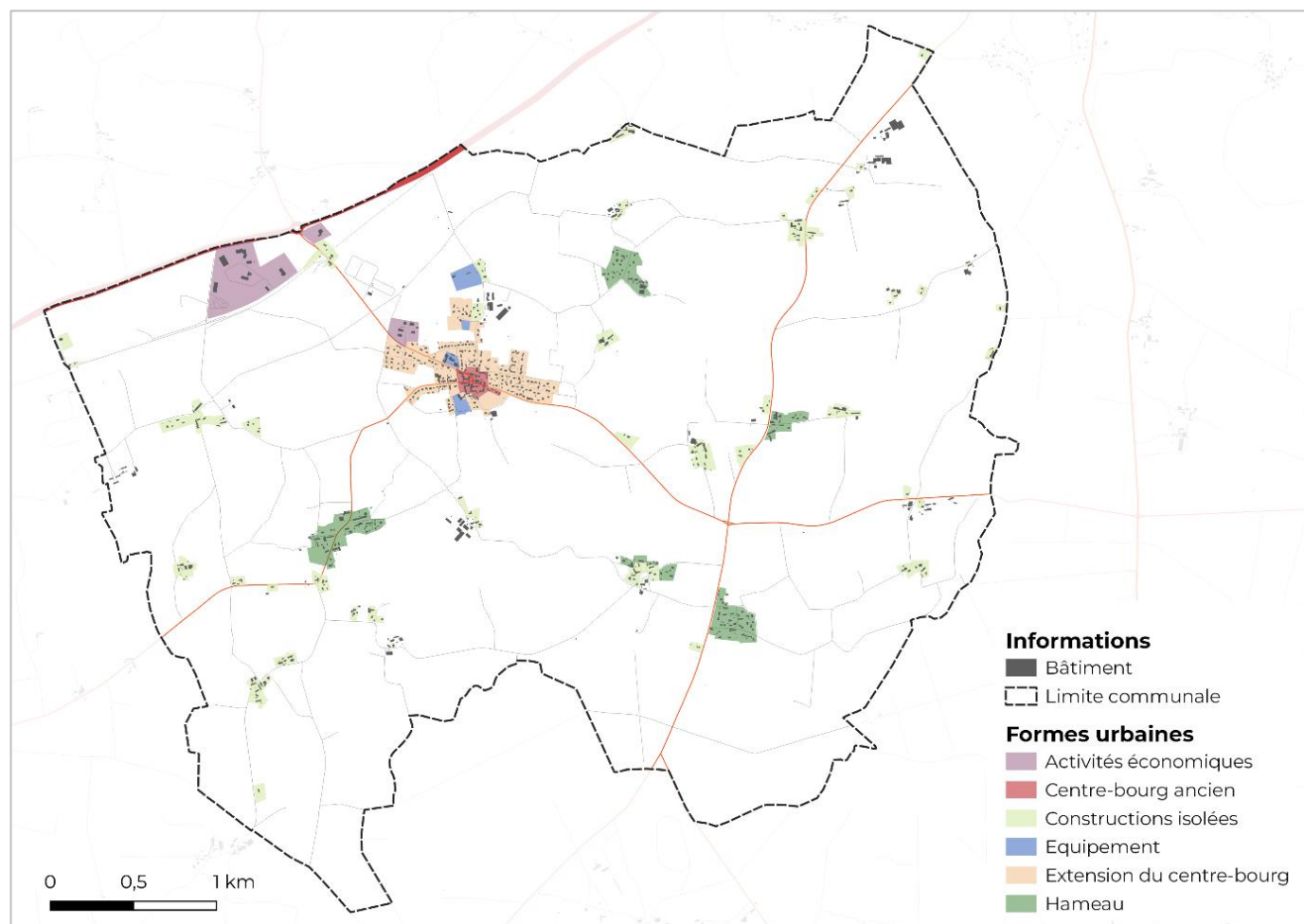


Mode d'occupation des sols en 2020

1. LES MORPHOLOGIES URBAINES

A. LES FORMES URBAINES

FORMES GENERALES DE LA COMMUNE – BATIMENTS



Formes urbaines à Louisfert

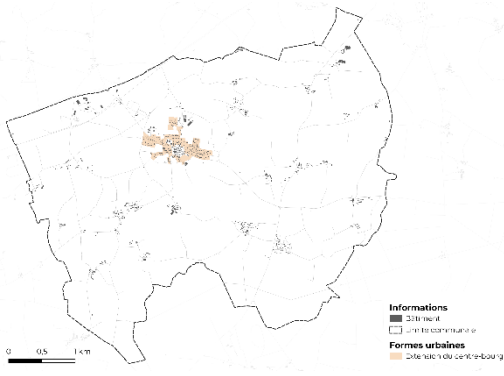

La commune de Louisfert est une commune périurbaine qui s'étend sur une surface d'environ 18 km². C'est une commune qui a un format linéaire ouest/est le long de la route traversant le bourg. Elle concentre un bourg plus ancien autour de l'église. Elle a connu un développement assez spécifique, en extension vers l'est et l'ouest plus récemment, un peu au sud sous une forme relativement groupée et linéaire. Les extensions se sont faites sous une forme assez générale : le logement pavillonnaire et mitoyen. Une multitude de hameaux et de constructions isolées, liés au passé agricole, sont également dispersés sur l'ensemble de la commune. Des équipements sont également présents au cœur de la commune pour les équipements scolaires et un peu plus au nord pour les équipements sportifs séparés de l'enveloppe urbaine. Des activités économiques sont, enfin, regroupées vers le nord-ouest de la commune, se rapprochant de la départementale 771, axe majeur du territoire.


CENTRE-BOURG ANCIEN

CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG ANCIEN
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p> 	 <ul style="list-style-type: none"> • Le centre bourg, s’articule au centre de la commune de Louisfert. • Il est repérable d’un point de vue architecture et façades lorsqu’on le parcourt. • La place principale (place de l’église) de la commune est nichée en son sein. • Elle abrite plusieurs équipements comme la mairie ainsi qu’une bonne partie des commerces présents sur la commune.
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Densité résidentielle nette plus élevée et comprise entre 25 et 30 log./ha en moyenne • Parcelles de plus petite taille, de formes irrégulières et résultantes de découpages très anciens. • Bâti assez dense ainsi que des parcelles très largement occupées pour la plupart
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Logement individuel mais très souvent accolé au moins sur un pan de la construction, voire sur les deux pans latéraux. • Bâtiments regroupés autour de la place de l’Eglise, eux-mêmes généralement alignés sur la rue ou la limite d’emprise publique
<p>HAUTEURS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + combles) majoritaire • Hauteur rapportée à l’égout de toiture oscillant entre 4,5m et 7m selon la hauteur sous plafond des constructions

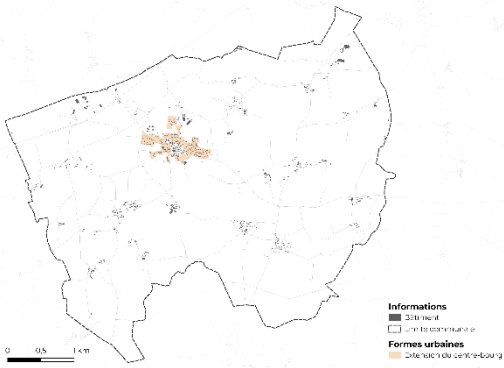


CARACTERISTIQUES	CENTRE-BOURG ANCIEN
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Façade imposante et épurée, parfois composée de pierres, sans découpage ni décroché • Bâtiment souvent de forme rectangulaire assez simple, et comprenant des toitures assez hautes et pentues • Ouvertures 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 pour certains bâtis marque le paysage bâti.

EXTENSION DU CENTRE BOURG SOUS FORME PAVILLONNAIRE

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG SOUS FORME PAVILLONNAIRE
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p> 	 <ul style="list-style-type: none"> • La construction d'un pavillon résonne comme une accession à la propriété et à l'indépendance pour un ménage qui peut ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté, ainsi que d'un jardin (liberté, espace extérieur à soi, ...). <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Soit à travers une opération groupée (lotissement) qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtir, ⇒ Soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement (ex : un ménage acquiert un terrain constructible et y implante son pavillon).

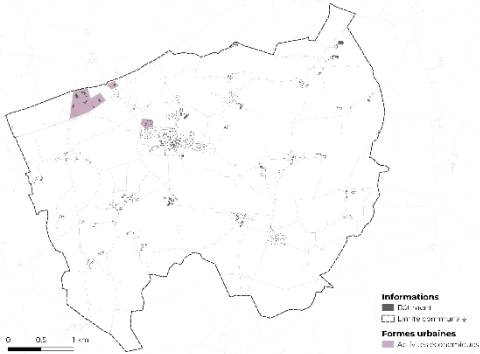

CARACTERISTIQUES	EXTENSION DU CENTRE-BOURG SOUS FORME PAVILLONNAIRE
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Densité plus faible que dans le centre-bourg car les bâtiments des zones pavillonnaires sont de hauteur moindre. Tendance à l'augmentation de la densité en raison de l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain. • 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.
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les habitations sont souvent disposées en quinconce de façon à limiter les vis-à-vis-et à préserver l'intimité dans les jardins. • 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 • Les terrains sont presque systématiquement clôturés par un muret, un grillage et/ou une haie marquant ainsi la séparation entre les espaces privés et publics.
<p>HAUTEURS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles : la plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes 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.
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>	<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. • Toitures en majorité à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans. Elles peuvent comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».

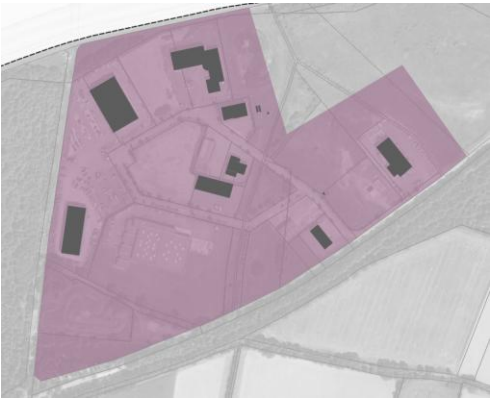
EXTENSION DU CENTRE-BOURG SOUS FORME MITOYENNE

CARACTERISTIQUES	EXTENSION SOUS FORME MITOYENNE
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p> 	 <ul style="list-style-type: none">● Selon certains endroits, l'habitat individuel peut se présenter sous la forme d'un groupement d'habitations.● Ce modèle, développé à partir des années 1950 en France, a pour objectif de réduire les coûts de construction et se caractérise par des logements présentant une certaine unité architecturale et une mitoyenneté sur au moins une façade.
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p> 	<ul style="list-style-type: none">● Implantation resserrée sur des terrains de superficie plus restreinte, présentant une densité résidentielle qui peut être de deux à six fois plus élevée que celle des logements individuels pavillonnaires.● Forme des parcelles adopte une géométrie assez simple (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation.● La desserte des parcelles se fait de la même façon que les logements individuels pavillonnaires par le biais de voies en boucles ou en impasse.
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none">● Les logements sont accolés au moins deux par deux, implantées légèrement en retrait de l'espace public.● Les voies de desserte interne peuvent également s'accompagner de petites places ou placettes dédiées bien souvent au stationnement des véhicules.

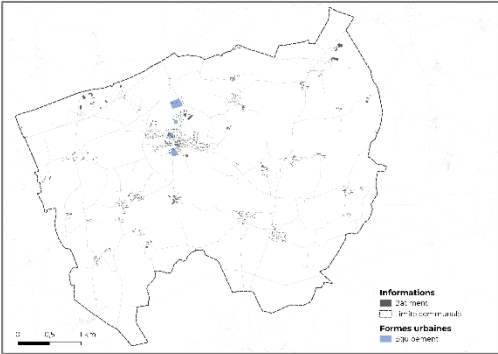

CARACTERISTIQUES	EXTENSION SOUS FORME MITOYENNE
HAUTEURS	<ul style="list-style-type: none"> • Les logements individuels groupés ne comprennent jamais plus de deux niveaux d'habitation, soit avec un étage (R+1) surmonté de combles aménageables ou non. • Hauteur mesurée au faîtage (point le plus haut) dépasse rarement les 8 à 9m, variant selon la présence ou non d'un étage. • Toiture des constructions se révèle très pentue, avec un faîtage (point le plus haut) assez élevé.
FORMES DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Le gabarit R+1 avec un toit ardoise à double pente, et la mitoyenneté au moins sur une façade sont les formes les plus retrouvées au niveau mitoyen. • Toutes les autres composantes architecturales font l'objet de variations d'une construction à l'autre : les combles peuvent ou non être aménagés. • Ouvertures en façade dotées de volets latéraux, de balcons, etc.

ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p>  <p>informations</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Louisfert □ Louisfert commune <p>Formes urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Activités économiques 	 <ul style="list-style-type: none"> • L'activité économique présente sur la commune se partage entre les activités artisanales et agricoles. Ces deux catégories d'activités ont besoin de bâtiments pour leur fonctionnement et le stockage du matériel utilisé. • Plusieurs zones d'activités économiques sont présentes sur la commune : la zone d'activités structurante de la Bergerie et la zone artisanale communale proche du bourg.

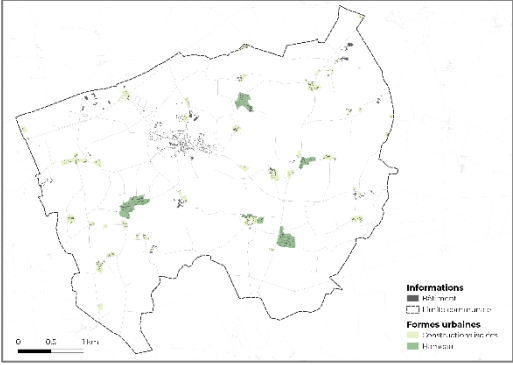
CARACTERISTIQUES	ACTIVITES ECONOMIQUES
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • On retrouve dans la zone artisanale de la Bergerie un coefficient d'occupation des sols moyens d'environ 0,2 à 0,3. • Cette faible occupation des terrains à vocation économique 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. • Le pourcentage d'espaces de nature ou espaces verts s'avère peu important.
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Au sein des zone d'activités artisanales, les parcelles sont de formes plutôt homogènes, principalement rectangulaires. • Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle et maintiennent des zones non bâties tout autour, ce qui explique là encore la faible emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des terrains qu'elles occupent.
<p>HAUTEURS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions au sein des zones d'activités se caractérisent par des hauteurs assez homogènes entre les bâtiments, de l'ordre de 7 à 8m au point le plus haut.
<p>FORMES DES CONSTRUCTIONS</p>	<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. • Des toits plats se retrouvent au niveau des bâtiments, si bien que la forme des toits se révèle variée dans la rue des Coquelicots. • 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.

EQUIPEMENTS

CARACTERISTIQUES	EQUIPEMENTS
<p>DEFINITION ET LOCALISATION</p> 	 <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements peuvent être aussi bien scolaires, sociaux, comme relever du milieu de la santé ou bien encore des sports et loisirs. • Les matériaux employés ne sont pas forcément les mêmes que ceux utilisés dans les secteurs bâtis anciens. Selon leurs fonctionnalités, ils requièrent des formes architecturales ou des matériaux spécifiques ce qui peut provoquer une rupture architecturale entre la trame urbaine historique de la commune et les secteurs dédiés aux équipements.
<p>DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le coefficient d'emprise au sol (CES) des bâtiments et des équipements reste assez faible (0,3), expliqué par le fait qu'un équipement doit accueillir du public, ce qui implique notamment des espaces de stationnement et de plein air, notamment pour les écoles et équipements sportifs.
<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Presque systématiquement implantés en retrait de l'emprise publique et des limites séparatives de propriété. • Ils sont conçus pour permettre les circulations autour des constructions, pour faciliter l'intervention des secours et l'évacuation du public en cas de sinistre. • Les parcelles sont de formes et de tailles très variées, selon l'importance et l'usage de l'équipement concerné.
<p>HAUTEURS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les hauteurs sont très variables : un bâtiment ancien est souvent coiffé d'une toiture à pan avec une hauteur sous combles importante. La fonction de l'équipement peut également expliquer des différences de hauteurs. Par exemple, les équipements dédiés aux sports couverts ont besoin d'une grande hauteur de plafond, tandis que les équipements plus

CARACTERISTIQUES	EQUIPEMENTS
	administratifs ou scolaires n'ont en théorie pas besoin d'une telle hauteur pour fonctionner.
FORMES DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • La toiture des constructions varie selon les époques de réalisation : certains équipements anciens comportent malgré tout une toiture à pans puisque construits à une époque où les toits plats n'existaient pas. • Les équipements sportifs sont fréquemment composés de matériaux légers tels que tôles en acier ou aluminium, toitures en zinc. Le béton est en parallèle très utilisé pour la constitution des murs et soubassements.

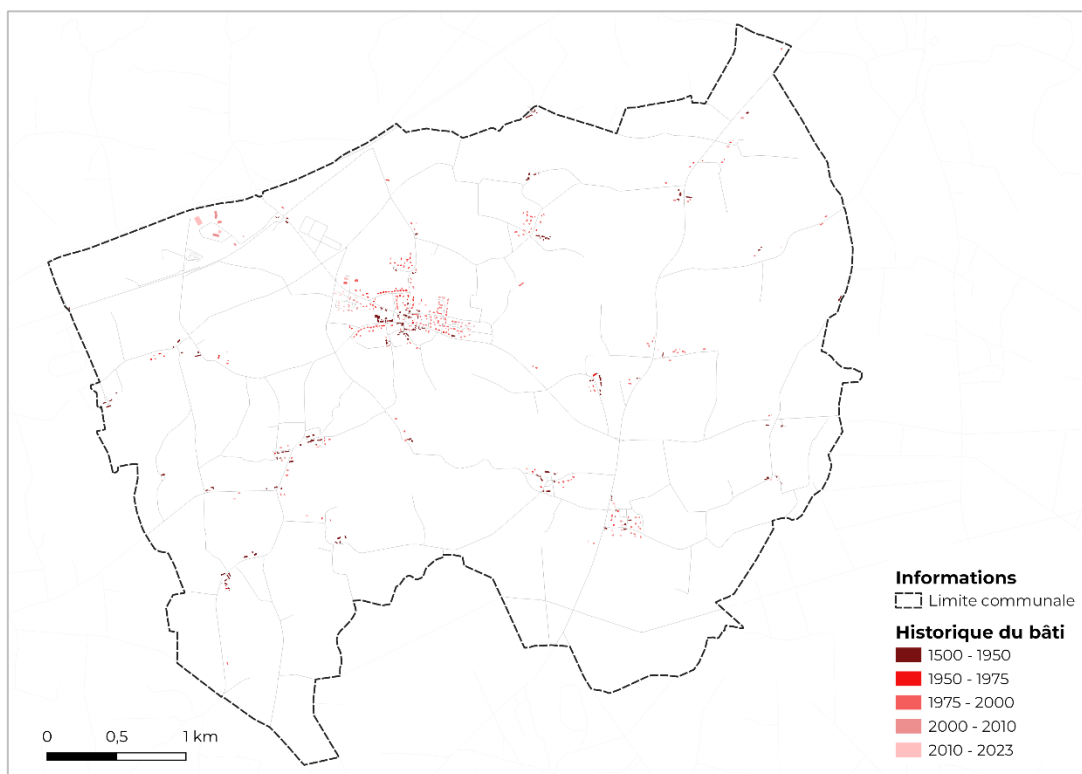
HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLES

CARACTERISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
DEFINITION ET LOCALISATION 	<ul style="list-style-type: none"> • Ils sont généralement implantés le long des axes de communication, notamment le long des routes départementales et proche des chemins communaux. Le paysage a fortement été façonné par l'activité agricole présente sur la commune. • Les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole demeure encore présente pour certains et pour d'autres elle a cessé. Dans ce cas, ils ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.
DENSITE RESIDENTIELLE ET ORGANISATION DU PARCELLAIRE	<ul style="list-style-type: none"> • Selon le contexte dans lequel il s'inscrit, la densité résidentielle varie légèrement et se révèle en général un peu moins élevée dans le cas d'un hameau.

CARACTERISTIQUES	HAMEAUX ET CONSTRUCTIONS ISOLÉES
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Ces hameaux sont implantés le long des axes de communication ou au bout d'un chemin en impasse. • Les bâtiments composant le corps de ferme sont regroupés sous la forme rectangulaire, avec une cour dans son centre. • Les parcelles restent assez diversifiées, de la grande parcelle anciennement agricole à la petite parcelle le long de la route, restant assez rares. Les bâtiments sont implantés le plus souvent dans le milieu de la parcelle offrant un jardin autour du logement.
HAUTEURS	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteurs relativement faibles : La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation (R+1), avec un rez-de-chaussée où se trouvent des pièces communes surmonté d'un étage où l'on trouve les chambres et les salles de bain. • La hauteur à l'égout de toiture varie ainsi entre 3 et 6m, voire est parfois inférieure à 3m.
FORMES DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les hameaux, la plupart des bâtiments adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré, de rectangle ou de polygone. La forme est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec au milieu de grandes parcelles agricoles, un maillage composé de formes multiples plus petites. • La majorité des toitures sont à deux pans, mais il arrive que certaines soient aussi à quatre pans avec des toitures pouvant comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ».

B. L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

α) Les évolutions passées



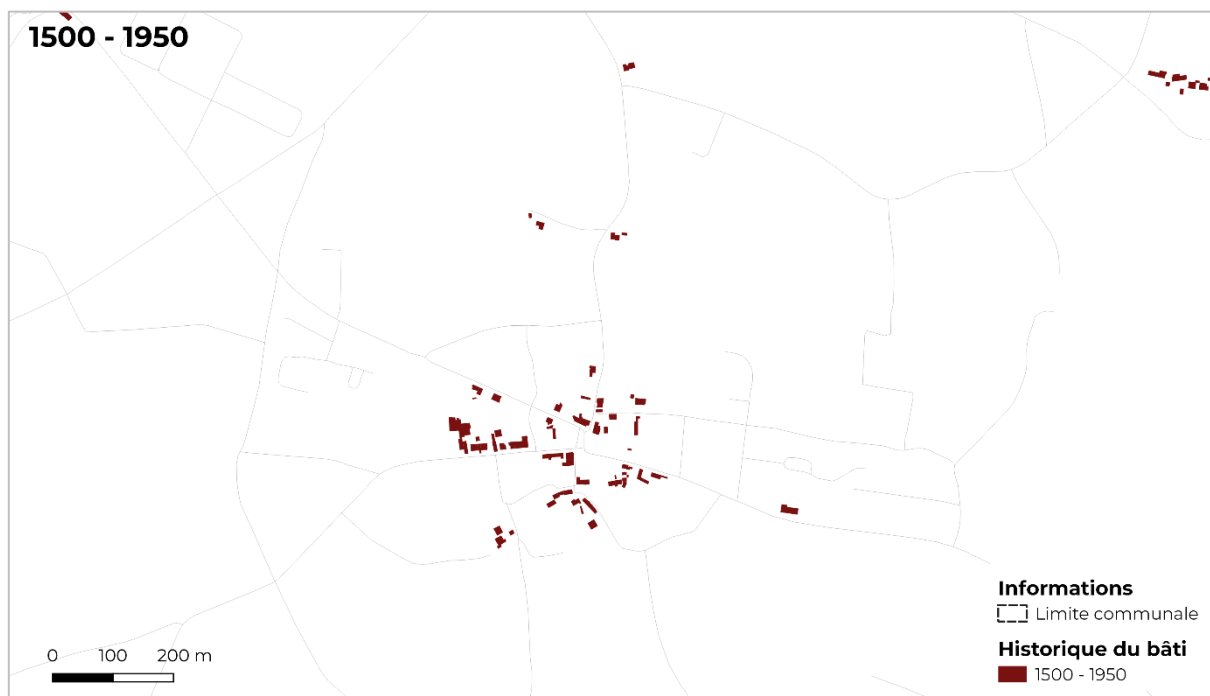
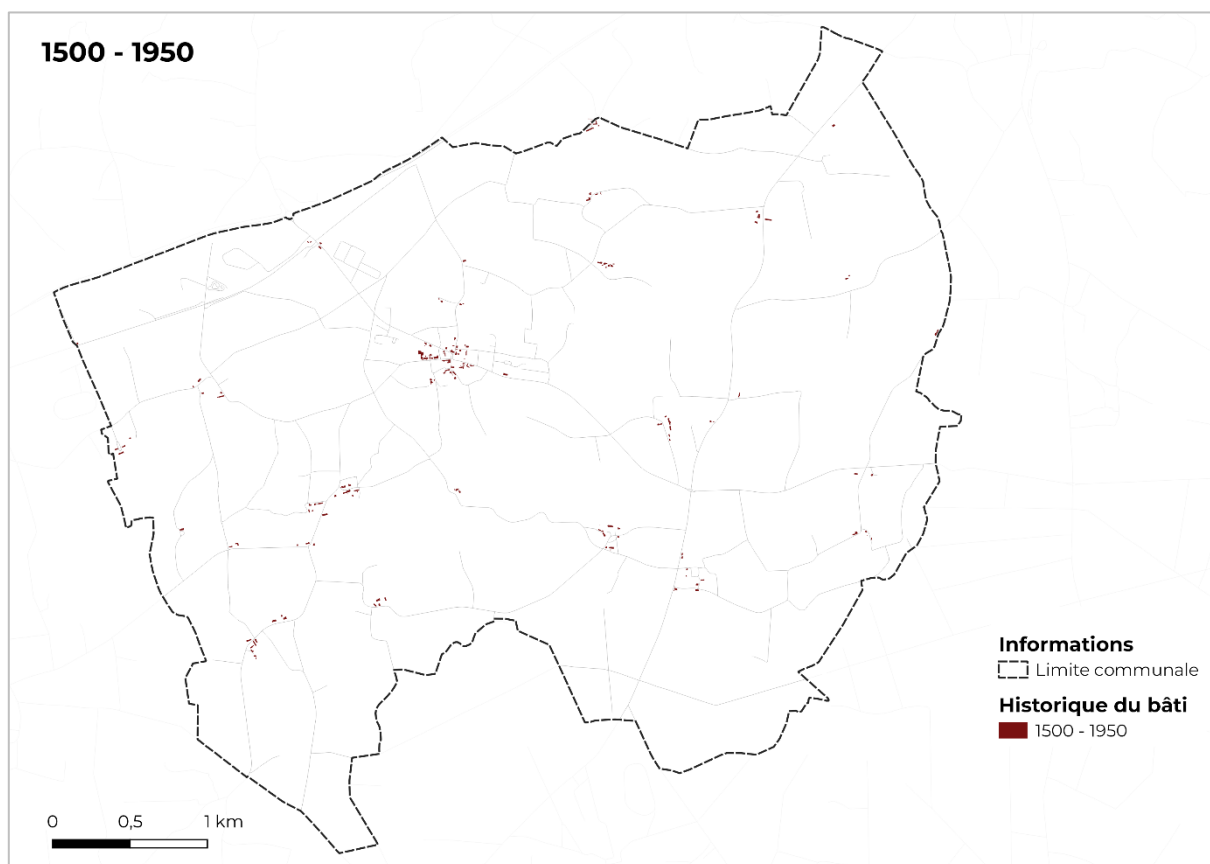
Historique de l'évolution du bâti au sein du territoire communal

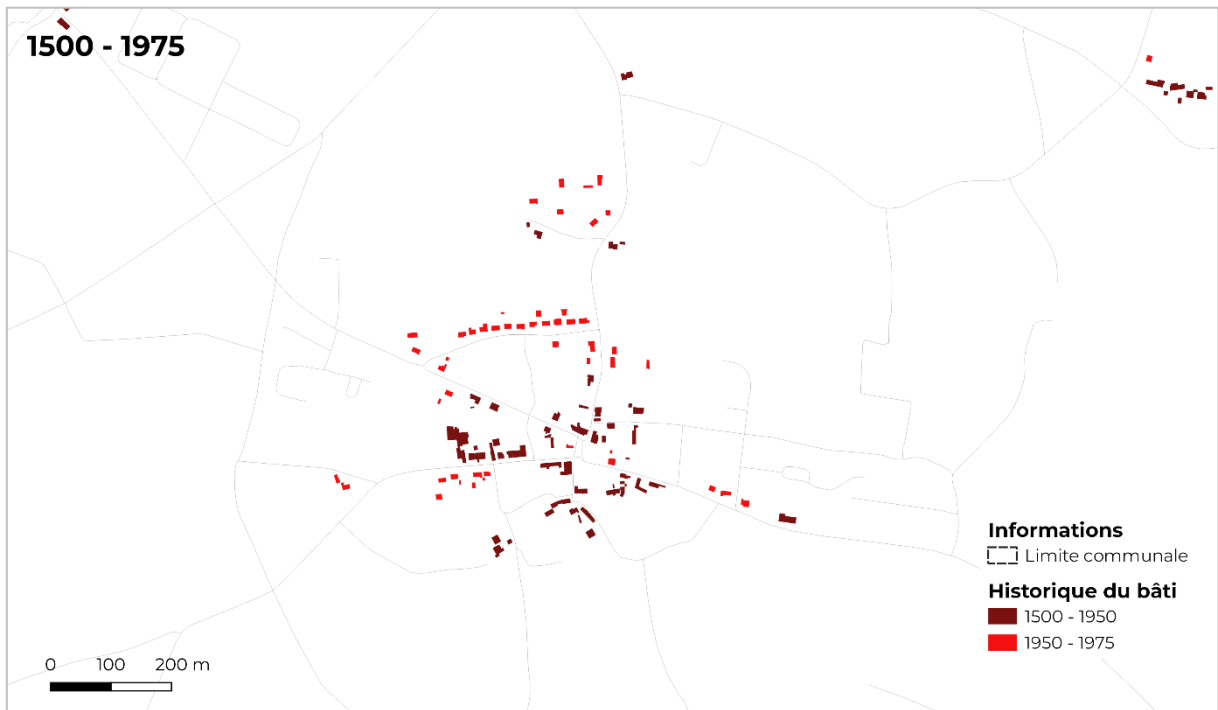
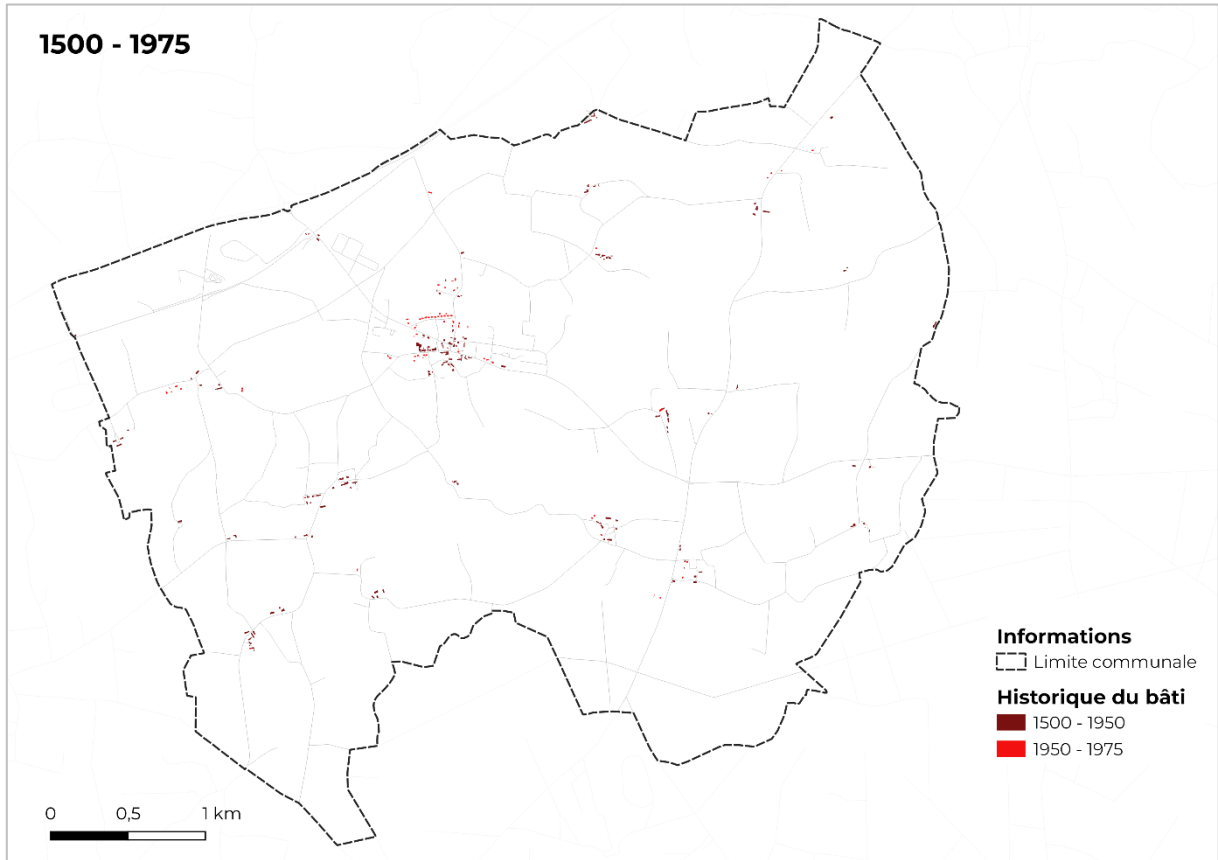
Nb : certains bâtiments n'apparaissent pas sur la carte, ce sont des bâtiments ne possédant pas de données d'historique de construction. Il s'agit principalement des bâtiments à vocation d'équipements (école, mairie, église), certains bâtiments agricoles, quelques bâtiments à vocation économique ainsi que les constructions les plus récentes (dernière tranche du dernier lotissement).

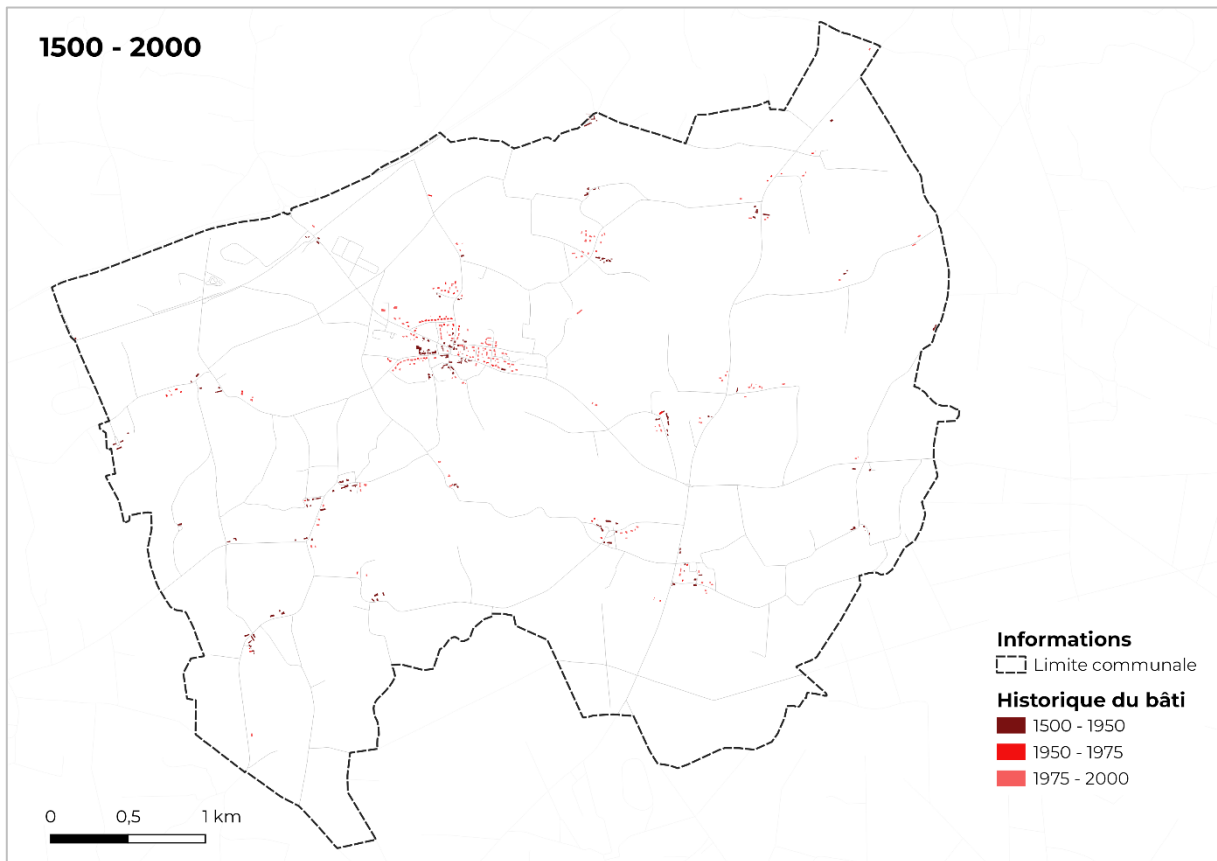
Les regroupements bâtis (centre-bourg, hameaux) qui composent aujourd'hui la commune de Louisfert se sont construits progressivement au fil des décennies, certains ayant été plus riches en constructions nouvelles que

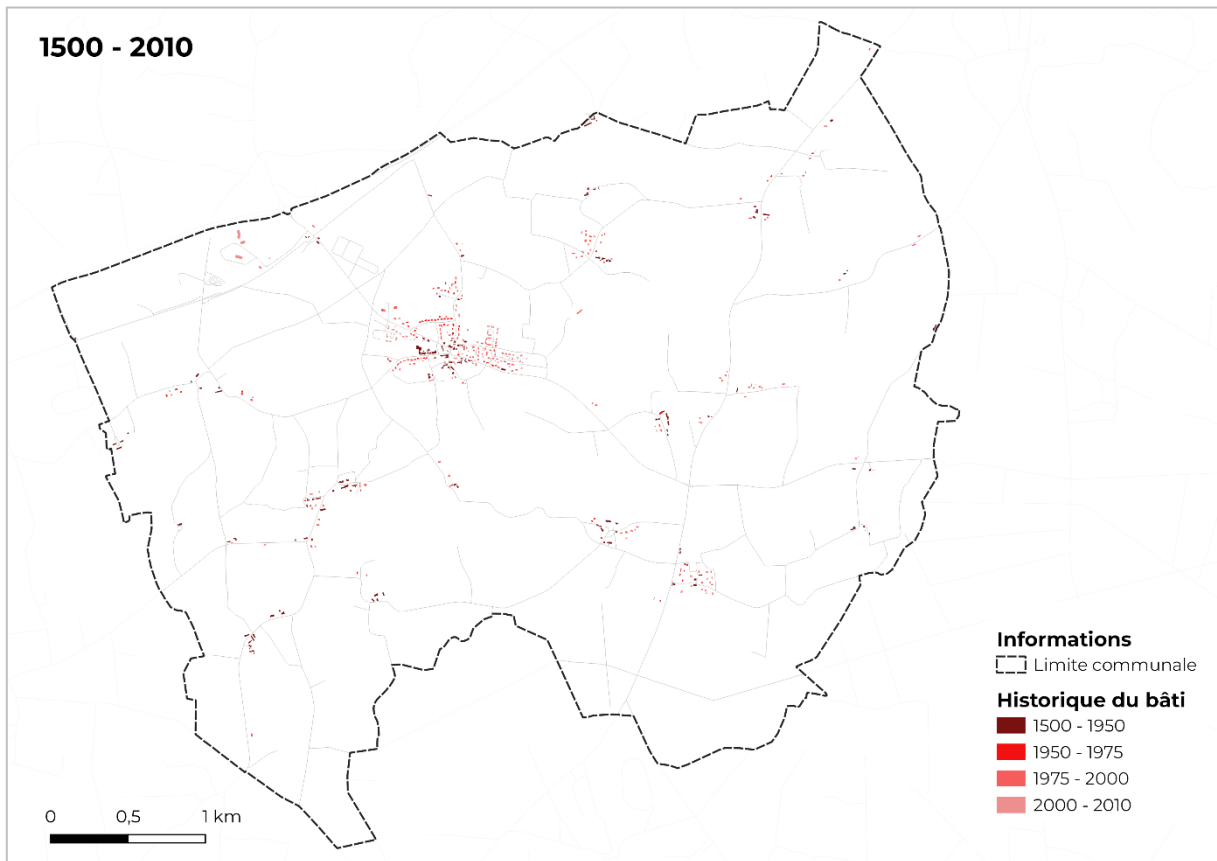
d'autres. Les cartes suivantes illustrent ces différentes étapes du développement urbain qu'a connu la commune depuis 1500.

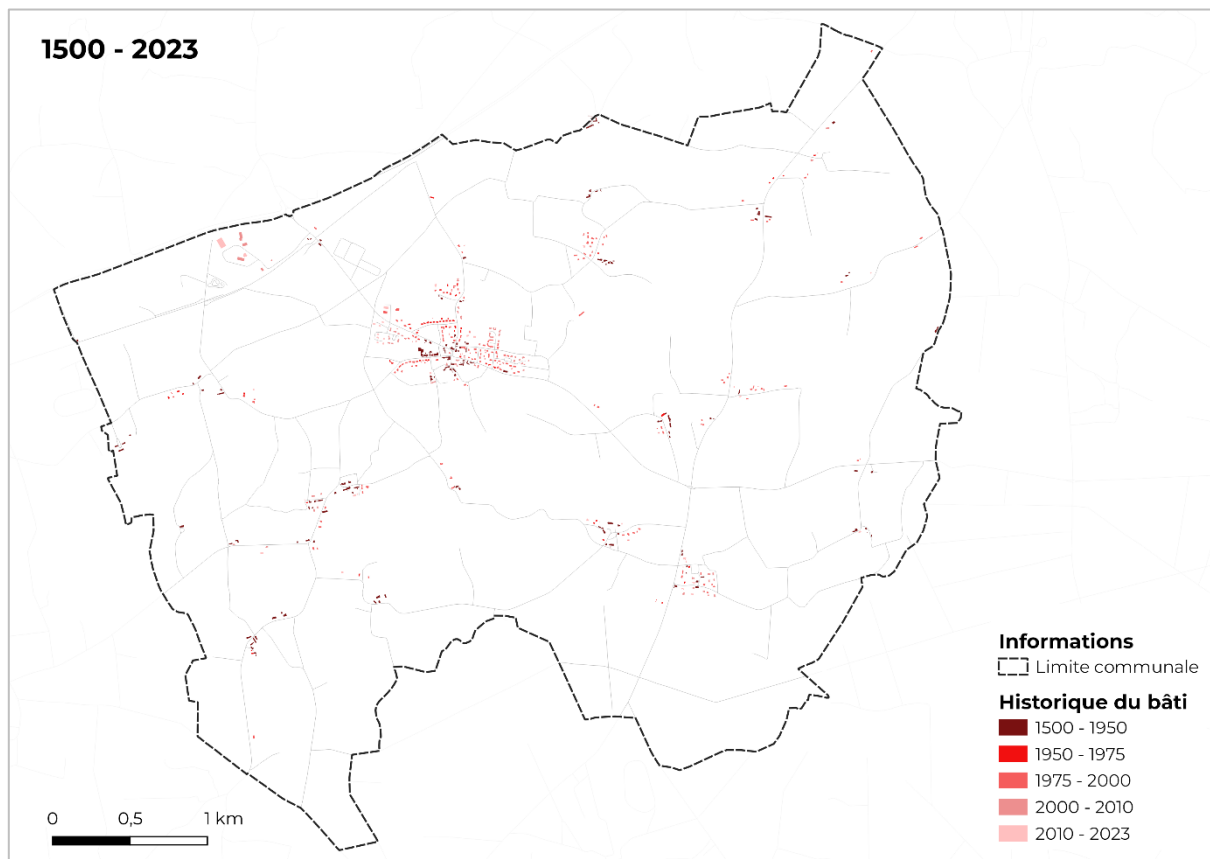
ÉVOLUTION DU BATI











Les années 1500 marquent le début des données d'historique du bâtiment sur la commune de Louisfert. Les secteurs concernés par une création jusqu'aux années 1950 apparaissent très clairement au niveau de ce qui s'apparente au centre-bourg, à savoir une concentration autour de la place de l'église, ainsi qu'un développement le long des rues connectées à cette place (rue l'Abbé Cotteux, rue de l'Espérance, rue de la Cure, rue Saint-Joseph et rue René Guy Cadou). Certains hameaux sont visibles sur la carte (la Gauffrière, la Riolois, la Delinais, la Jumelais, la Treslais).

Depuis les années 1950, Louisfert s'est développé de façon progressive, au gré d'opérations successives et constructions au coup par coup. Des constructions se sont réalisées au nord le long de la rue Saint-Jacques et la rue de l'Espérance (1950-1975). Le bourg se développe plutôt vers le Nord. De plus, certains hameaux commencent se développer, des constructions récentes apparaissent au sein de ces entités bâties. Puis, les années 1975 à 2000 ont été celles d'un fort développement de l'urbanisation sur la commune. Sur cette période, l'entité historique s'étend de façon nette, à la fois vers l'est (création d'un lotissement le long de la rue René Guy Cadou) mais aussi vers le nord-ouest (le long de la rue de la Gare). Les entités centrales commencent à former un bloc compact et les hameaux continuent de croître leur nombre d'habitations. Depuis 2000, les constructions nouvelles à Louisfert sont en fait venues combler les espaces encore libres au sein de l'enveloppe urbaine (remplissage des différentes opérations à vocation d'habitat) constituées avec notamment l'avènement du pavillonnaire et des nouvelles formes d'habitats (mitoyenneté). Du côté des hameaux, les secteurs de bâti ancien sont là aussi bien visibles et témoin d'un passé agricole, et ces hameaux se sont bien étendus depuis 1975. On peut également noter l'avènement de la zone économique de la Bergerie le long de la RD 771, avec la création de quelques bâtiments à vocation économique de 2010 à aujourd'hui. La dernière évolution du bourg avec des constructions à vocation d'habitat s'est réalisée vers l'ouest du bourg à proximité de la rue de la Gare. C'est cette même rue qui relie l'entité du bourg à la RD 771.

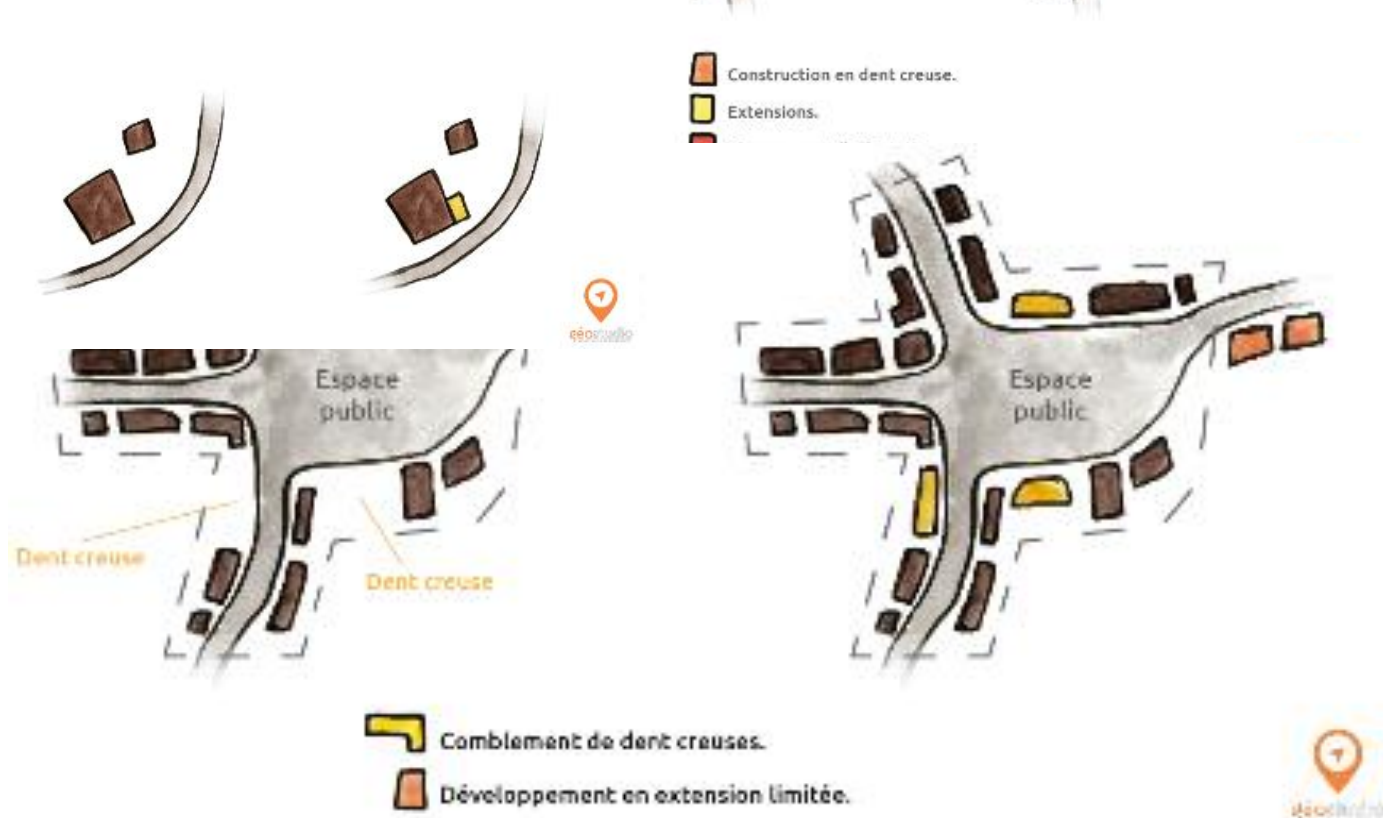


Lotissement pavillonnaire récent - Louisfert

b) Les principes d'évolution

FAVORISER LA DENSIFICATION

Il est préférable de privilégier le développement de l'espace bâti au cœur des bourgs, à travers le comblement des « dents creuses ». Ce comblement ne doit pas se faire « à tout prix » mais de façon cohérente avec les ouvertures paysagères au sein des villages. La création d'un front bâti n'est pas forcément de nature à enrichir la qualité paysagère des villages. Il est parfois souhaitable de mixer le développement des espaces bâtis entre comblement de « dents creuses » et extensions limitées.



Ce principe ne peut aujourd'hui s'appliquer sur de l'habitat isolé. En effet, ce type d'espace urbanisé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seules les extensions limitées de l'habitat existant et les annexes pourraient être envisagées.

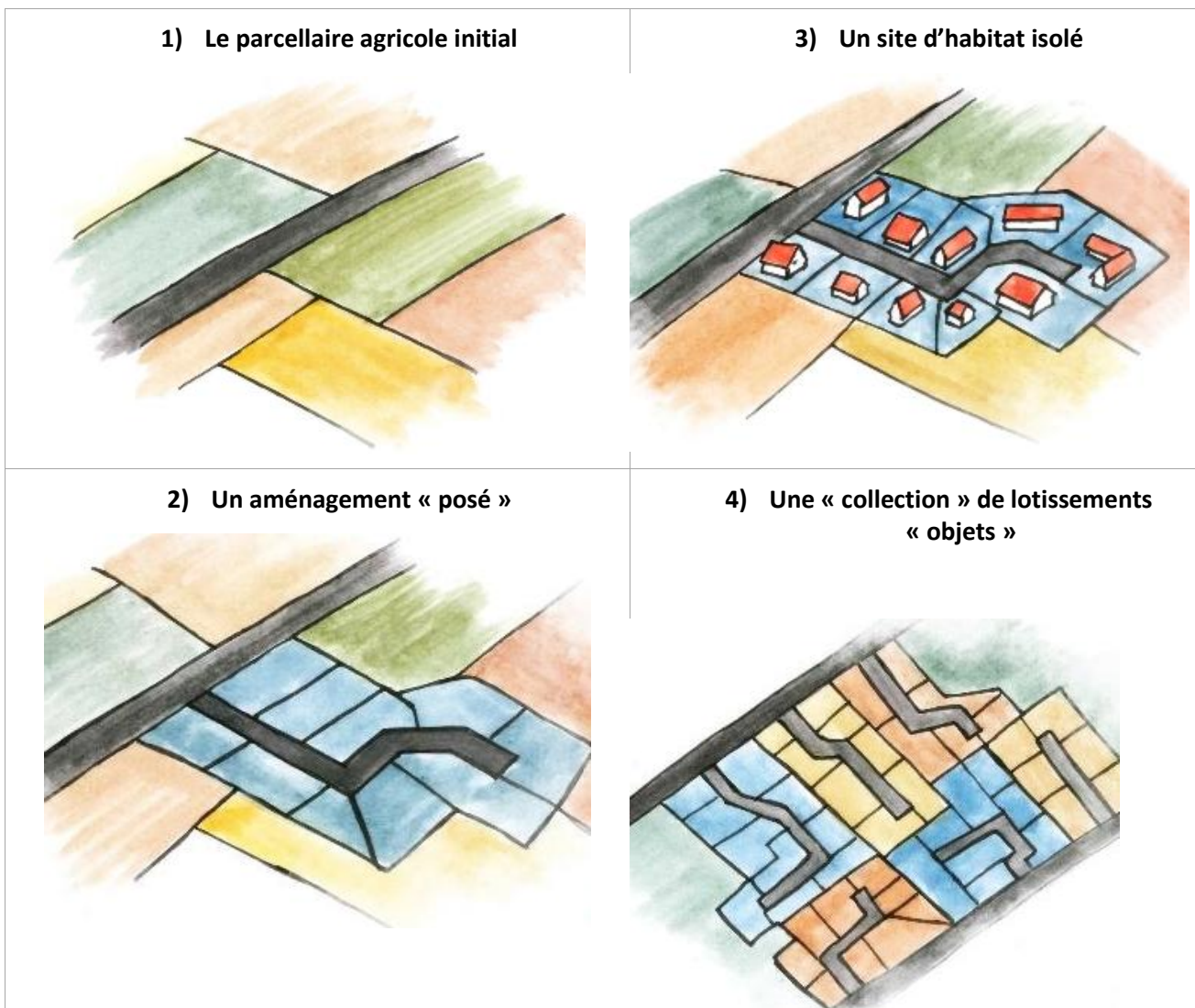
Intégration de nouvelles constructions au sein du village



Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg



LIMITER LES LOTISSEMENTS OBJETS

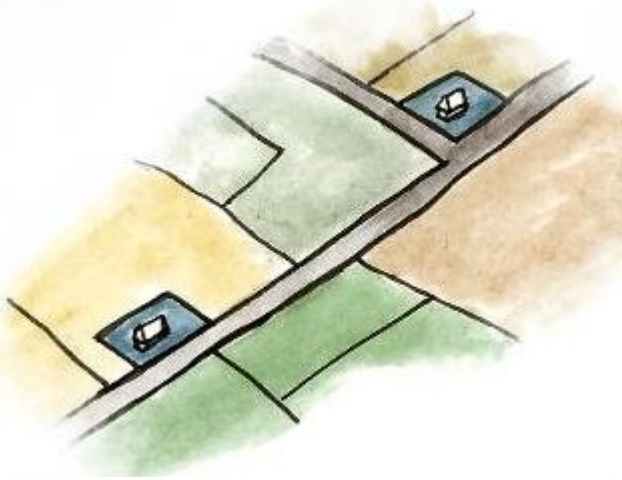


Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

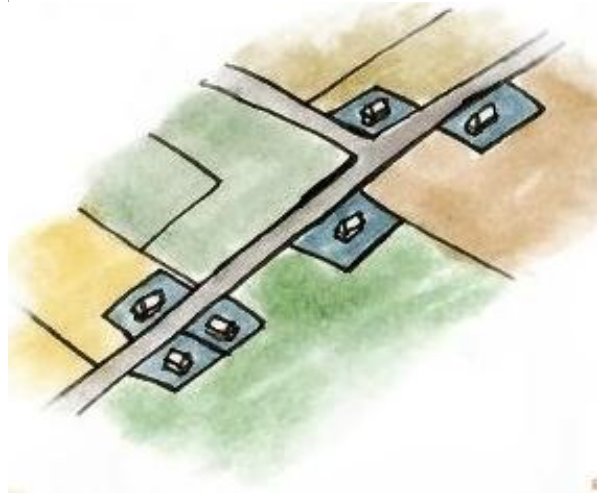
- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

LIMITER LES CONSTRUCTIONS LE LONG DE LA VOIRIE

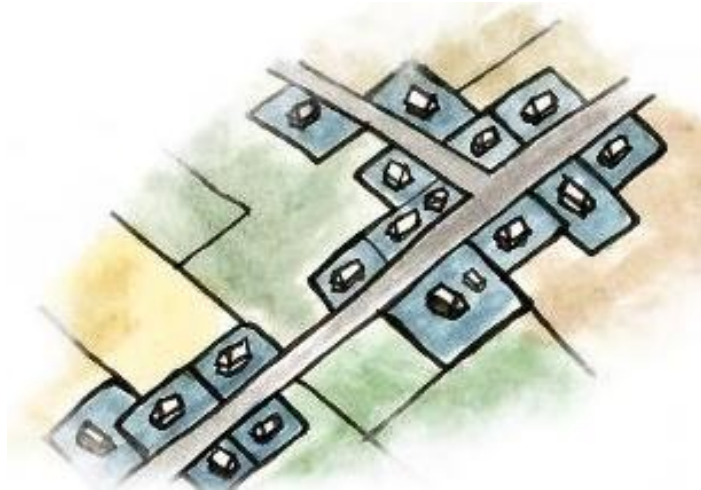
1) Le site initial agricole et de bâti isolé



2) Un mitage au « coup par coup »



3) La création d'un continuum bâti linéaire, une extension sans limites ?



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

- Une extension sans limite.
- Une pauvreté des espaces collectifs et espaces verts.
- Une voirie sous dimensionnée et non pensée pour accueillir autant de circulation et d'ouvertures de garages.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire le long de l'axe routier), accentué par des architectures et matériaux standardisés.
- Des franges urbanisées le plus souvent non traitées et en confrontation directe avec les espaces agricoles.

C. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

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. C'est ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui fixe les objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme énonce « *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* ».

Selon l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Il 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.
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

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).

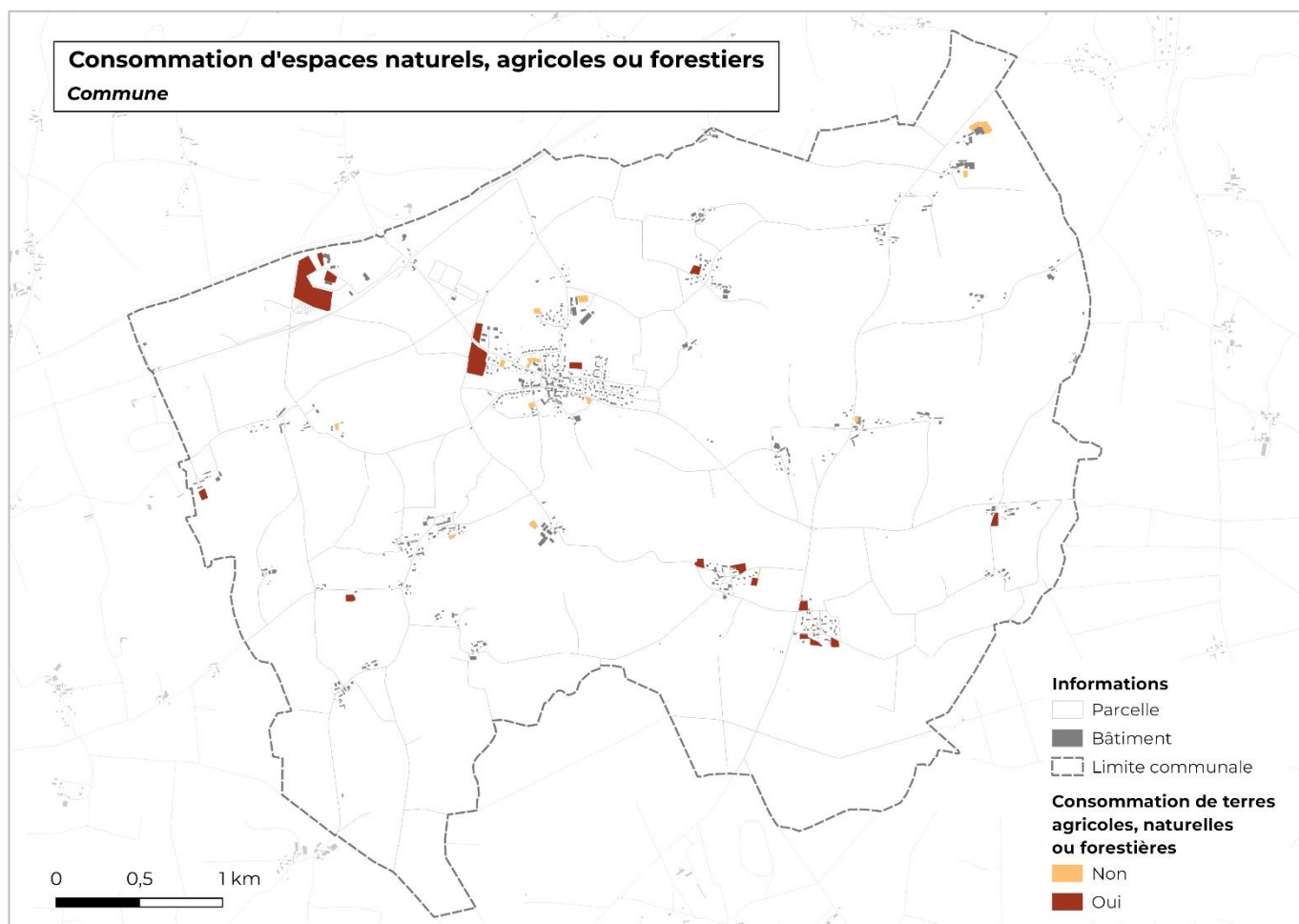
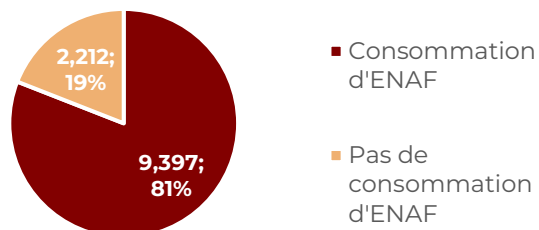
ANALYSE DES SURFACES CONSOMMEES – LES CHIFFRES

Consommation foncière 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**)

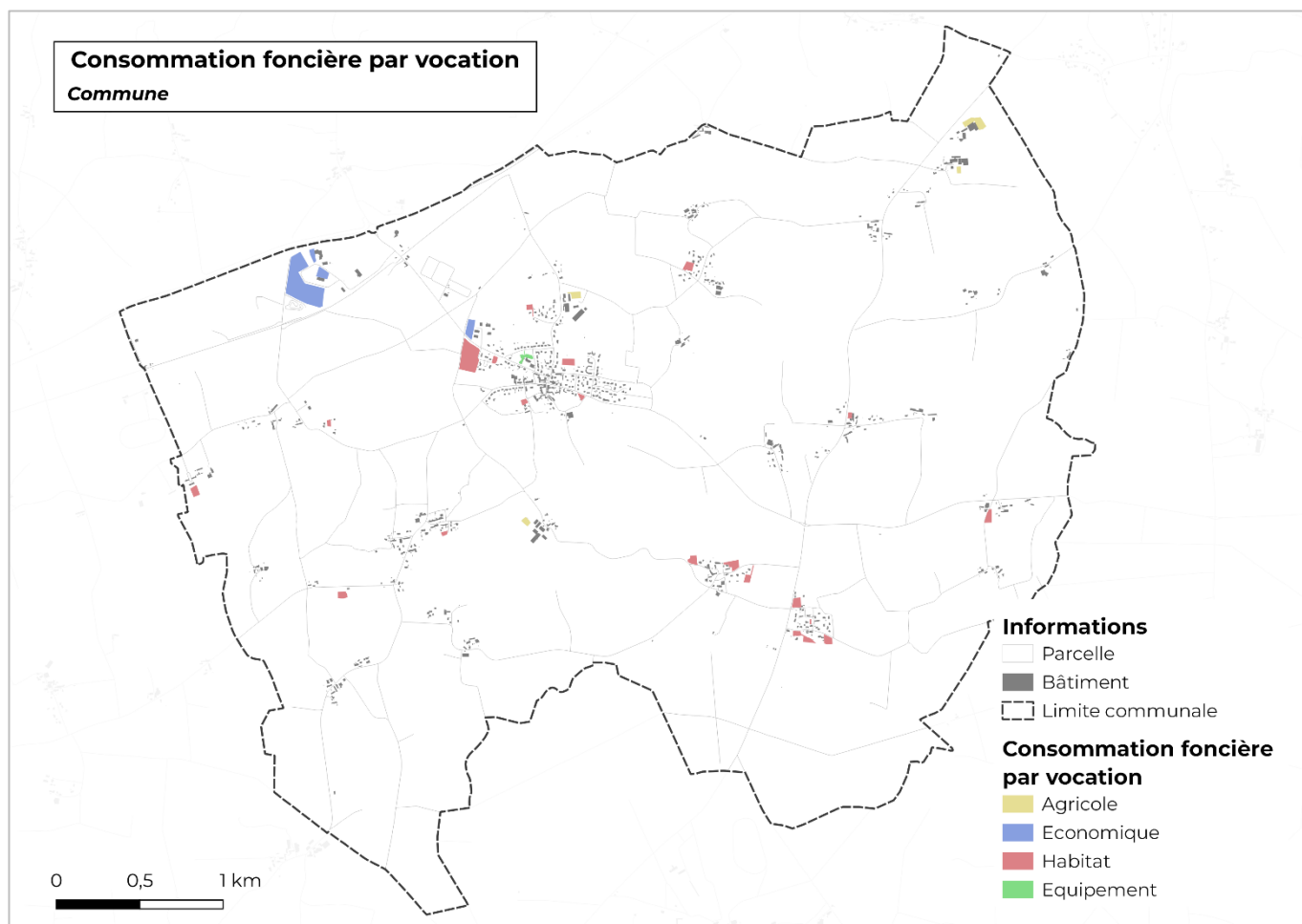
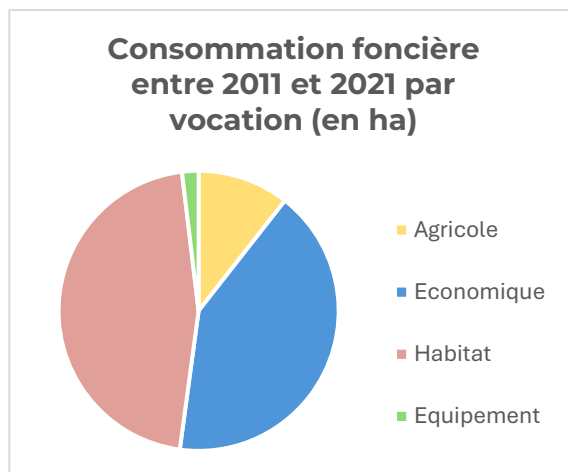
Consommation foncière entre 2011 et 2021 (en ha)



Consommation foncière par vocation

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

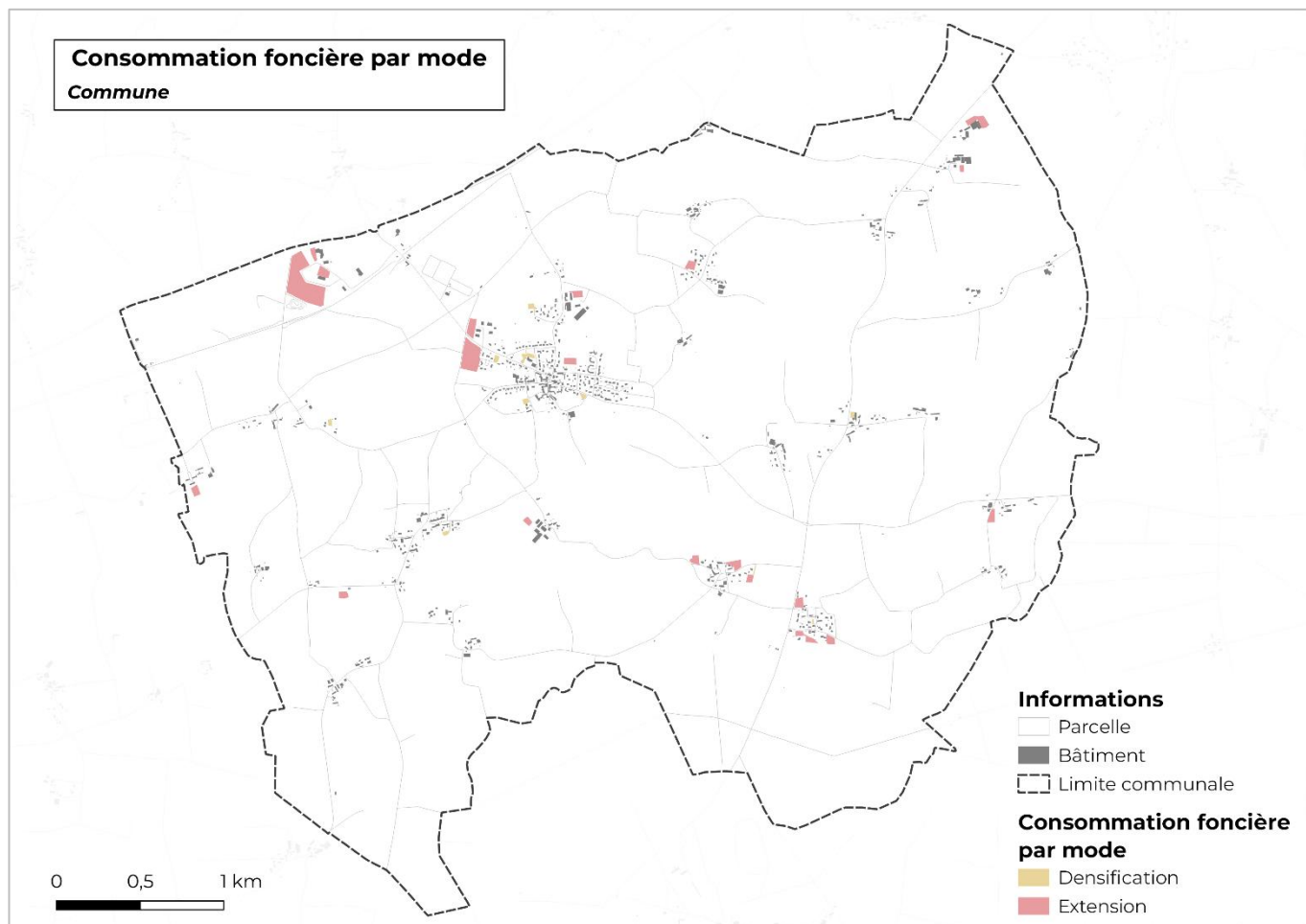
- **5,33 ha** à vocation **d'habitat**, sous la forme de maisons individuelles.
- **4,83 ha** à vocation **d'activité économique** : aménagement de la zone de la Bergerie et de la Gare.
- **1,23 ha** à vocation **agricole** : construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'activité agricole.
- **0,22 ha**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



Consommation foncière par mode

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

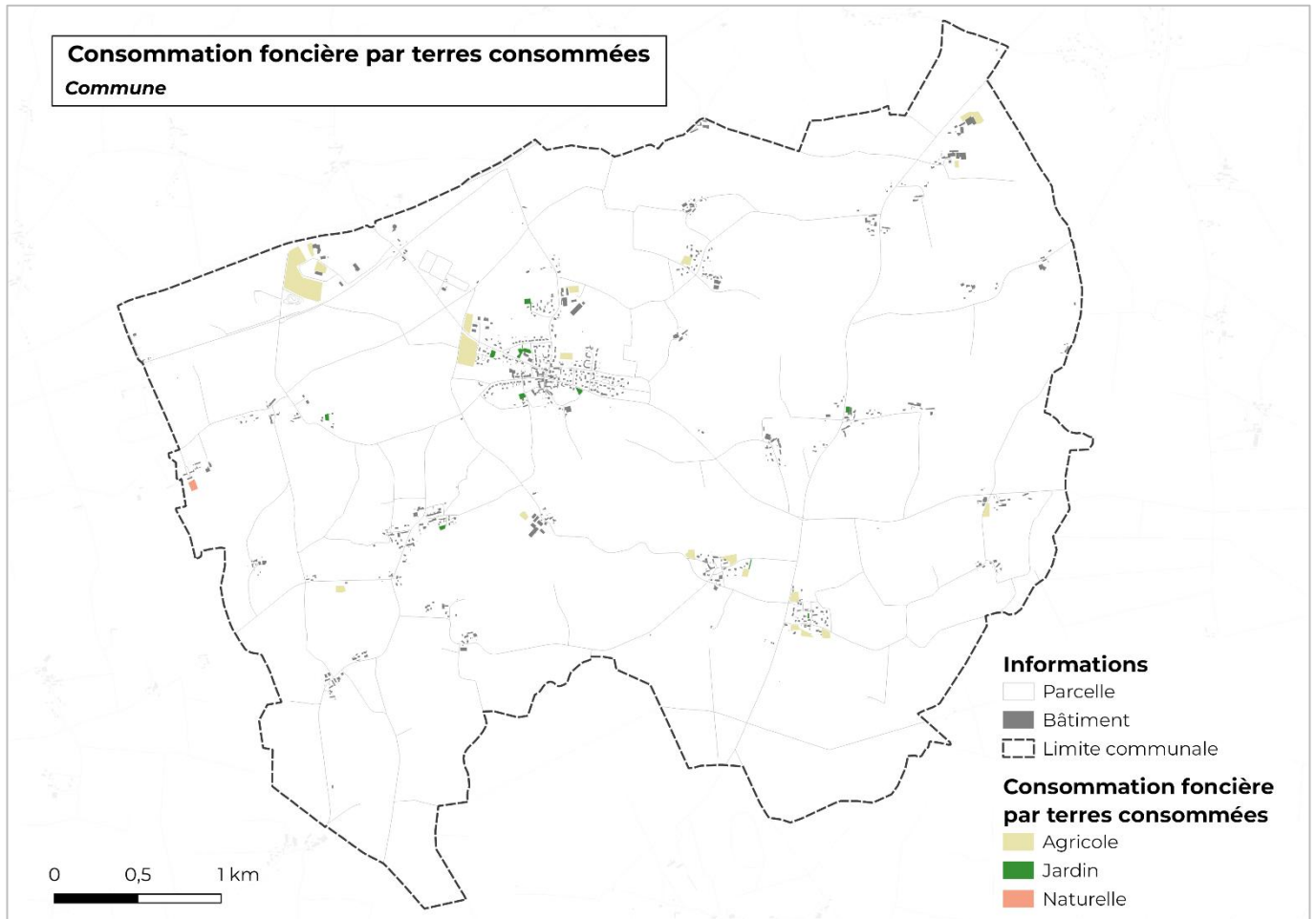
- **0,98 ha** en densification, au cœur de l'enveloppe urbaine,
- **10,63 ha** en extension.



Consommation foncière 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

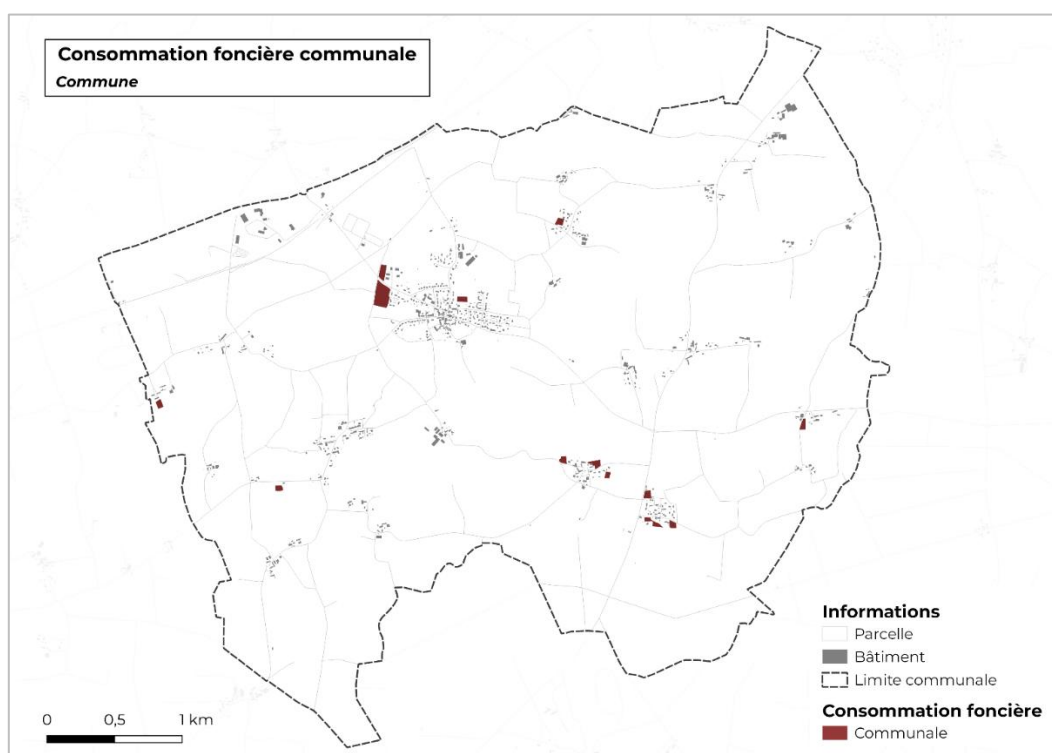
Une distinction des surfaces consommées est nécessaire pour obtenir une consommation cohérente pour le futur projet communal. Au niveau économique, par exemple, la zone artisanale (zone de la Gare) est distinguée de la zone économique structurante de compétence intercommunale (zone d'activités de la 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 sera utilisé pour la suite de la procédure, notamment le projet lié à la révision du Plan Local d'Urbanisme (*Document 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables*).

D. LE POTENTIEL FONCIER

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des parties actuellement urbanisées (PAU). Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

- Le nombre de constructions,
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate,
- L'existence de terrains voisins déjà construits,
- La desserte par la voirie et les réseaux (critère insuffisant à lui seul),
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.
- Le maintien d'un front bâti sur le premier rideau (en limitant les possibilités de constructions en deuxième rideau).

En 2024, il est recensé :

- 0,68 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 1,14 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

Un taux de rétention s'applique lorsque l'on aborde la question de la densification, concrètement cela correspond aux propriétaires non-vendeurs ou aux parcelles dont la vente s'avère difficile. Il est courant d'appliquer 50% de rétention foncière pour les parcelles mutables et 30% pour les dents creuses.

En 2024, en appliquant les taux de rétention, il est recensé :

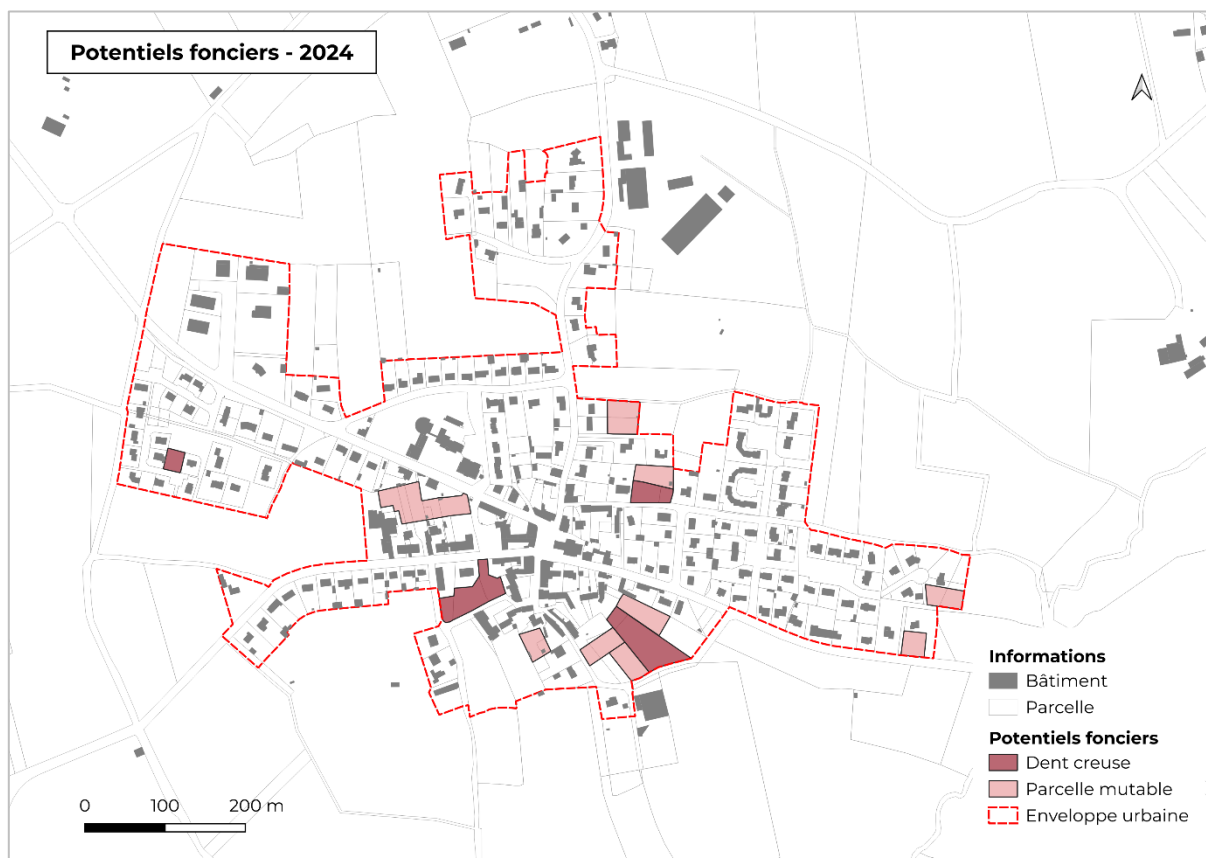
- 0,48 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 0,57 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

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. Il ne s'agit pas non plus d'additionner l'ensemble des surfaces pour obtenir un nombre de logements après application de la densité. Le nombre de logements est issu d'une analyse parcelle par parcelle.

Concernant les dents creuses, 0,68 ha ont été repérés, représentant un potentiel de 10 logements. Ce potentiel est estimé au regard des caractéristiques de la dent creuse, la superficie, les contraintes environnementales et architecturales et les accès. En appliquant un taux de rétention de 30%, on atteint **7 logements en dents creuses**.

Concernant les parcelles mutables, 1,14 ha a été recensé, soit un potentiel de 17 logements, en appliquant la même méthode que pour les dents creuses. Si l'on applique le taux de rétention de 50%, le nombre de logements potentiels **en parcelles mutables est d'environ 9**.

Au total, le potentiel de densification est d'environ 16 logements.



E. CONSTATS ET ENJEUX

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Un tissu bâti dispersé dans les campagnes (de nombreux hameaux).
- Une évolution marquée des formes urbaines depuis 1950.
- Un tissu bâti résidentiel récent qui s'est développé sous la forme d'opération d'ensemble et de coup par coup.
- Une pression foncière soulignée par une consommation foncière notable et optimisée.
- Des possibilités de densification de l'enveloppe urbaine.

LES ENJEUX DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

- Conforter la morphologie et les formes urbaines actuellement en place :
 - ⇒ Renforcer le rôle de centre-bourg
- Favoriser la densification du centre et des espaces agglomérés en définissant lorsque cela s'avère nécessaire des principes d'aménagement
- Conserver une harmonie entre les constructions actuelles et futures
- Optimiser la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières dans les années à venir

2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

A. LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LOUISFERT AU SEIN DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

En 2020, la Communauté de Communes Chateaubriant-Derval regroupe 44 359 habitants. Louisfert accueille 965 habitants en 2020 (INSEE), ce qui représente 2,2 % de la population de l'agglomération, ce qui place la commune en 15^{ème} position, la première place étant pour Chateaubriant avec 12 016 habitants soit 27,1% de la population de la CCCD.

Par rapport à 2009, la situation est similaire, la commune de Louisfert comprenait 2,1% de la population de la CCCD en 2009 et 2,2% en 2020 ce qui signifie deux tendances :

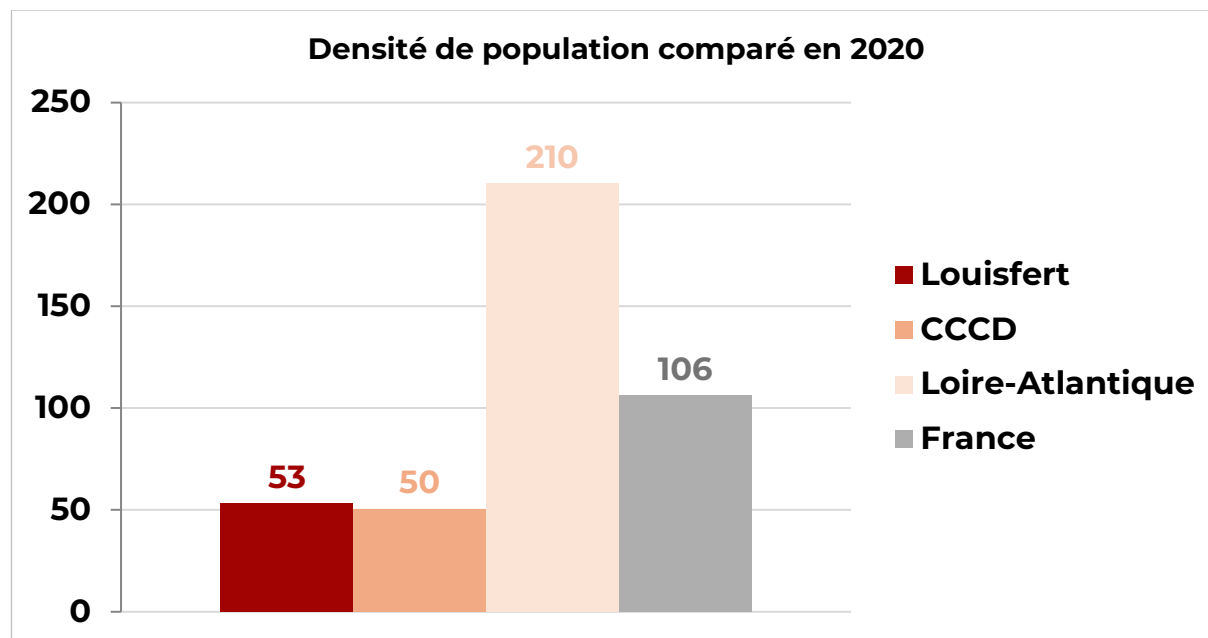
- La population accroit de manière aussi soutenue que celle de la CCCD.
- L'évolution de la population de Louisfert est soutenue et montre un territoire attractif.

Commune	2020		2009	
	Nbre d'habitants	% de la CCCD	Nbre d'habitants	% de la CCCD
La Chapelle-Glain	804	1,8%	820	1,9%
Chateaubriant	12 016	27,1%	12 077	28,1%
Derval	3 511	7,9%	3 194	7,4%
Erbray	3 045	6,8%	2 862	6,7%
Fercé	472	1,1%	477	1,1%
Grand-Auverné	769	1,7%	782	1,8%
Issé	1 804	4,1%	1 827	4,3%
Jans	1 408	3,2%	1 035	2,4%
Juigné-des-Moutiers	330	0,7%	340	0,8%
Louisfert	965	2,2%	890	2,1%
Lusanger	1 065	2,4%	1 016	2,4%
Marsac-sur-Don	1 524	3,4%	1 416	3,3%
La Meilleraye-de-Bretagne	1 548	3,5%	1 307	3,0%
Moisdon-la-Rivière	1 967	4,4%	1 932	4,5%
Mouais	365	0,8%	369	0,9%
Noyal-sur-Brutz	586	1,3%	575	1,3%
Petit-Auverné	427	1,0%	433	1,0%
Rougé	2 156	4,9%	2 260	5,3%
Ruffigné	705	1,6%	713	1,7%
Saint-Aubin-des-Châteaux	1 741	3,9%	1 577	3,7%
Saint-Julien-de-Vouvantes	959	2,2%	925	2,2%
Saint-Vincent-des-Landes	1 531	3,5%	1 436	3,3%
Sion-les-Mines	1 651	3,7%	1 627	3,8%
Soudan	1 996	4,5%	2 026	4,7%
Soulvache	339	0,8%	398	0,9%
Villepot	684	1,5%	668	1,6%
TOTAL	44 359		42 982	

B. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

a) Densité de population

En 2020, la population de Louisfert s'établissait à 965 habitants. La superficie étant d'environ 18 km², la densité était donc de 53 habitants par km². En comparaison, la densité au niveau de la CCCD est de 50 habitants/km², 210 habitants/km² pour la Loire-Atlantique (territoire très urbanisé) et de 106 habitants pour la France.

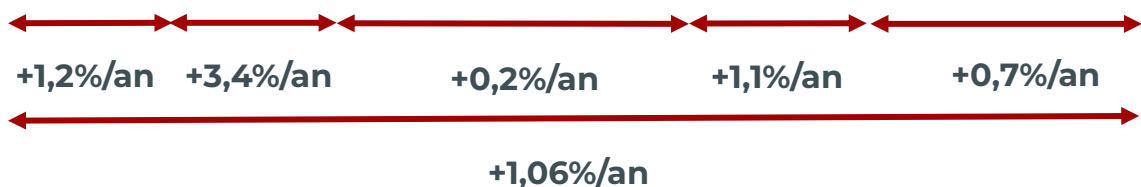
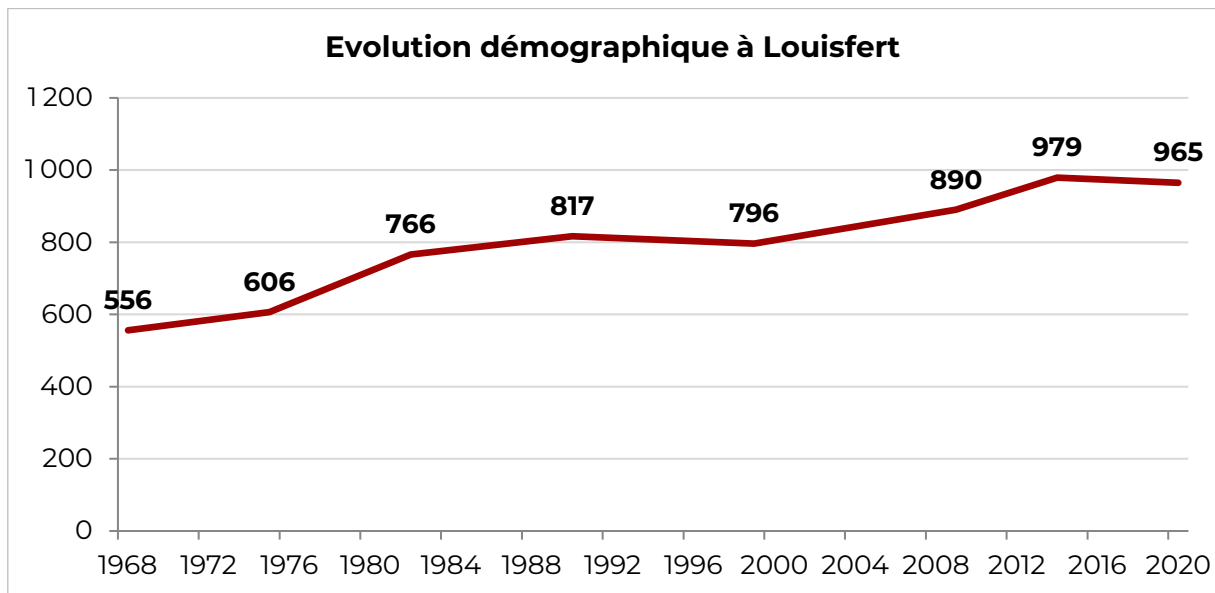


b) Une population en augmentation

LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LOUISFERT

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.

Toutefois, la commune connaît depuis tout récemment une stabilisation de la population, marqué par un nombre plus important de personnes qui quittent la commune compensé en partie par des naissances supérieures au décès.



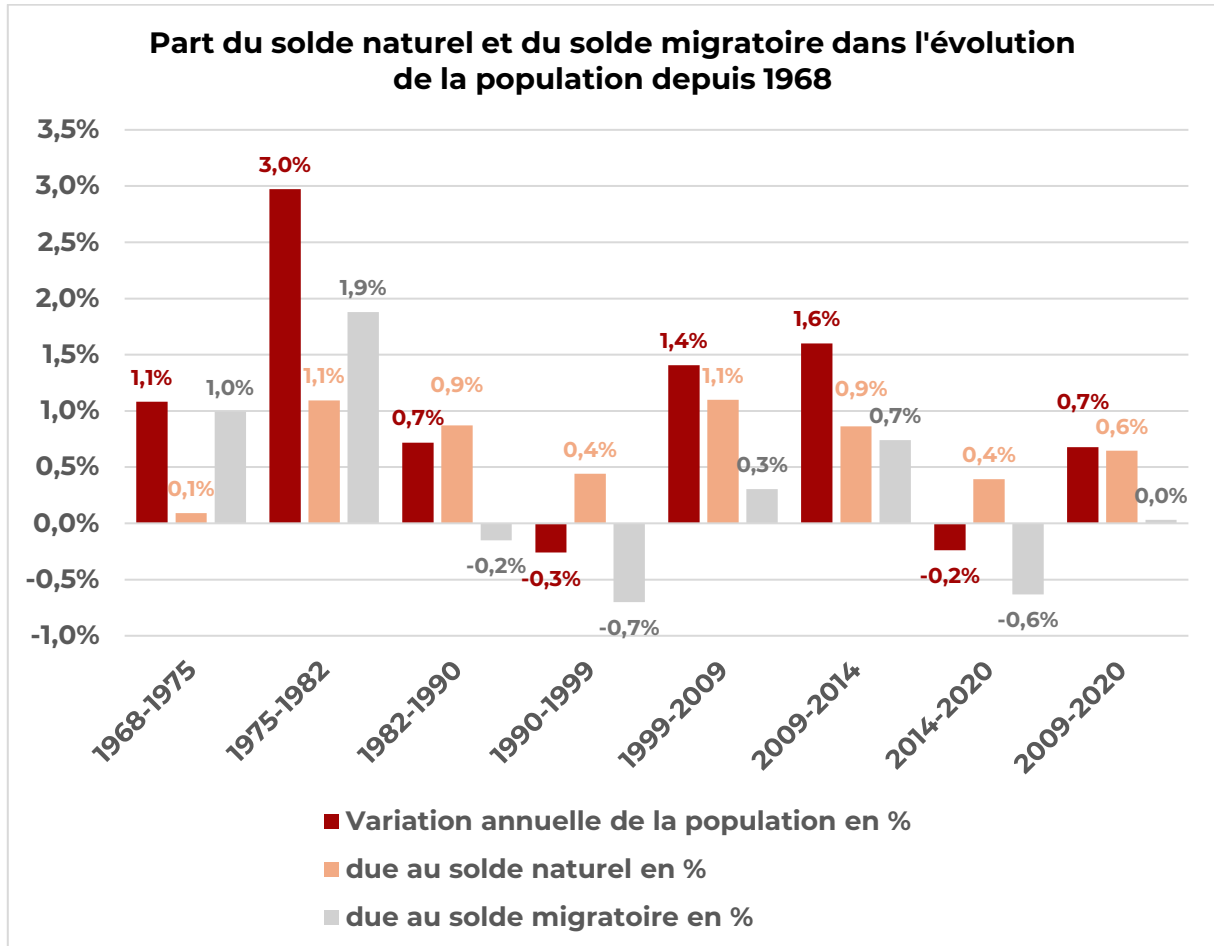
Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

Plusieurs tendances démographiques sont observables :

- De 1968 à 1975, la population de Louisfert a connu une augmentation, essentiellement due au solde migratoire. On recensait 556 habitants en 1968 puis 606 en 1975, soit 50 habitants supplémentaires.
- De 1975 à 1982, la population de Louisfert est passée de 606 habitants à 766 (+150 habitants en 7 ans). Ainsi, la commune enregistre une augmentation de sa population bien plus poussée que les années précédentes, avec une variation annuelle moyenne de +3,0%. Cela s'explique par une proportion importante d'individus qui viennent s'installer sur le territoire additionné à un solde naturel élevé. Un solde migratoire positif est lié à une attractivité forte.
- De 1982 à 1999, la tendance commence à s'inverser. Malgré une évolution de la population positive (+30 habitants entre 1982 et 1999), la population de Louisfert a connu entre les années 90 et 99 une baisse de sa population passée de 817 habitants à 796 (- 21 habitants). Ainsi, la croissance de population entre 1982 et 1999 est moins soutenue mais reste tout de même positive, avec une variation annuelle moyenne de +0,2%. Cela est notamment dû à une proportion d'arrivées sur le territoire communal négative compilée à un solde naturel positif (0,5%).
- De 1999 à 2008, la commune connaît de nouveau une évolution démographique positive avec une population passant de 796 habitants à 890 (+94 habitants en 7 ans). Ainsi, la commune enregistre une augmentation beaucoup plus marquée que lors de la période précédente, avec une variation annuelle moyenne de +1,4%. Bénéficiant de l'avènement de l'habitat pavillonnaire, Louisfert a su proposer dans cette période-là une offre convenant à des ménages souhaitant s'installer dans une maison pavillonnaire. L'augmentation de la population s'explique par un solde migratoire positif et dans une moindre mesure un solde naturel positif.

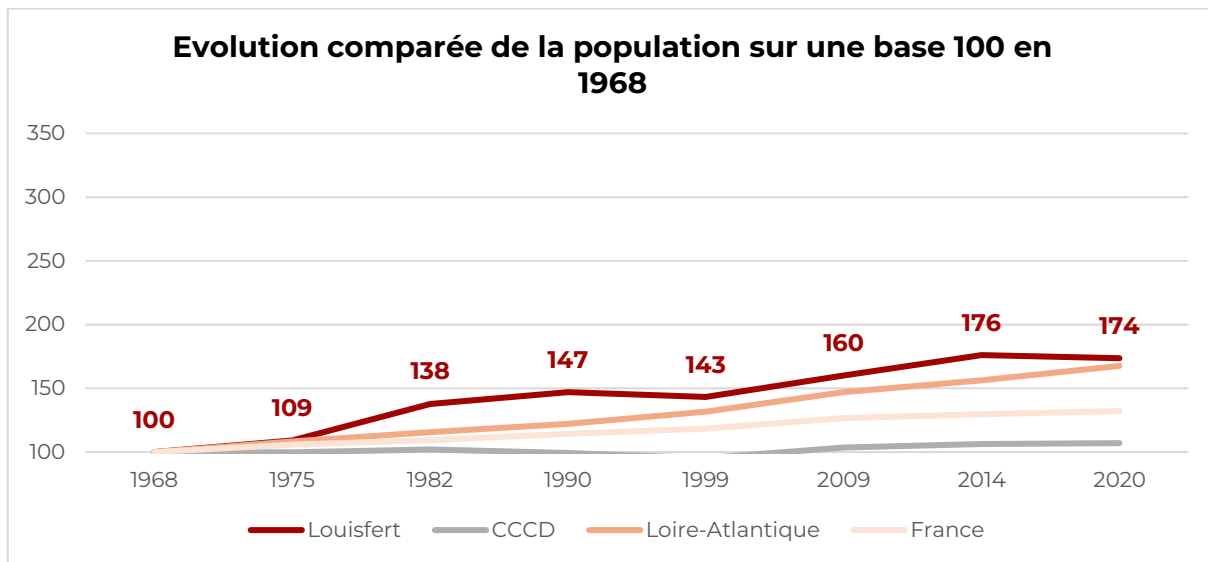
- Enfin, depuis 2008, la population de Louisfert connaît une stagnation de sa population avec un pic de population durant l'année 2014 avec une population de 979 habitants. En 2008, l'effectif des individus était de 890 contre 965 en 2020, soit une variation annuelle moyenne de +0,7% et correspond à une augmentation de la population de 75 habitants sur cette période-là s'expliquant par un solde migratoire plutôt négatif positif comblée par un solde naturel positif. Depuis 2014, la commune connaît de nouveau une baisse légère de sa population passant de 979 habitants à 965 habitants en 2020.



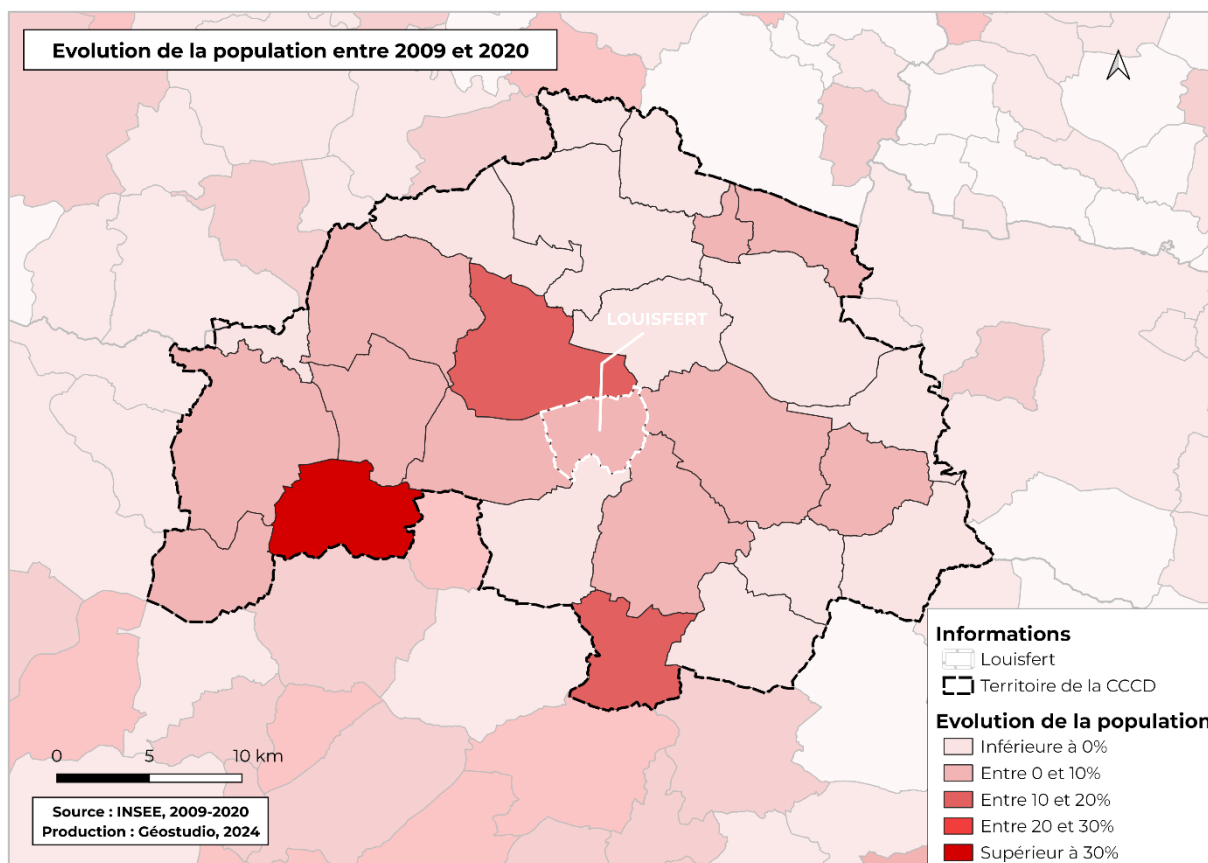
LES CROISSANCES DES TERRITOIRES DE COMPARAISON ET DES COMMUNES VOISINES

En comparaison, les variations enregistrées sur la même période (2009-2020) sont moins élevées à l'échelle de CCCD (+0,3%/an) et à celle de la France (+0,4%/an). Louisfert qui enregistre une croissance supérieure à +0,7%/an restant tout de même en dessous de l'échelle départementale (+1,1%/an).

Si l'on compare les territoires, en considérant l'année 1968 en base 100, toutes les échelles de comparaison ont connu des évolutions positives qui suivent des courbes moins élevées que celle de Louisfert, notamment le département de la Loire-Atlantique (connaissant une évolution plus poussée récemment) et la France. Cette comparaison démontre une attractivité certaine et un dynamisme de la commune de Louisfert depuis 1968.

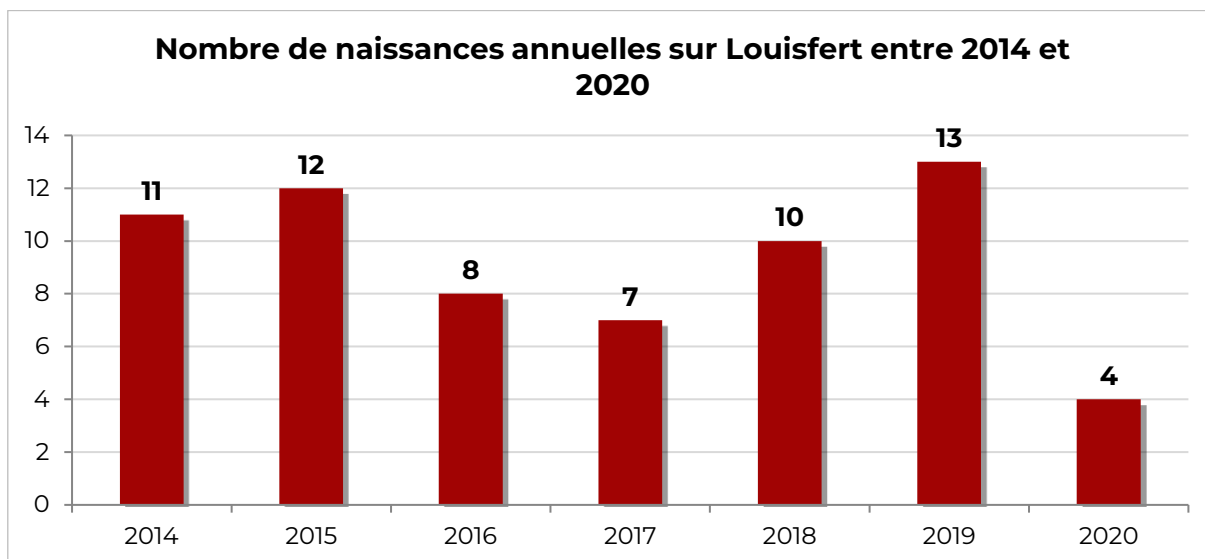


Enfin, lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes limitrophes sur la période 2009-2020, Louisfert présente une évolution positive, tout comme les communes situées à l'ouest de la CCCD. Nous remarquons que les communes situées à l'est de l'intercommunalité enregistrent des évolutions négatives. Louisfert fait, par conséquent, partie des communes connaissant une évolution positive de sa population.

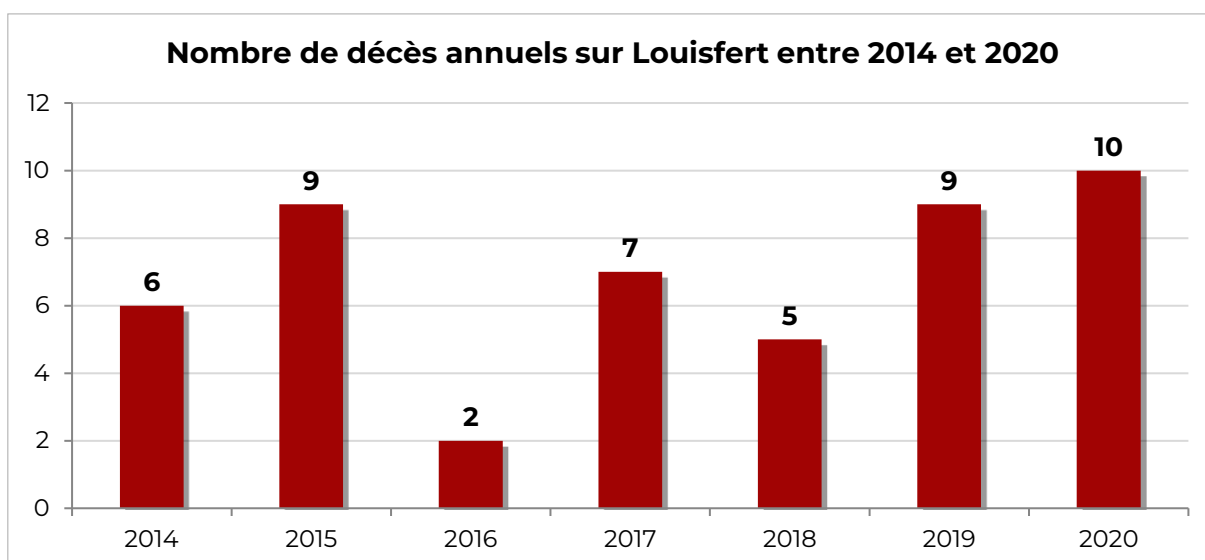


LE SOLDE NATUREL : NAISSANCES ET DECES

En 2020, 4 naissances ont été enregistrées à Louisfert. Entre les années 2014 et 2020, la moyenne est de 9 naissances. Sur cette même période, la moyenne par commune de la CCCD est de 18 naissances, 79 naissances par commune de la Loire-Atlantique et 22 naissances en moyenne par commune en France.



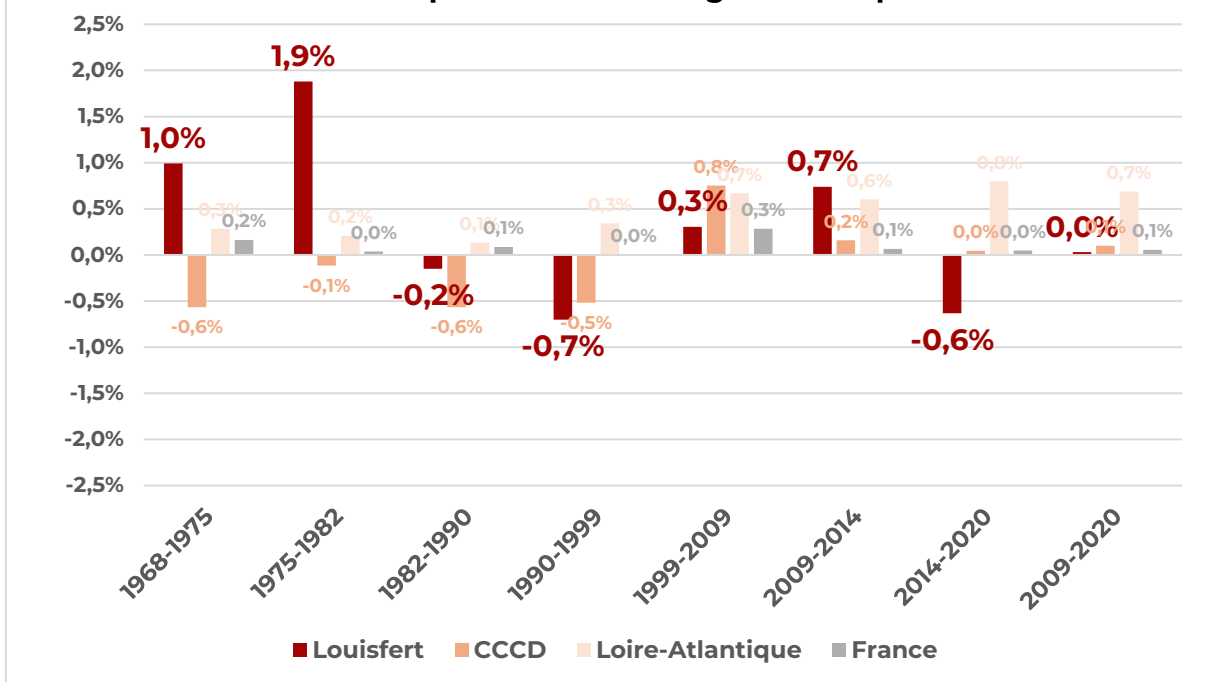
Le nombre de décès enregistrés à Louisfert est de 10 en 2020, la moyenne sur la commune entre 2014 et 2020 est de 7 décès par an. Sur le territoire de la CCCD, 17 décès ont été enregistrés en moyenne par commune, 55 pour les communes du département et 17 en France.



LE SOLDE MIGRATOIRE : DEPARTS ET ARRIVEES

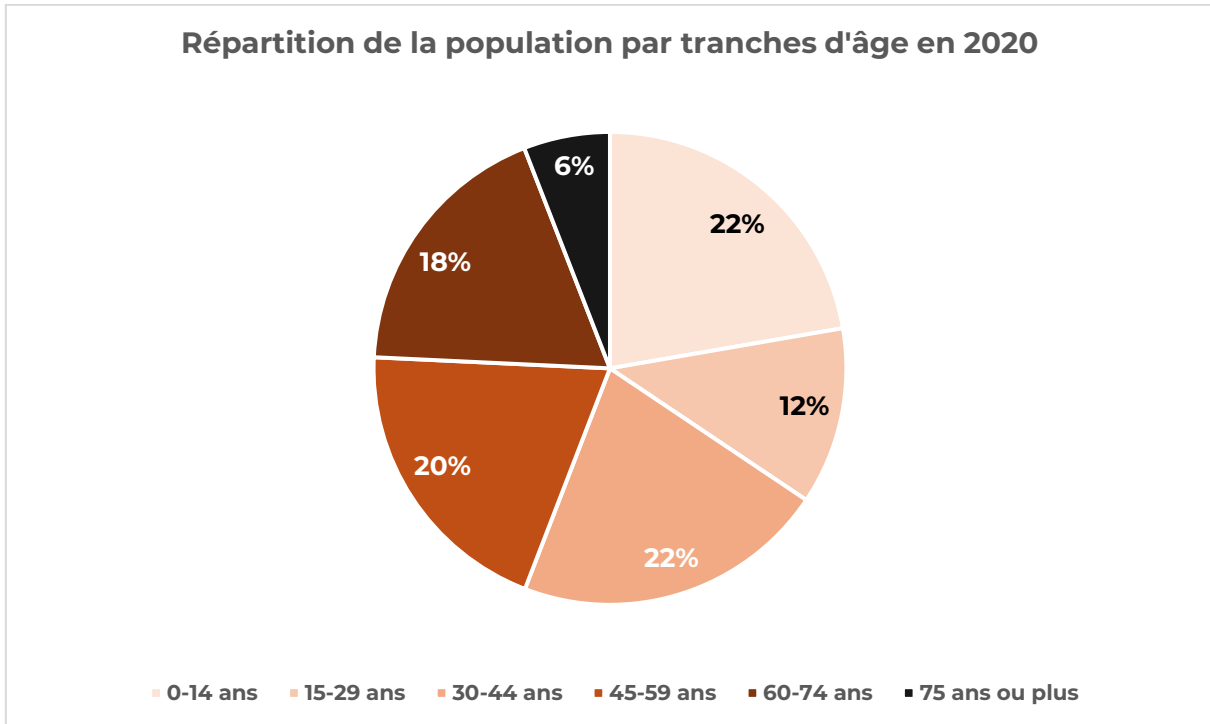
Entre 1968 et 2019, le solde migratoire de Louisfert est toujours positif ou nul (entre +0% et +3,6%), sauf sur la période 1968-1975 où le solde migratoire était légèrement négatif (-0,2%). Cela signifie que les installations dans la commune sont plus nombreuses que les départs. Un solde migratoire positif est souvent lié à une attractivité élevée. En comparaison, toutes les autres échelles de comparaison ont enregistré des soldes migratoires positifs ou nuls. Néanmoins, les soldes migratoires des autres échelles de comparaison sont en moyenne moins élevés que ceux de Louisfert.

Evolution comparée du solde migratoire depuis 1968



c) Age de la population

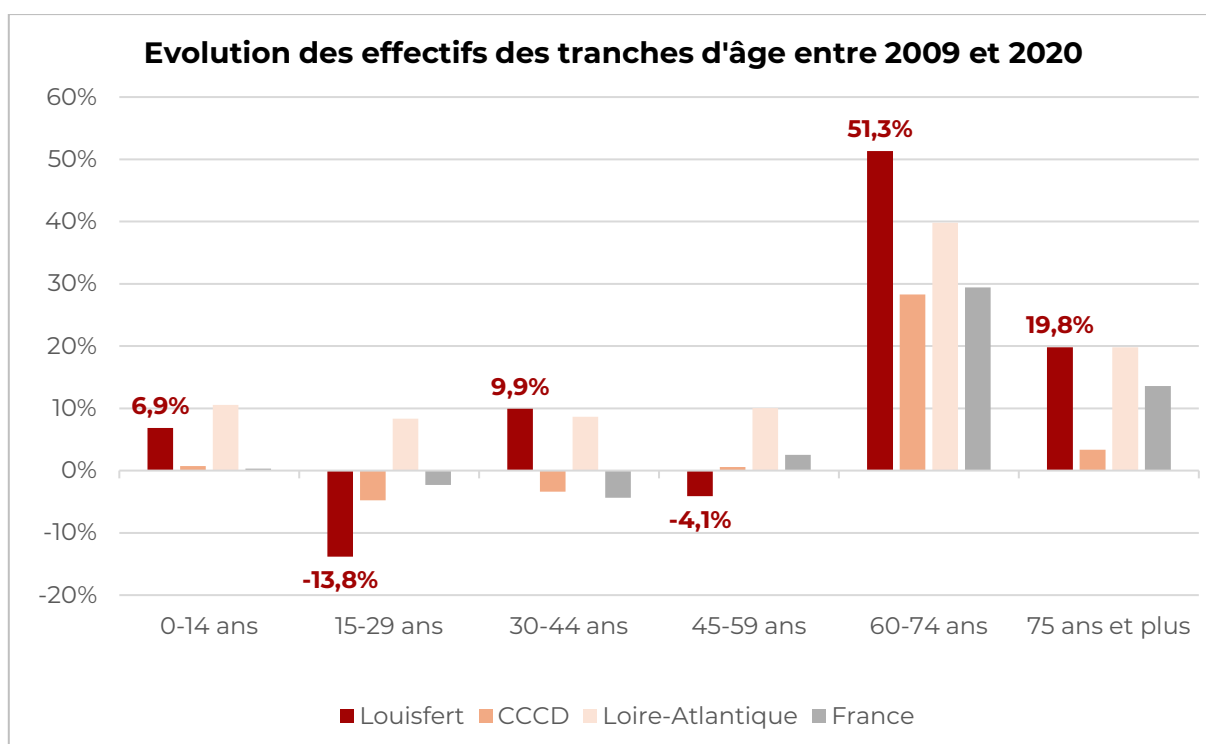
La répartition de la population de Louisfert par âge est assez équilibrée.



- Les moins de 14 ans représentent 22% de la population soit presque un habitant sur quatre, ce qui est plus élevé que les données de la CCCD (20%) ainsi que la moyenne départementale (19%) et qu'à l'échelle de la France métropolitaine (18%).
- Les 15 à 29 ans sont moins représentés sur la commune (12%), et également moins représentés qu'à l'échelle de la CCCD (15%), que dans le département (18%), mais aussi qu'en France (17%).
- Les 30 à 44 ans constituent quant à eux 22% de la population locférienne, ce qui est supérieur à la CCCD (18%) mais également à la Loire-Atlantique (20%) et à la France (19%).
- Les 45 à 59 ans représentent 20%, taux égalant les échelons de comparaison (20% pour la CCCD, 19% pour la Loire-Atlantique, et 20% pour la France).
- Les 60 à 74 ans représentent 18%, ils sont tout autant représentés à l'échelle de la CCCD (18%), mais plus qu'au département (16%) ainsi qu'en France métropolitaine (17%).
- Enfin, moins d'un habitant sur dix a plus de 75 ans (6%), une part inférieure à celles constatées à la CCCD (10%), dans le département (8%) et en France métropolitaine (9%).

Lorsque l'on compare la répartition actuelle de la population à celle enregistrée en 2009, plusieurs phénomènes sont constatés. On assiste à un vieillissement de la population sur la commune, les plus de 60 ans représentent 24% des locfériens en 2020 contre 18% en 2009. De manière plus détaillée, les personnes de 60 à 74 ans ont augmenté (+60 personnes soit une croissance de 51,3%). La croissance de cette tranche d'âge est moins soutenue pour les classes plus âgées avec une augmentation de 9 personnes (soit +19,8%) chez les personnes de plus de 75 ans. Ce constat est similaire à la situation générale observée à la CCCD, dans la Loire-Atlantique et également à l'échelle de la France métropolitaine, où le vieillissement de la population est majoritaire, résultante du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie. Ce phénomène est à prendre en compte dans la révision d'un PLU, notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

Sur cette même période (2009-2020), on constate également une augmentation significative dans les catégories 0-14 ans (+6,9%) et 30-44 ans (+9,9%) et une baisse dans les catégories 15-29 ans (-13,8%) et 45-59 ans (-4,1%). Les classes d'âge concernées par une augmentation est une caractéristique de la commune car par exemple l'augmentation dans la catégorie 0-14 ans n'est pas représentative de ce qu'il se passe sur le territoire de la CCCD ou en France en général. Pour les territoires de la CCCD, les classes d'âge 0-14 ans et 45-59 ans sont en stagnation, les 15-29 et les 30-44 ans sont en baisse, et les 60-74 ans connaissent une augmentation plus modérée qu'à Louisfert. Enfin, les 75 ans ou plus connaissent une augmentation en lien avec l'évolution de cette classe d'âge à Louisfert. Il est à souligner que contrairement à Louisfert, à la CCCD et à la France, le département de la Loire-Atlantique connaît une évolution positive de toutes ses classes d'âge entre 2009 et 2020.



Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge.

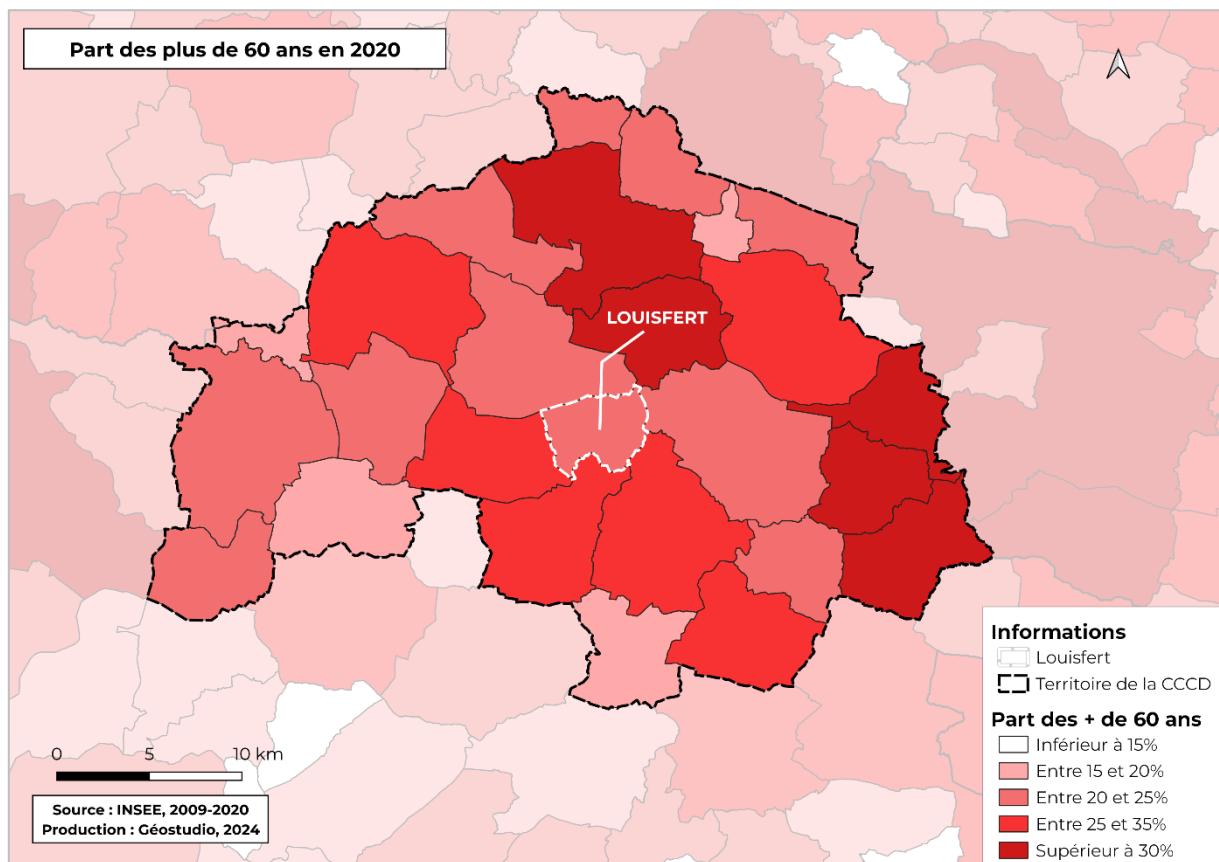
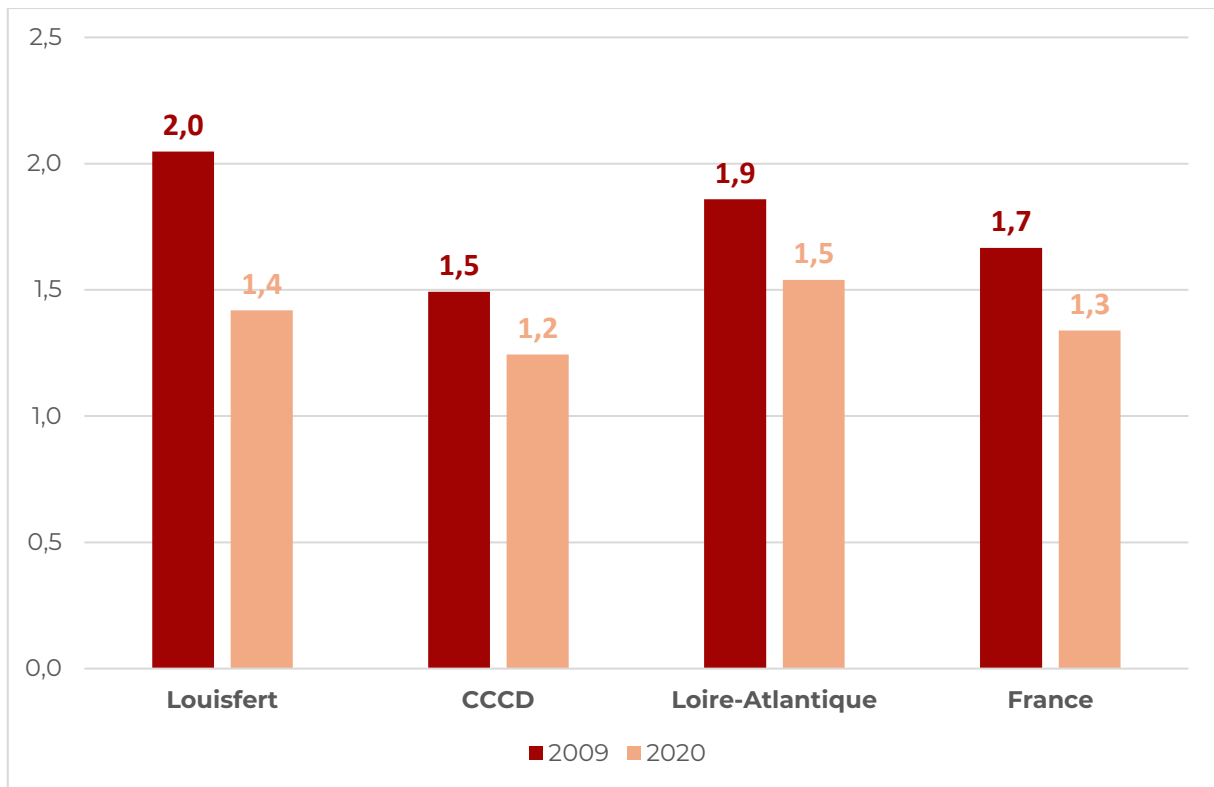
L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux.

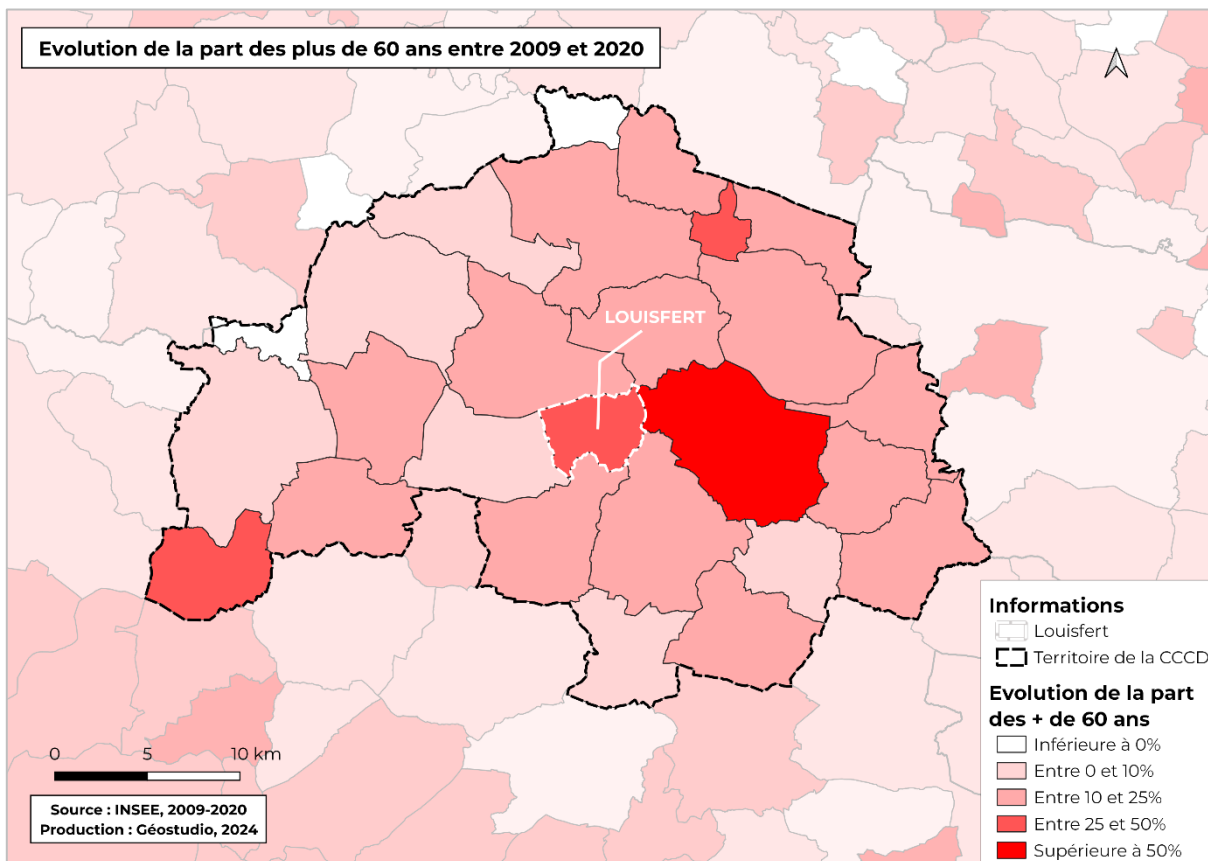
A Louisfert, il est de 1,4, ce qui souligne une population plutôt jeune, il est supérieur à celui constaté en France (1,3) ainsi qu'à celui de la CCCD (1,2) mais en dessous de celui du département, qui est de 1,5.

Cependant, l'indice de jeunesse sur la commune a diminué, il est passé de 2,0 à 1,4 (entre 2009 et 2020). Cette évolution appuie également le constat d'un vieillissement de la population puisque la différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans est moins marquée qu'en 2009. De la même manière, on constate une diminution sur l'ensemble des territoires de comparaison (CCCD -0,3 point ; Loire-Atlantique -0,4 point et en France métropolitaine -0,4 point également). Cela signifie que :

- Le vieillissement de la population est plus présent dans le territoire de la CCCD et en France qu'à Louisfert et en Loire-Atlantique.

- Le phénomène ou la tendance au vieillissement de la population est aussi marqué à Louisfert que dans les autres territoires d'analyse.



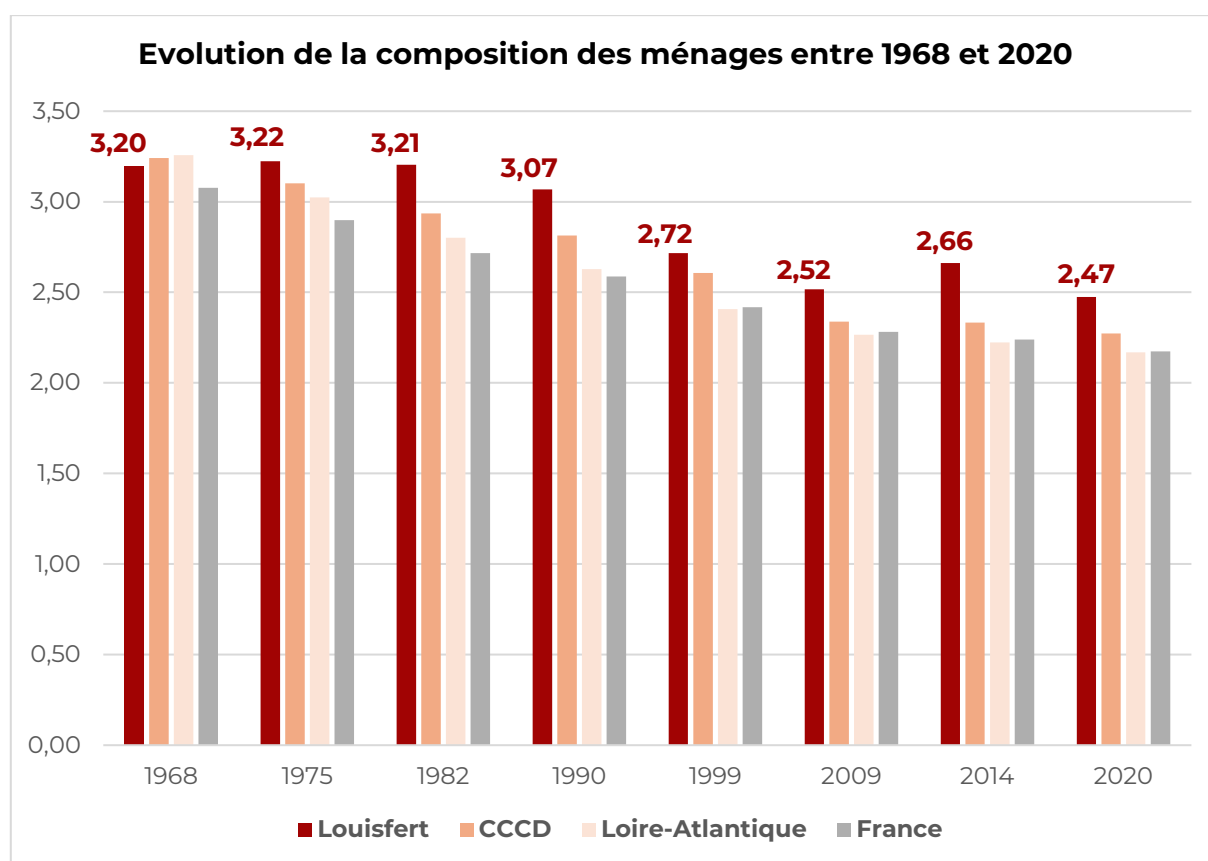


C. COMPOSITION DES MENAGES : UNE BAISSSE DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MENAGE

a) Un nombre de personnes par ménage relativement élevé

En 2020, 390 ménages sont recensés à Louisfert. Le nombre de ménages est en augmentation, en 2009 on dénombrait 353 ménages. Ce constat s'explique par une augmentation du nombre d'habitants ainsi que par une diminution du nombre de personne par ménage.

De manière générale, le nombre de personne par ménage est en constante diminution depuis 1968, année des premiers recensements menés par l'INSEE, Louisfert ne fait pas exception. En effet, en 2020, l'INSEE comptabilise 2,47 personnes par ménage, contre 2,52 en 2009. Cependant, malgré la diminution constante, la taille moyenne des ménages reste élevée. Le nombre d'individus par ménage dans la commune est plus élevé que les autres échelles étudiées.



La diminution de la taille des ménages est un phénomène appelé « **le desserrement des ménages** » et est issue de plusieurs facteurs sociétaux :

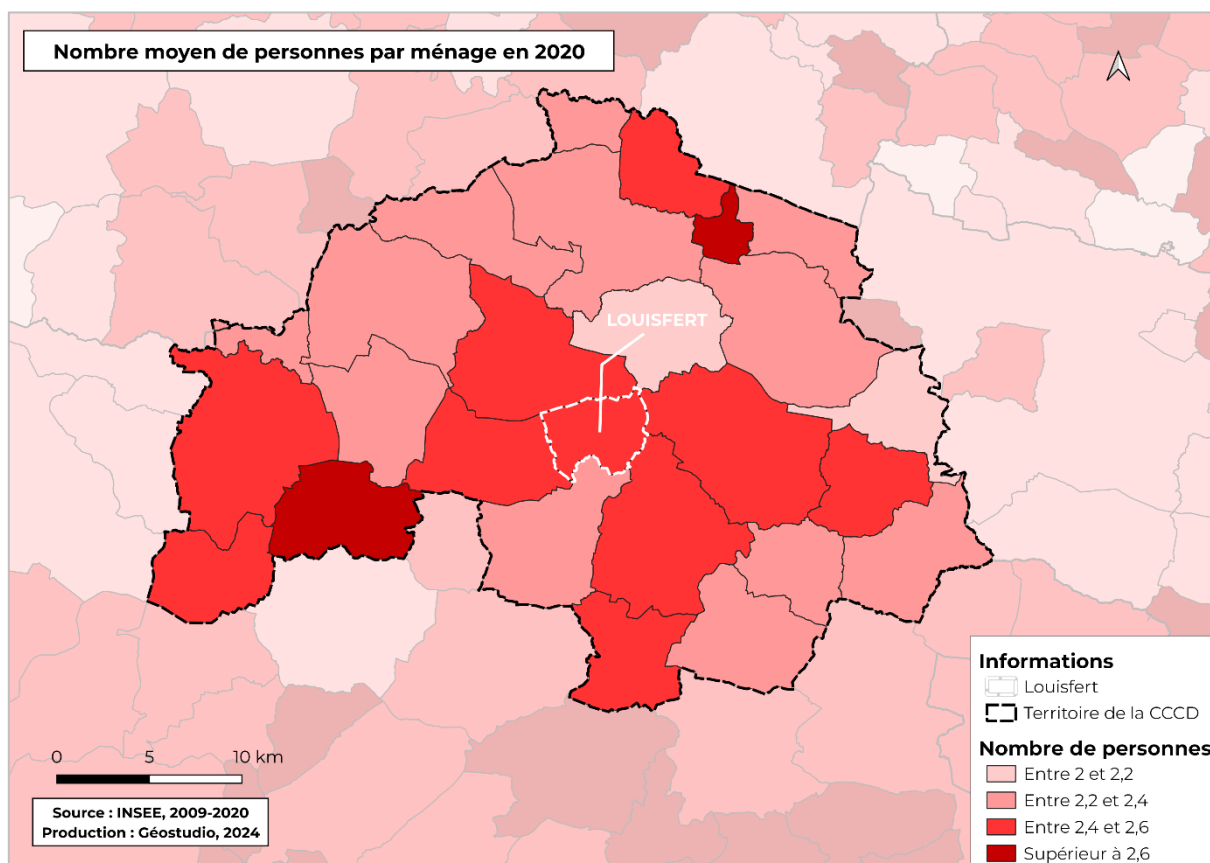
- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfants par famille.
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.
- Décohabitation des jeunes.

Ceci implique qu'à population égale, il faut plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

Ces évolutions ont un impact fort sur les besoins en logements, sur la stratégie du développement de l'habitat et également l'efficacité des constructions nouvelles en termes d'accueil de population supplémentaire.

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logement par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2,2 sur les communes connaissant une surreprésentation des personnes de plus de 60 ans.



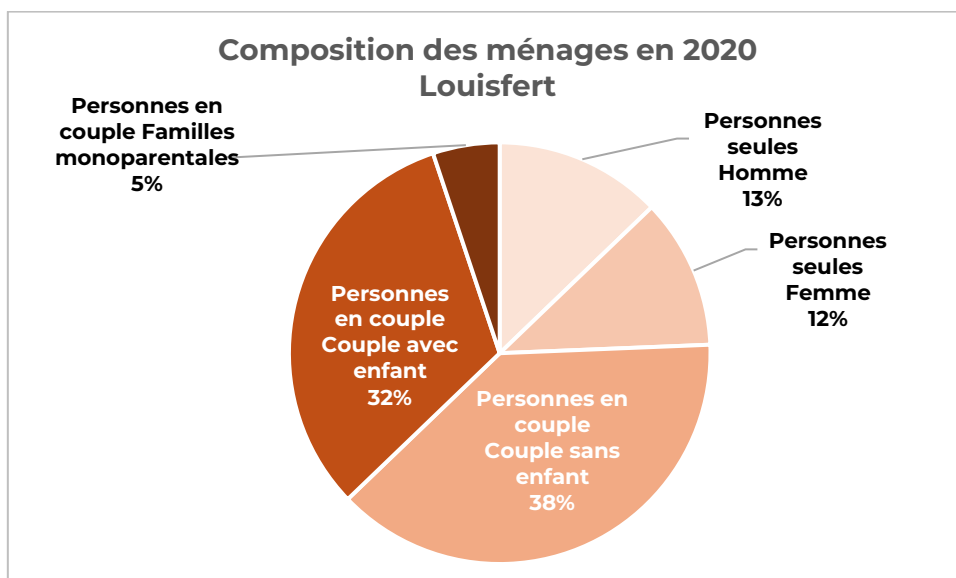
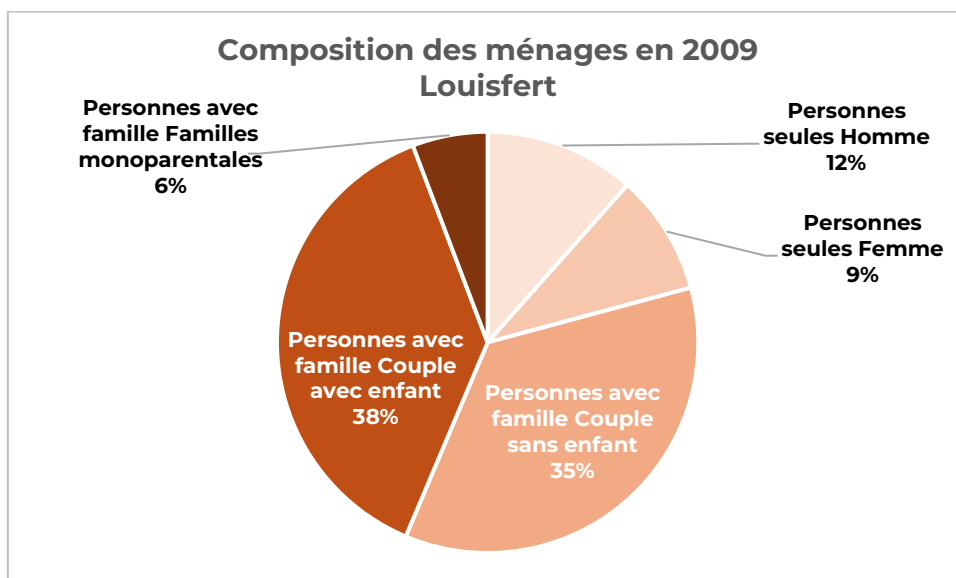
Le phénomène de desserrement des ménages se confirme avec l'analyse de la composition des ménages.

c) Composition des ménages

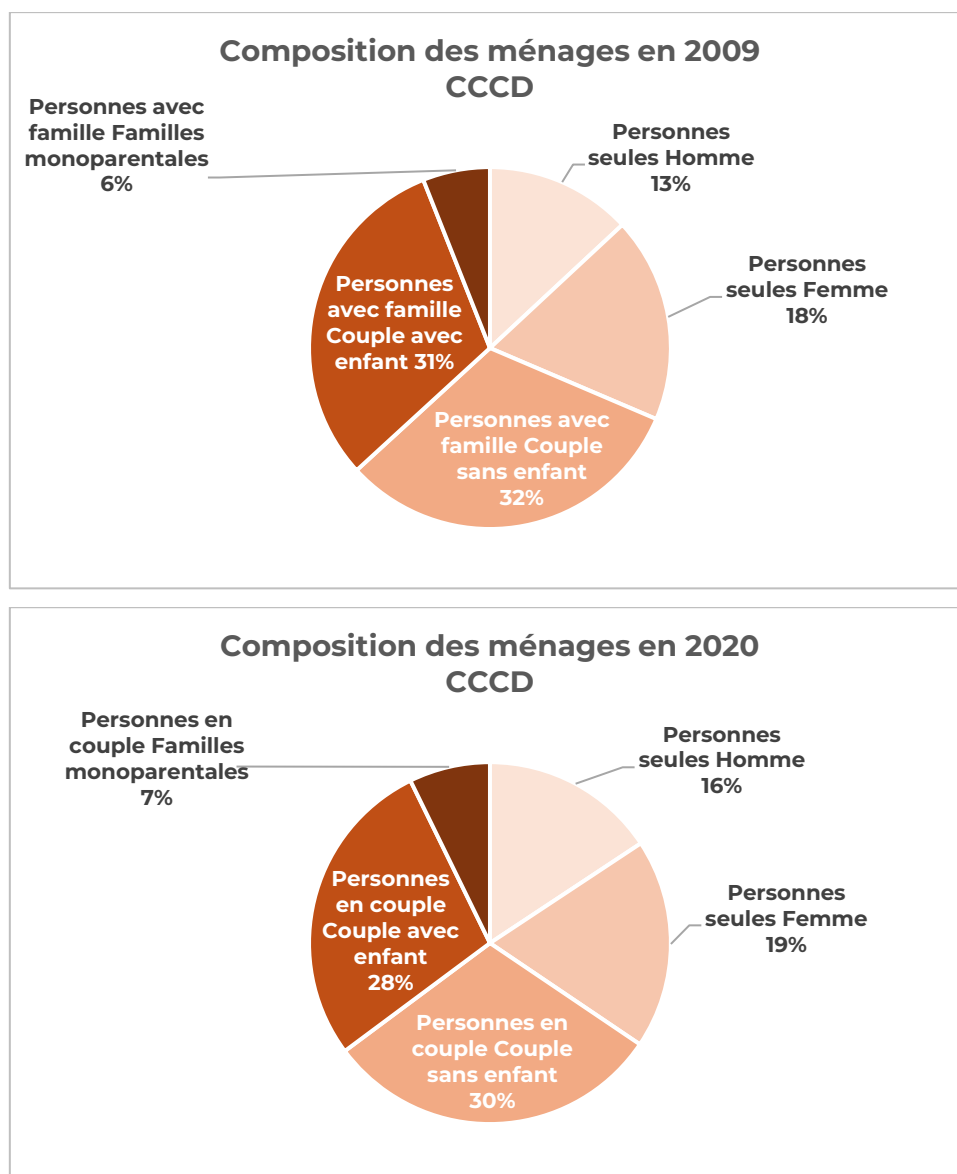
En 2020, on recense 390 ménages à Louisfert, la composition des ménages est la suivante :

- 95 sont composés d'une personne seule (25% de la population) :
 - ⇒ Dont 50 d'un homme,
 - ⇒ Dont 45 d'une femme.
- 295 de ménages avec famille :
 - ⇒ 150 ménages constitués d'un couple sans enfant : 38% de la population de la commune,
 - ⇒ 125 couples avec enfants : 32% de la population de Louisfert,
 - ⇒ 20 familles monoparentales : 5% des locfériens.

Notons que la proportion des familles couple sans enfant a augmenté (+3 points). Les familles couple avec enfant(s) ont, quant à elles, baissées (-6 points). Le nombre de personnes seules a également augmenté passant de 21 à 25% de la population. Cette tendance est à prendre en considération dans la production de logements, notamment sur la typologie et la taille des logements.



A l'échelle de la CCCD, le constat est partagé. Les personnes seules ont augmenté et sont même supérieures au pourcentage de personnes seules au sein de la commune de Louisfert, de même pour les familles monoparentales. En revanche, les couples avec et sans enfant(s) ont diminué.



Ces données traduisent à l'échelle de la CCCD une évolution sociétale, au même titre que celle constatée à Louisfert, dont il faut tenir compte dans la projection démographique et sa traduction en logements dans les années à venir.

D. DIPLOMES ET FORMATIONS : DES QUALIFICATIONS DE MOINS EN MOINS ELEVEES

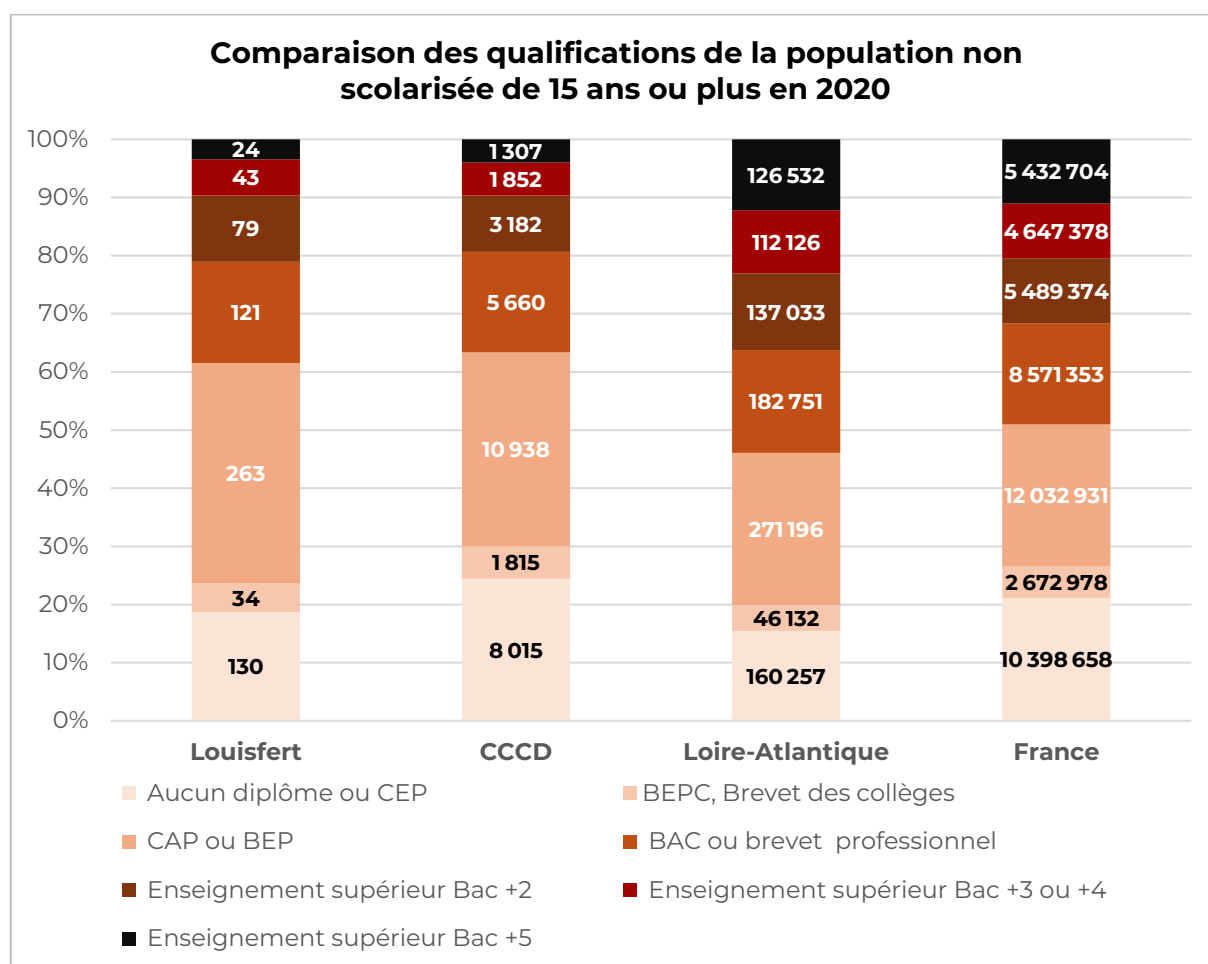
Lorsque l'on analyse le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à Louisfert, on s'aperçoit que quasiment un habitant sur cinq n'a pas diplôme ni de BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 19%), en 2020. Notons également que cette proportion a augmenté depuis 2009 (11%).

38% des locfériens possèdent un CAP ou BEP, en forte augmentation depuis 2009 (6%).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspondait auparavant (34% en 2009) au diplôme obtenu par les locfériens le plus élevé, en forte diminution depuis 2009 (17%). Cette part reste presque aussi élevée qu'à celle enregistrée sur le département (18%).

Enfin, 20% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage a diminué depuis 2009 (31%). Il est aussi élevé en comparaison avec le territoire de la CCCD mais néanmoins inférieur à celui de la Loire-Atlantique (36%) et à la France (31%).

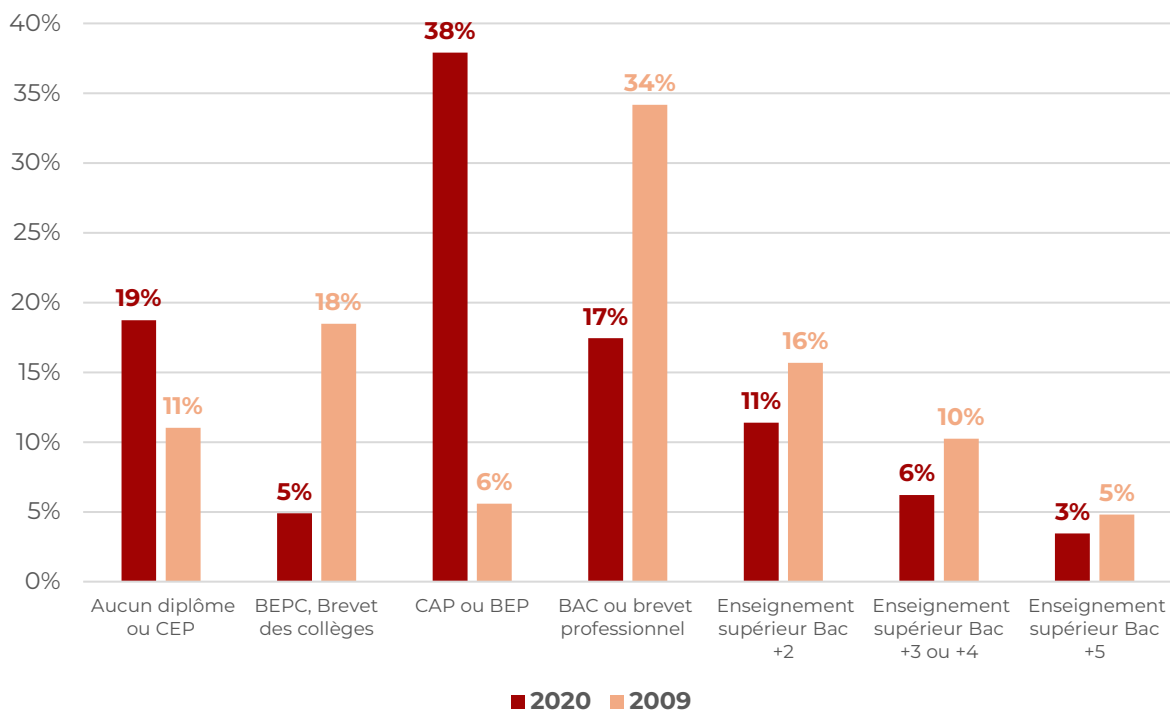
En somme, plus de la moitié de la population des 15 ans et plus à Louisfert ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel.



La répartition diffère par rapport à celle observée à la CCCD et à celle du département : le département fait apparaître une comparaison des qualifications plus homogène avec plus de la moitié de personnes au moins diplômées par le BAC ou brevet professionnel. Toutefois, la commune de Louisfert fait apparaître un pourcentage inférieur pour ce qui est des personnes sans diplômes par rapport à la CCCD.

A Louisfert, depuis 2009, on constate un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisant" et les filières courtes (CEP ou BEP), ce qui s'explique en partie par le développement de l'apprentissage.

Evolution des qualifications de la population active entre 2009 et 2020 à Louisfert



F. CONSTATS ET ENJEUX

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- 965 habitants en 2020.
- Une densité de population assez faible (53 habitants/km² pour une commune de 18 km²).
- Une évolution de la population positive (+1,06%/ an entre 1968 et 2020) résultant de l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et dans une moindre mesure de naissances supérieures aux décès sur la commune.
- Une population majoritairement jeune malgré une tendance au vieillissement de la population (indice de jeunesse de 1,4 en 2020).
- Un nombre de personnes par ménage en baisse, mais tout de même très élevé (2,47 personnes par ménage en moyenne).
- Une part conséquente de couples avec et sans enfant (respectivement 32% et 38%) au sein de la commune et des personnes seules en augmentation depuis 2009 (+4 points passant de 21 à 25%).
- Un rééquilibrage des formations au profit des parcours "professionnalisants" et les filières courtes (CEP ou BEP)

LES ENJEUX DE L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- Définir un scénario démographique adapté et viable pour les 10 – 12 ans à venir (réseaux, services, équipements, commerces, etc.).
- Poursuivre l'accueil de familles et de jeunes ménages.
- Prendre en compte le vieillissement de la population en anticipant les services et équipements adaptés (santé, commerce, mobilité, etc.).

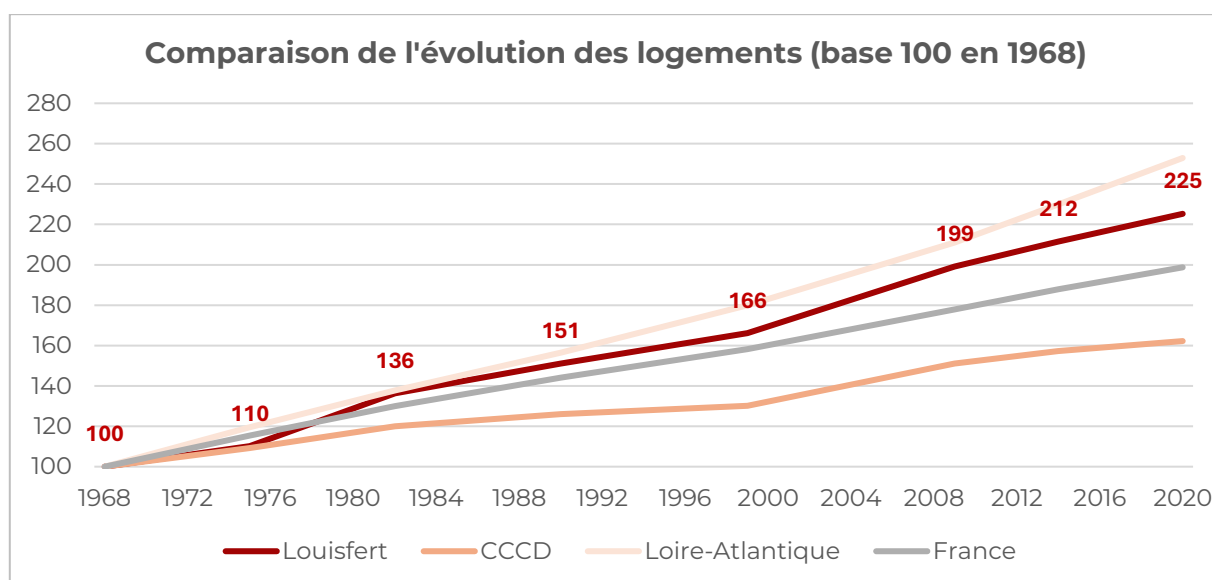
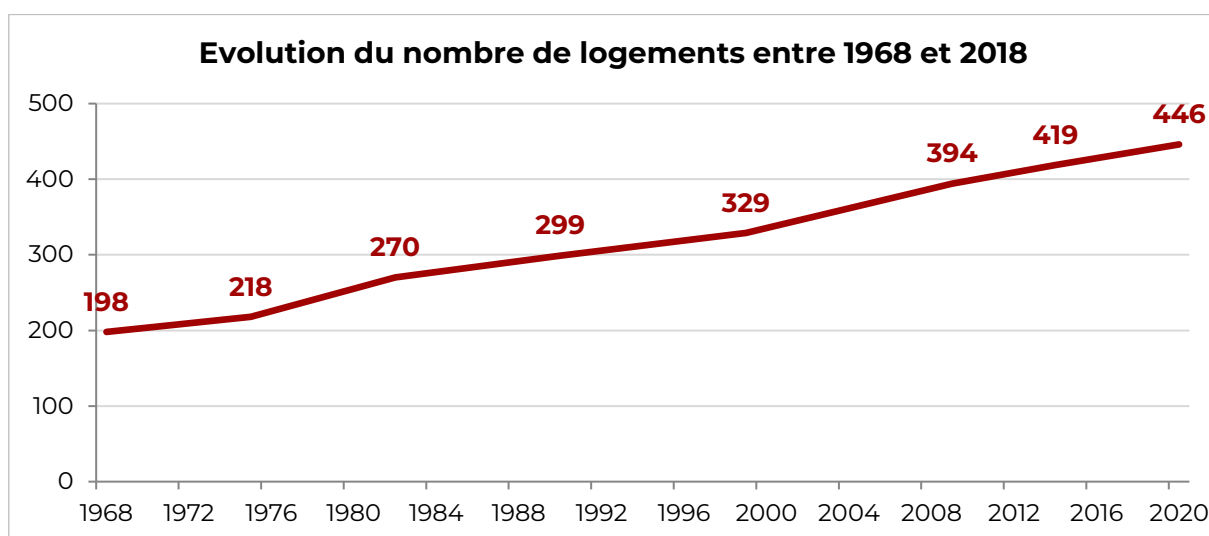
3. L'ANALYSE RESIDENTIELLE

A. ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

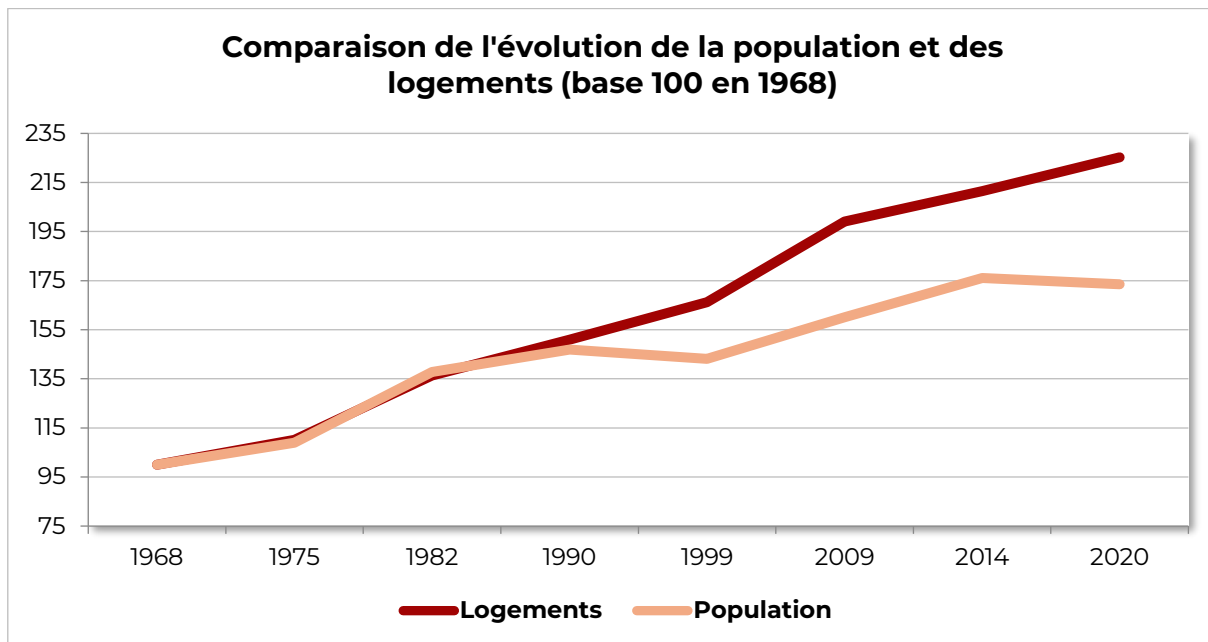
a) Une augmentation continue du nombre de logements

En 2020, on recensait 446 logements à Louisfert.

Depuis 1968, le nombre de logements a plus que doublé, passant de 198 à 446, soit l'équivalent d'une augmentation d'environ 5 logements par an. Ce rythme de croissance est assez constant sur les cinquante dernières années. Néanmoins, nous constatons une augmentation plus importante entre 1999 et 2014 (passant de 329 logements à 419). Durant cette période, en moyenne 9 logements ont été construits chaque année.



Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que le nombre de logements octroie plus fortement que le nombre d'habitants.



Le nombre d'habitants a été multiplié par 1,7 depuis 1968, alors que le nombre de logements a été multiplié par 2,3. Cette croissance soutenue est relativement rare, mais s'explique par différents faits :

- La baisse du nombre de personnes par ménage qui signifie qu'à population égale, il est nécessaire de produire plus de logements.
- Une attractivité certaine de Louisfert, à proximité de Chateaubriant qui présente de nombreux attraits.
- Les courbes de logements et de population suivent les mêmes trajectoires ce qui veut dire que les deux connaissent les mêmes dynamiques.

b) Le poids du parc de logements de Louisfert au sein de la CCCD

En 2020, on recense 22 235 logements dans la CCCD. Le parc de Louisfert en comprend 446, soit 2,0% du parc total de la CCCD.

La commune de Chateaubriant regroupe 29,5% du parc de la CCCD (soit 6 555 logements). Louisfert est la 15^{ème} commune de la CCCD en termes du nombre de logements (Chateaubriant, Derval, Erbray et Rougé font partie des communes regroupant le plus de logements).

La part de Louisfert était la même en 2009 (1,9% avec 394 logements) et se positionnait à la 15^{ème} place.

Chateaubriant regroupait 30,4% du parc de logements, cette part est en diminution, ce qui souligne un rythme de construction de logements plus conséquent dans les communes périurbaines et rurales.

On peut déduire de ce tableau que Louisfert évolue au même rythme de construction que la CCCD.

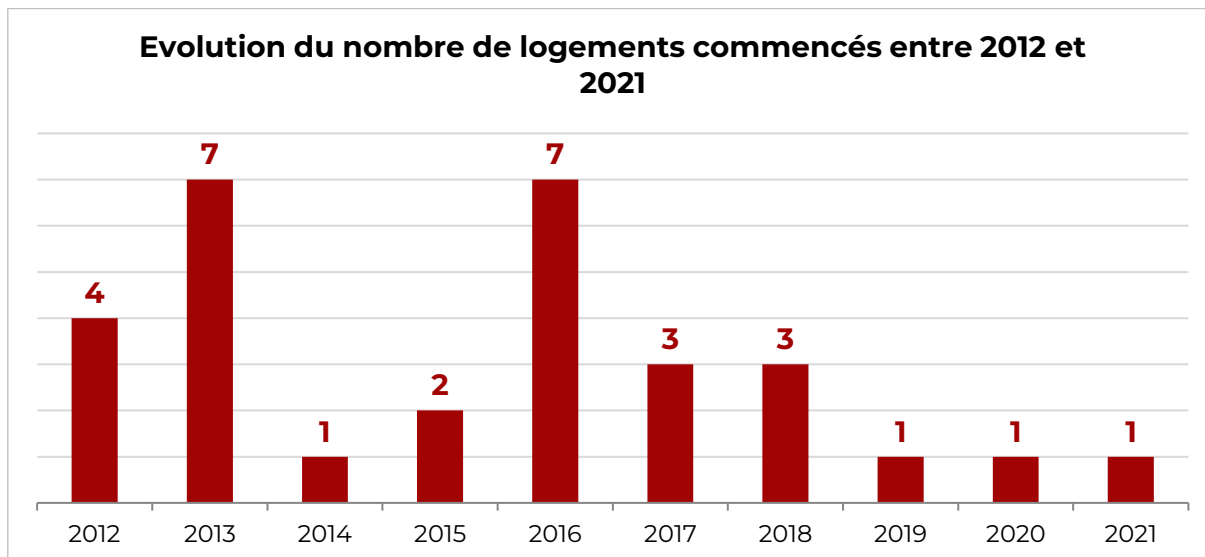
Commune	2020		2009	
	Nbre de logements	% de la CCCD	Nbre de logements	% de la CCCD
La Chapelle-Glain	426	1,9%	430	2,1%
Chateaubriant	6 555	29,5%	6 299	30,4%
Derval	1 601	7,2%	1 441	7,0%
Erbray	1 304	5,9%	1 109	5,4%
Fercé	245	1,1%	235	1,1%
Grand-Auverné	434	2,0%	408	2,0%
Issé	899	4,0%	834	4,0%
Jans	615	2,8%	512	2,5%
Juigné-des-Moutiers	197	0,9%	182	0,9%
Louisfert	446	2,0%	394	1,9%
Lusanger	522	2,3%	484	2,3%
Marsac-sur-Don	747	3,4%	715	3,5%
La Meilleraye-de-Bretagne	720	3,2%	608	2,9%
Moisdon-la-Rivière	978	4,4%	899	4,3%
Mouais	189	0,9%	178	0,9%
Noyal-sur-Brutz	247	1,1%	232	1,1%
Petit-Auverné	233	1,0%	229	1,1%
Rougé	1 073	4,8%	1 011	4,9%
Ruffigné	369	1,7%	358	1,7%
Saint-Aubin-des-Châteaux	829	3,7%	735	3,7%
Saint-Julien-de-Vouvantes	454	2,0%	429	2,2%
Saint-Vincent-des-Landes	688	3,1%	628	3,3%
Sion-les-Mines	912	4,1%	842	3,8%
Soudan	995	4,5%	973	4,7%
Soulvache	221	1,0%	217	0,9%
Villepot	338	1,5%	334	1,6%
TOTAL	22 235		20 715	

B. CONSTRUCTIONS NEUVES CES DIX DERNIERES ANNEES

Le nombre de logements neufs varie en fonction des années en lien avec la conjoncture économique, les porteurs de projets. Lors des années 2014, 2019, 2020 et 2021, Louisfert enregistre le plus faible nombre de logements neufs commencés (1 à l'année), tandis que lors des années 2013 et en 2016, 7 logements ont été commencés sur chaque année, soit les années les plus conséquentes entre 2012 et 2021. 30 logements ont été commencés entre 2012 et 2021.

En moyenne, 3 logements sont commencés chaque année entre 2012 et 2021, tout type de logements confondus.

Seuls des logements individuels purs ont été commencés durant ce pas de temps.



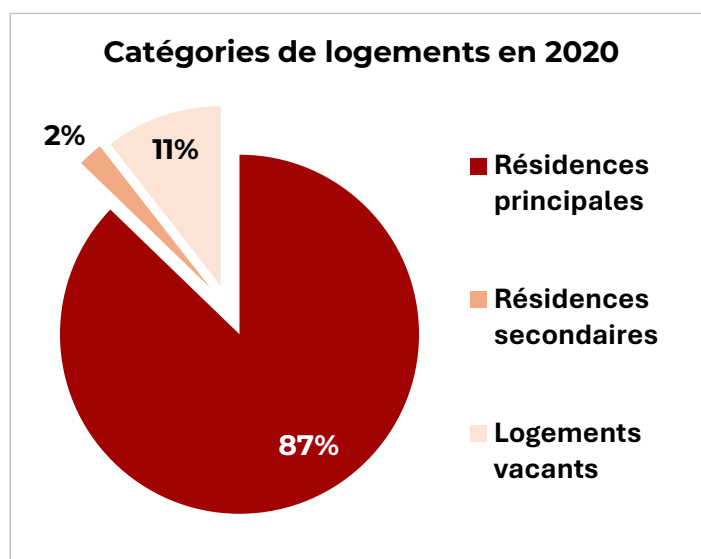
Source : Sit@del2

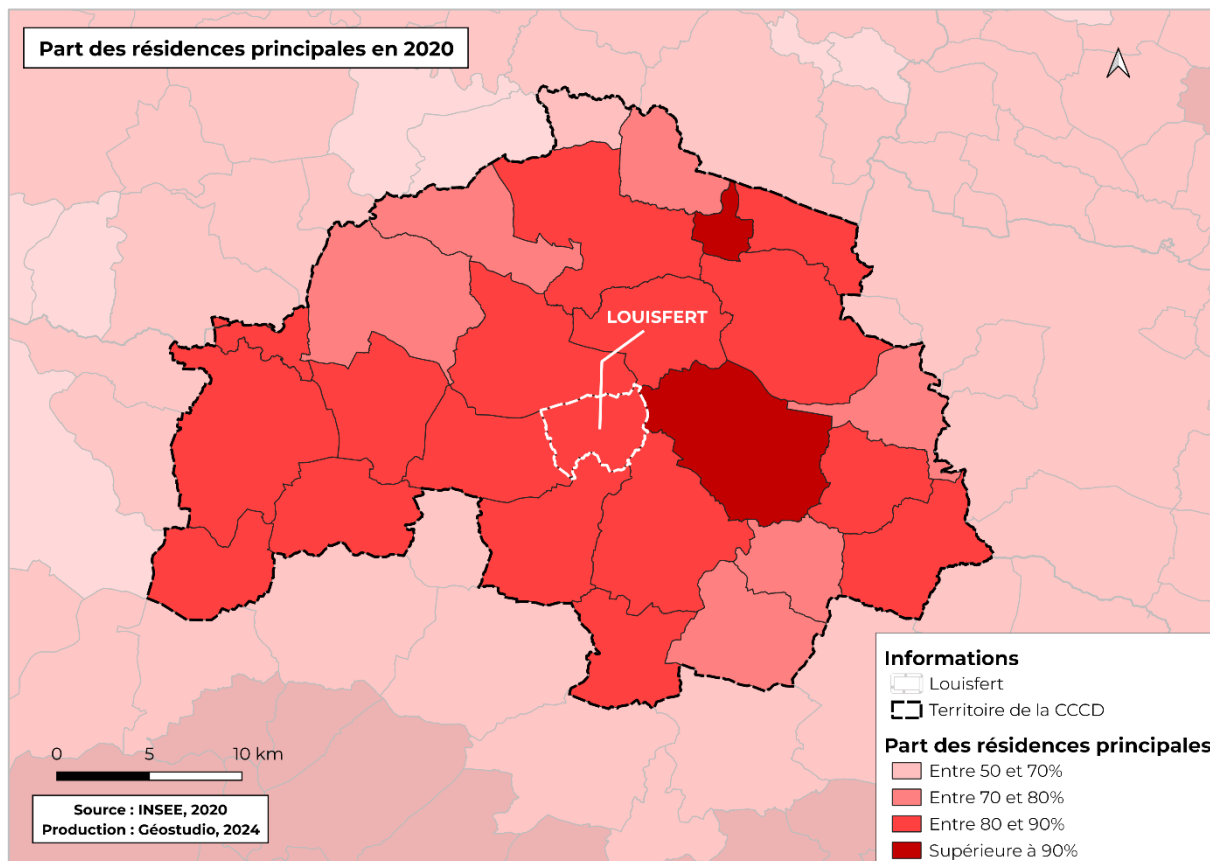
C. UNE PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

RESIDENCES PRINCIPALES

Sur les 446 logements de Louisfert en 2020, 389 sont des résidences principales soit 87% du parc. Dans la même logique que Louisfert, l'échelle de la CCCD recense 19 107 résidences principales soit 85,9%, cette proportion est similaire à celle du département (84,0%). A l'échelle de la France métropolitaine, la part des résidences principales est de 82,1%.

Au sein de la CCCD, une majorité de communes possèdent des taux de résidences principales élevés (entre 80 et 90%). Il s'agit d'un territoire qui a pour vocation d'accueillir des constructions principales majoritairement.

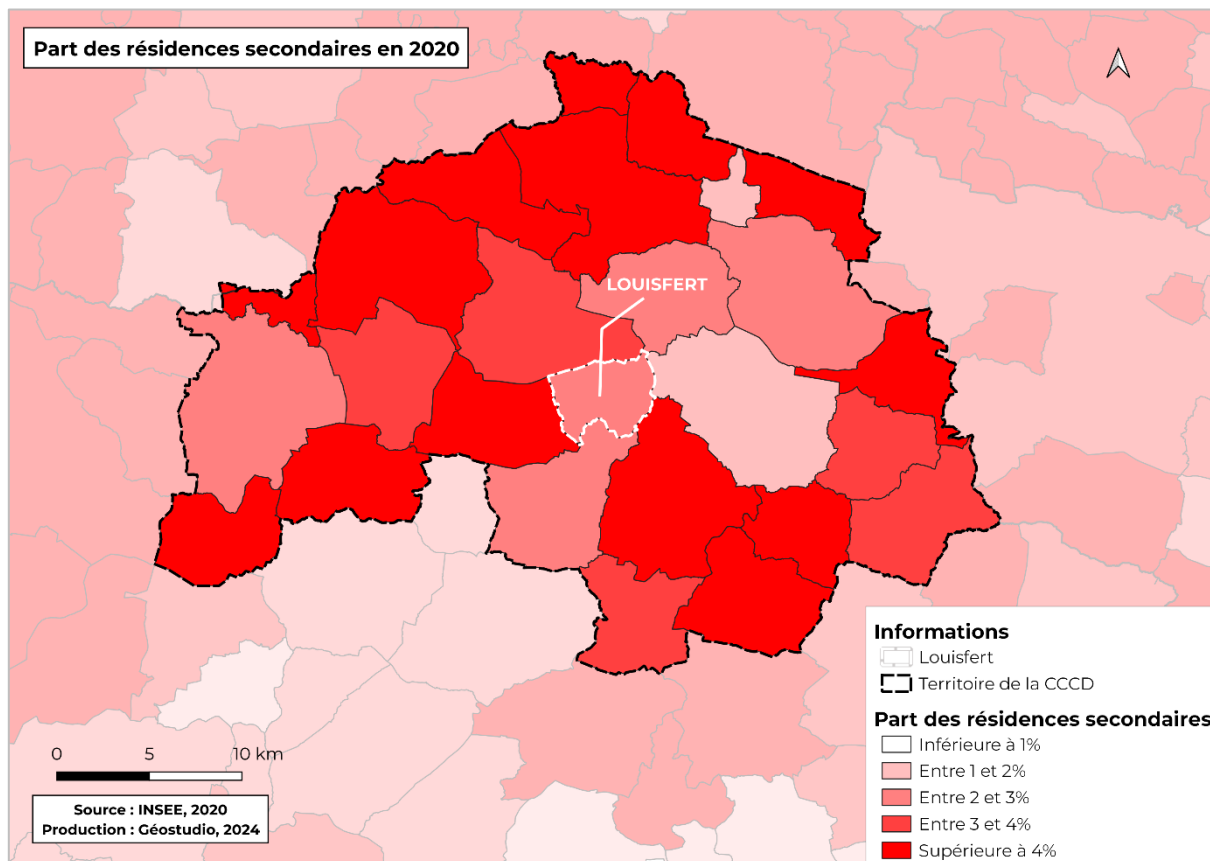




RESIDENCES SECONDAIRES

Les résidences secondaires représentent 10 logements soit 2,2% du parc de Louisfert. Cette part est très faible. A l'échelle de la CCCD, elle est de 3,7%. Il s'agit, toutefois, d'un bilan contraire à la dynamique départementale et nationale (9,7% en France et 10,4% en Loire-Atlantique soit 1 logement sur 10).

Depuis 2009, le nombre de résidences secondaires est en baisse (-4 logements et -1,3 point)



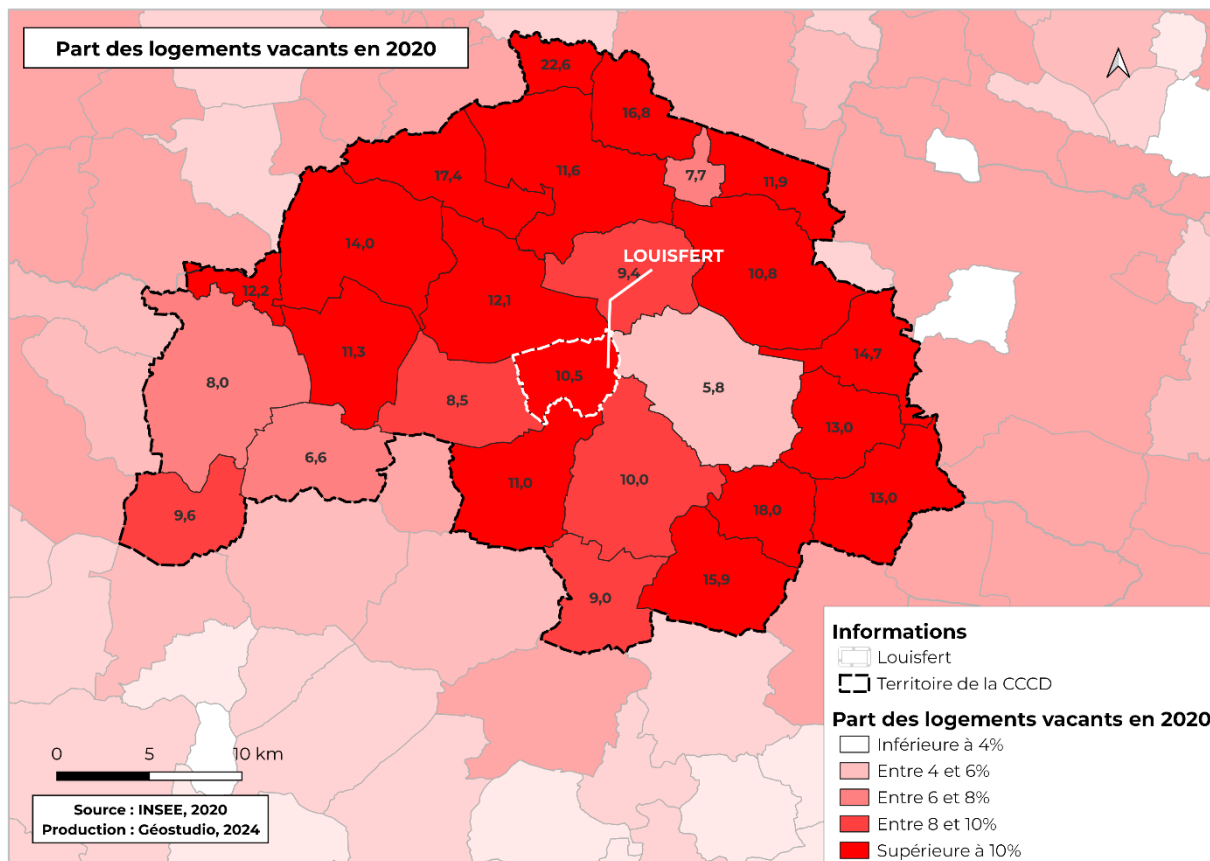
LOGEMENTS VACANTS

Recensement INSEE

Enfin, 47 logements vacants ont été recensés par l'INSEE en 2020, soit 10,5 % du parc. Ce taux élevé dépasse les 10%, ce qui révèle une situation problématique et préoccupante sur le territoire communal. Pour une vacance « correcte », le taux de vacance doit se situer entre 4% et 6%. La vacance est alors considérée comme fonctionnelle et correspondant à la rotation des logements (ventes et achats). Concernant Louisfert, il faut donc être très vigilant et s'assurer que le taux n'augmente pas davantage. Notons que ce taux a fortement augmenté depuis 2009 (+3 points), ce qui pourrait indiquer que la situation ne s'améliore pas.

Cette part est plus élevée que celle enregistrée à la CCCD (7,5%, territoire restant sur une vacance assez élevée). Pour comparaison, ce taux est de 8,2% en France métropolitaine.

La commune de Louisfert reflète une dynamique qui se ressent au niveau intercommunal. De nombreuses communes de la CCCD dépassent les 10% à l'exception d'Erbray qui compte seulement 5,8% de logements vacants.



Recensement communal

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.

Lieu/hameau	Vacant	Ruine	Résidence secondaire
Le Bois Vert	1		
La Brechetais	1		
La Rivetière	1		
La Gaufrrière	2		1
La Morinais			1
La Noé	1		
La Riolois	3		1
La Délinais	1	1	
Le Challonge		1	
Le Clos Potier	1		

La Haie Blanche Noé	2		
La Largère	1		
La Rabière	2		
Le Creux	1		
La Jumelais	1		
La Chevalerais	2		
La Chevalerais	2 (sur terrain agricole)		
Bourg – Rue Sainte-Catherine	1		
Bourg - 27 rue Saint-Jacques	1		
Bourg – 13 rue de l'espérance	1		
Bourg – 3 rue de l'espérance	1		
Bourg – 4 rue René Guy Cadou	1		
Bourg – 1 rue René Guy Cadou	2		
Bourg – 3/5 rue de l'espérance			1
Castel Composite		1	
TOTAL	28	3	4

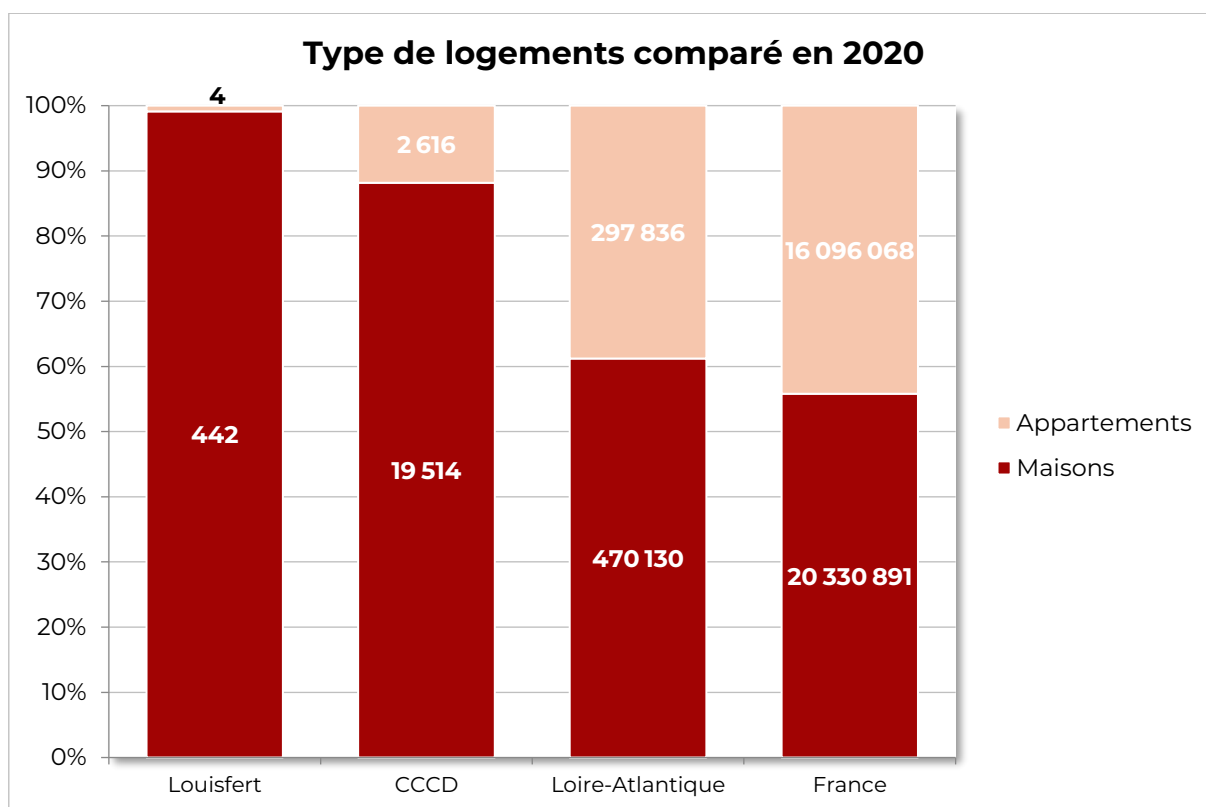
D. UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ

a) Les types de logements

Le parc des logements présents à Louisfert est plutôt homogène en matière de type de logements. En effet, il est composé de 442 maisons (l'équivalent de 99,1%) et de 4 appartements (0,9%).

Cette proportion a faiblement évolué depuis 2009, auparavant, la part des maisons était de 99,5% et 0,5% d'appartement. Par conséquent, les logements produits sont essentiellement des maisons.

En comparaison, à la CCCD, les maisons représentent 88,2% du parc et la part est restée relativement stable depuis 2009. A l'échelle du département, la répartition (61,2% de maisons) est un peu plus homogène avec une proportion de maisons moins importante que ce qu'on peut voir au sein de la CCCD, une proportion plutôt en baisse depuis 2009. En revanche, la situation est différente à l'échelle de la France métropolitaine, en 2019, on constate 56,1% de maison et 43,9% d'appartement et les proportions sont relativement stables.

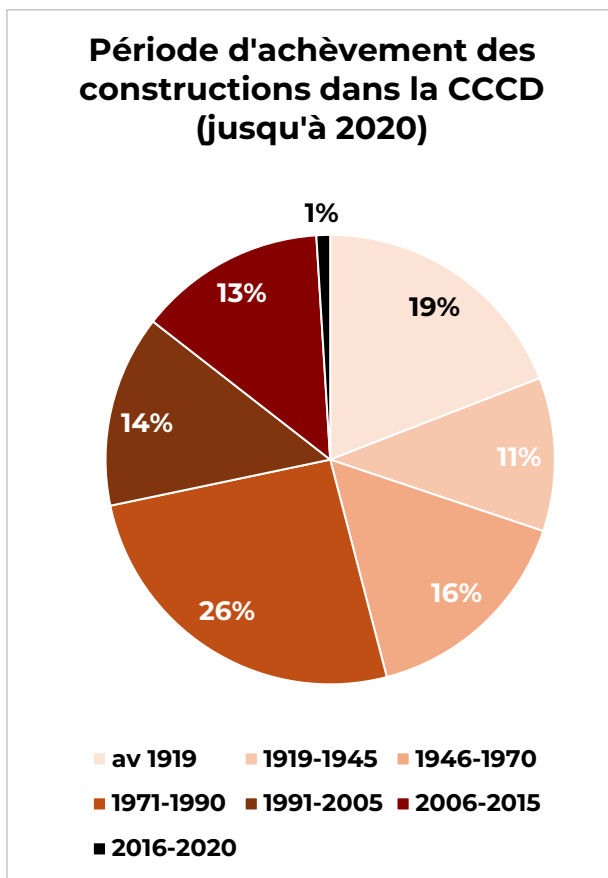
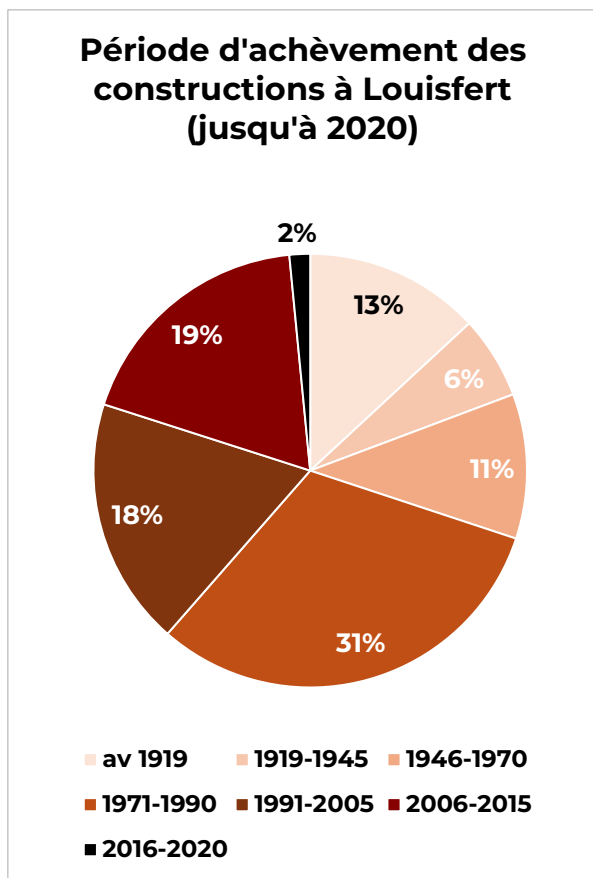


b) La période d'achèvement des constructions

Concernant la période d'achèvement des constructions, la grande majorité des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2015. Deux périodes ont enregistré le plus de constructions : de 1971 à 1990 avec plus d'un tiers des maisons construites et de 2006 à 2015, avec 1/5^{ème} des constructions également. Tout comme les autres échelles de comparaison, Louisfert a enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 2005 (impulsées par des aides à la pierre mises en place par les gouvernements, par une évolution des modes d'habiter (apparition du confort/qualité de vie dans les logements, et augmentation des zones pavillonnaires). Environ la moitié des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2005. A l'échelle du département, plus de 1 résidence sur 3 a été construit depuis 1991.

Une attention particulière sera portée sur les constructions d'avant 1919 (13% du parc résidentiel de la commune), qui sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation

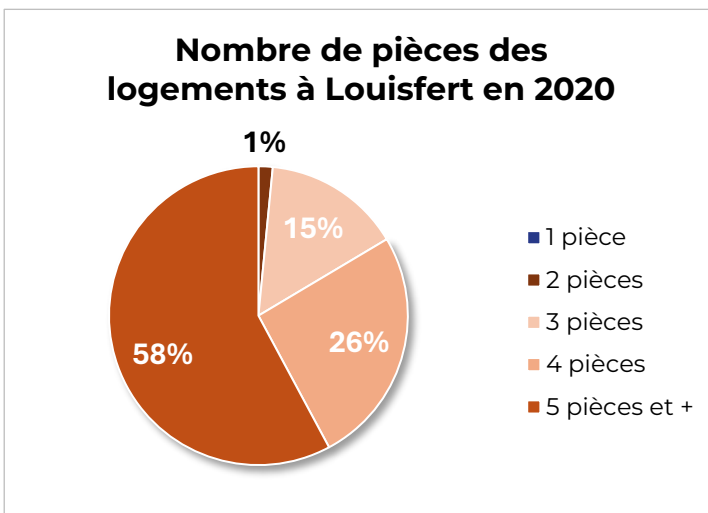
thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. La part des logements réalisés avant 1945 est relativement forte (18% du parc) mais reste moindre par rapport à celle de la CCCD (30% du parc).



c) La taille des logements

En 2020, le parc de logements de Louisfert est globalement composé de grands logements. En effet, 84% du parc comptent 4 pièces ou plus (soit 325 logements). Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 64, l'équivalent de 17%.

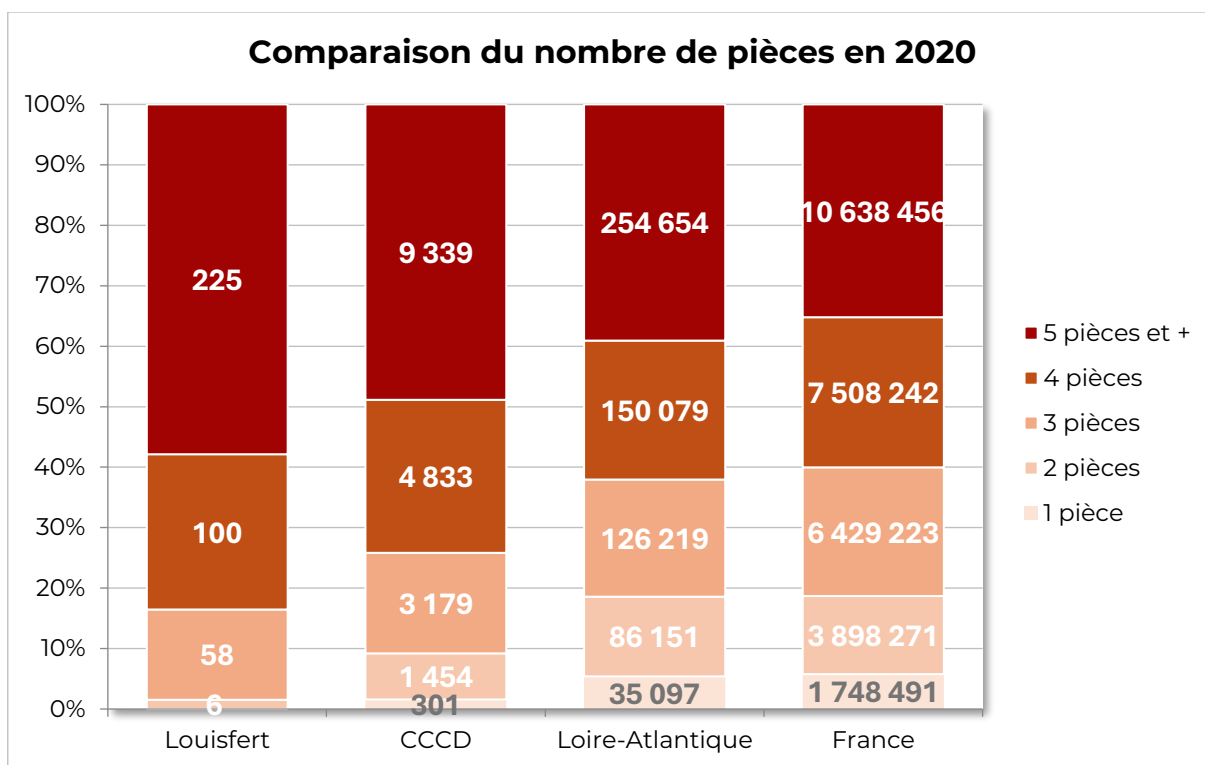
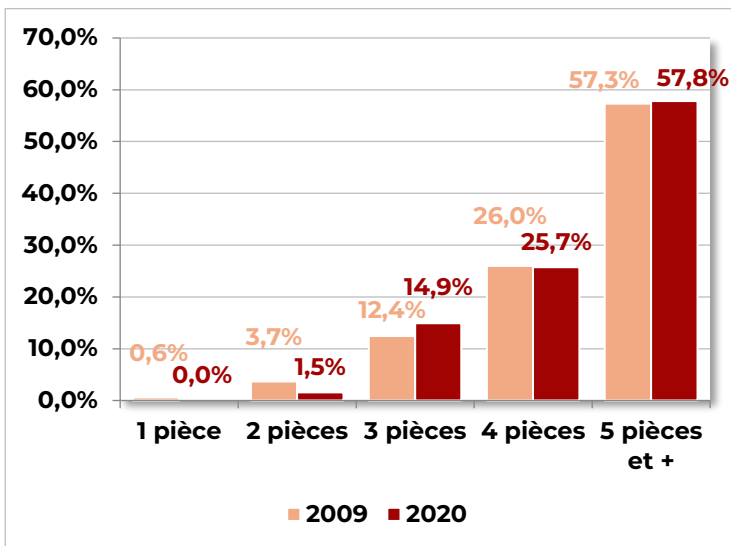
Depuis 2009, la taille des résidences principales a stagné. La part des 5 pièces et plus est en augmentation : 57% en 2009, 58% en 2020. La part des résidences principales de 4 pièces a stagné à 26%. Enfin, la proportion des résidences principales de 3 pièces a augmenté, passant de 12% à 15%. Le nombre de 2 pièces a, quant à lui baissé (-2 points), de même que le nombre de 1 pièce qui a diminué, comptant désormais aucun logement d'une pièce au sein de la commune.



Le nombre moyen de pièces par résidences principales en 2019 est de 4,4, en stagnation depuis 2009 (4,4).

Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation très importante des constructions de maisons pavillonnaire. Dans le cas présent, en dix ans, le nombre de maisons a augmenté dans la commune (392 en 2009 contre 442 en 2020). On constate également une baisse de la part des petits logements (Studio, T2), ce qui influence également la taille moyenne des logements. Cela pouvant s'expliquer par une volonté de répondre aux besoins des ménages composés de 2 personnes ou plus.

Des différences sont constatées par rapport aux échelles de comparaison : La part des résidences principales d'une pièce est nulle à Louisfert alors qu'elle est 1,6% à la CCCD ou encore 5,4% en Loire-Atlantique. La part des résidences de plus de 5 pièces est plus élevée à Louisfert (57,8%), contre 48,9% à la CCCD ou 39% dans le département.



d) Statut d'occupation

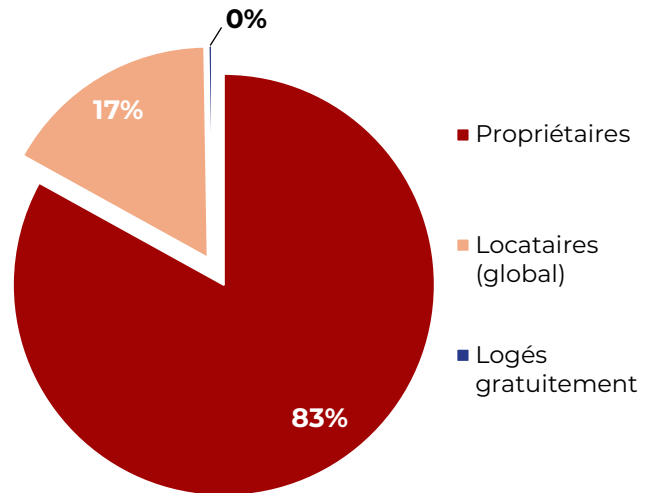
Sur les 389 résidences principales recensés en 2020, 65 (17%) sont occupées par des locataires (dont 16 par des locataires en HLM) contre 323 (83%) par des propriétaires occupants et 1 (0%) par individus logés gratuitement.

La part de location dans le parc de logements est plus faible que celle constatée à la CCCD (26%), et qu'à l'échelle du département (37%).

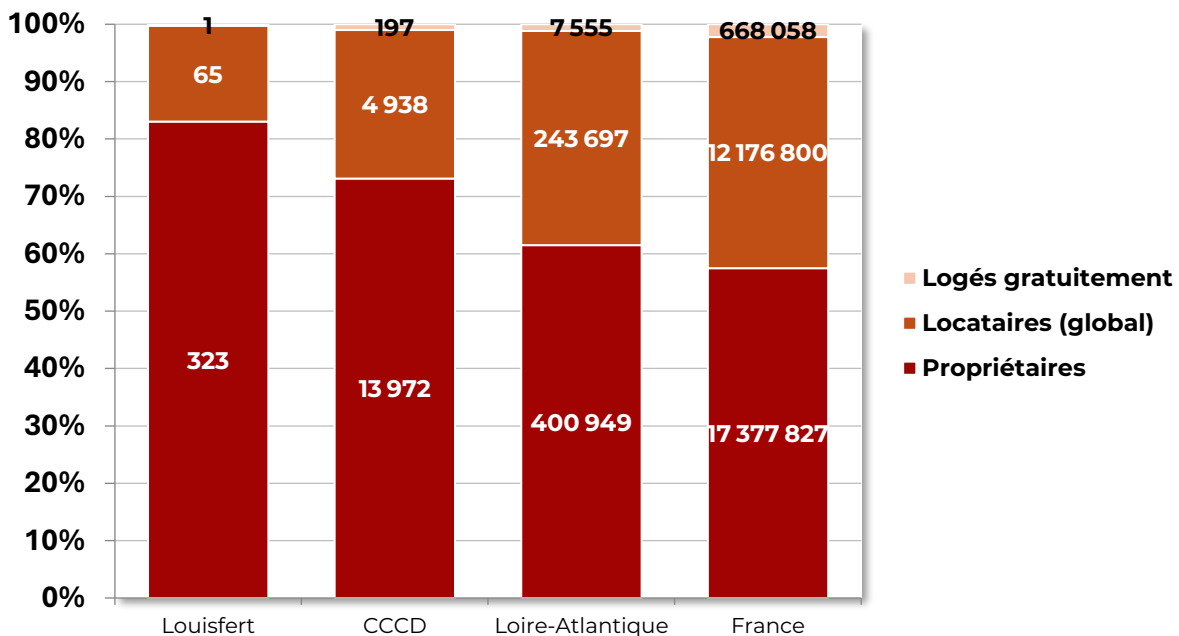
Depuis 2009, on observe une stagnation de la part des locataires sur le territoire, au profit des propriétaires occupants qui sont plus nombreux (+1 point).

Les statuts d'occupation sont différents à ceux observés à la CCCD ou dans le département (61% de propriétaires et 37% de locataires en Loire-Atlantique) et en France métropolitaine (57% de propriétaires et 40% de locataires).

Statut d'occupation des résidences principales à Louisfert en 2020

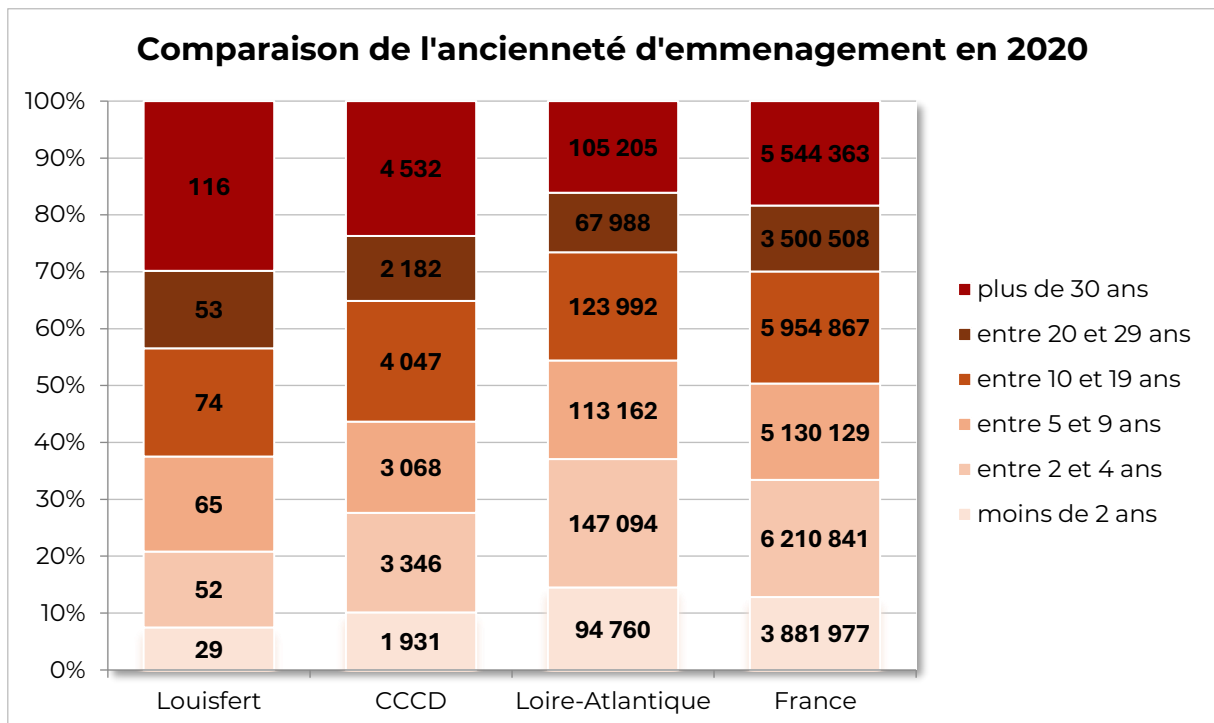
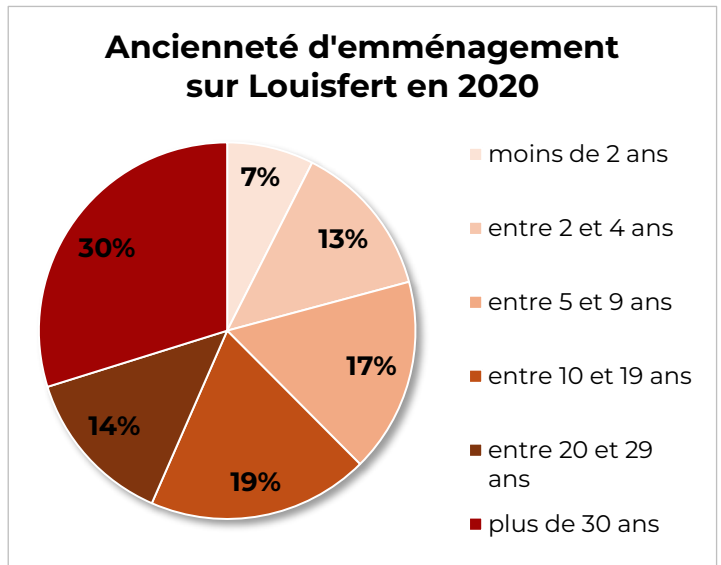


Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2020



e) L'ancienneté des ménages

La part la plus importante concernent les ménages qui sont installés il y a plus de 30 ans (30%), puis les ménages installés depuis 10 à 19 ans (19%) et ceux installés depuis 5 à 9 ans (17%). 7% des ménages y habitent depuis moins de 2 ans. De manière générale, la majorité des ménages qui résident à Louisfert occupent leur logement actuel depuis plus de 10 ans (63%).



E. LE PARC SOCIAL

a) Les obligations réglementaires

Le taux de 25 % de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants dans le reste du territoire. Ces communes sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (CCH : L.302-5, I).

Louisfert dispose d'une population inférieure à 3 500 habitants (965 en 2020) et n'est pas soumise à l'obligation de produire un certain pourcentage de logements sociaux.

b) L'offre sociale

Selon la commune, au 1^{er} janvier 2021, Louisfert dispose de 16 logements locatifs sociaux (L.L.S.) représentant 4% du nombre total de résidences principales (389 en 2020) au sens de l'inventaire de loi SRU.

Le parc social se structure de la manière suivante :

- 16 logements locatifs gérés par des bailleurs sociaux type Habitat44 (soit 6% du parc global et 49% du parc social)



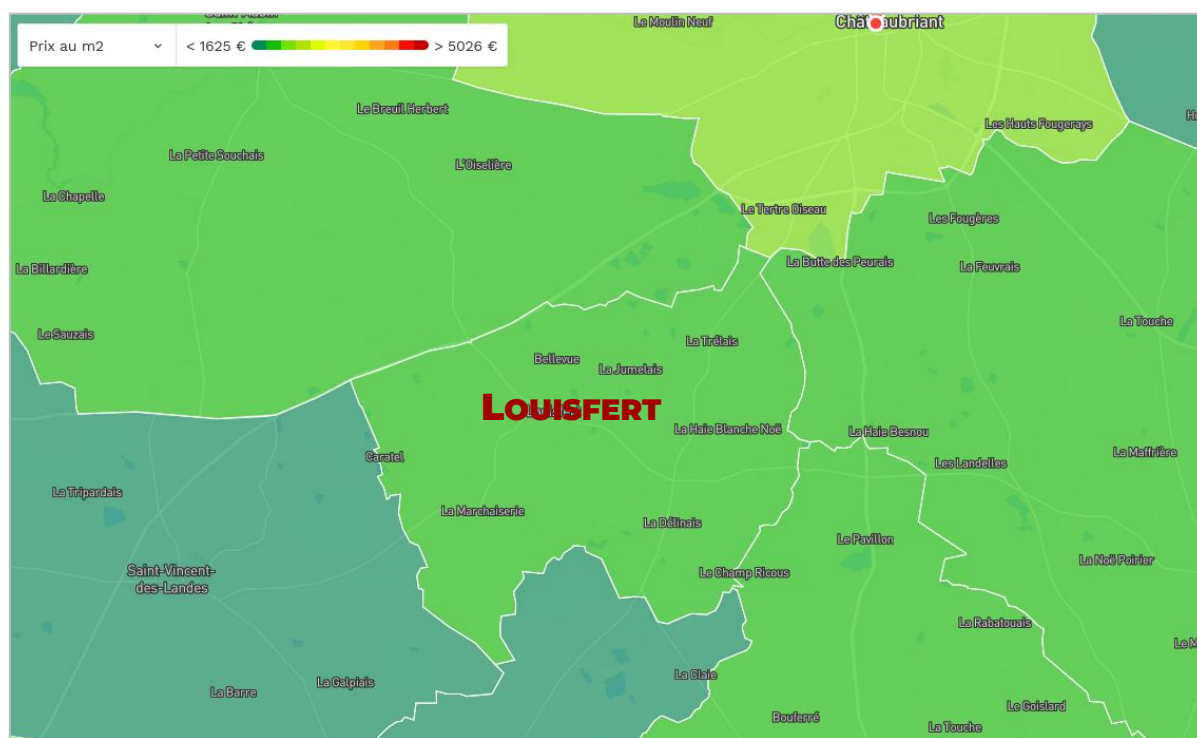
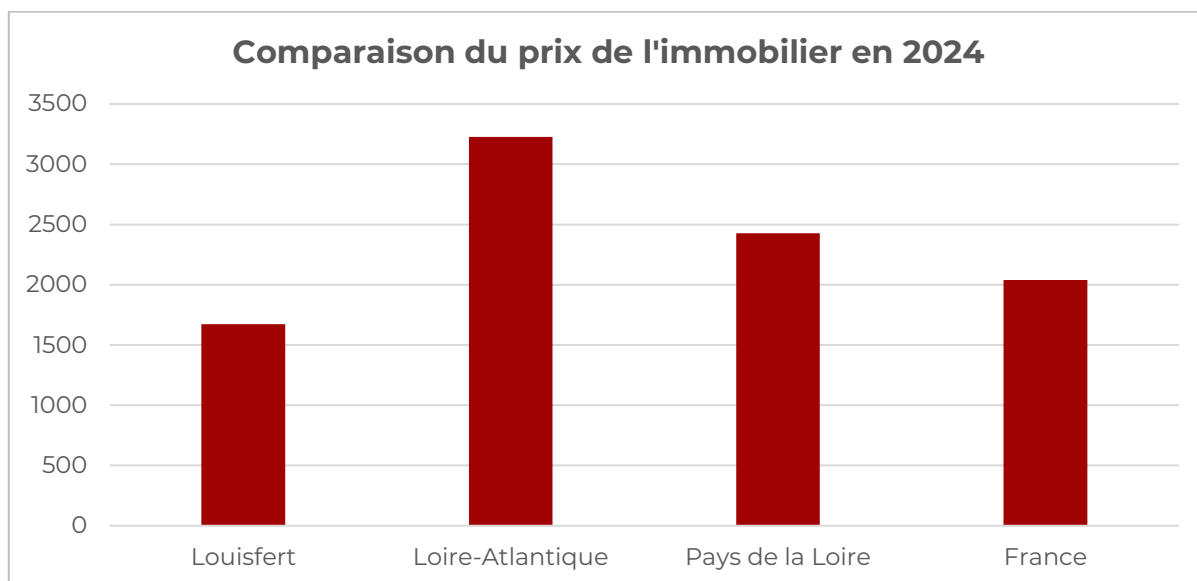
F. DES PRIX DE L'IMMOBILIER PLUTOT FAIBLES

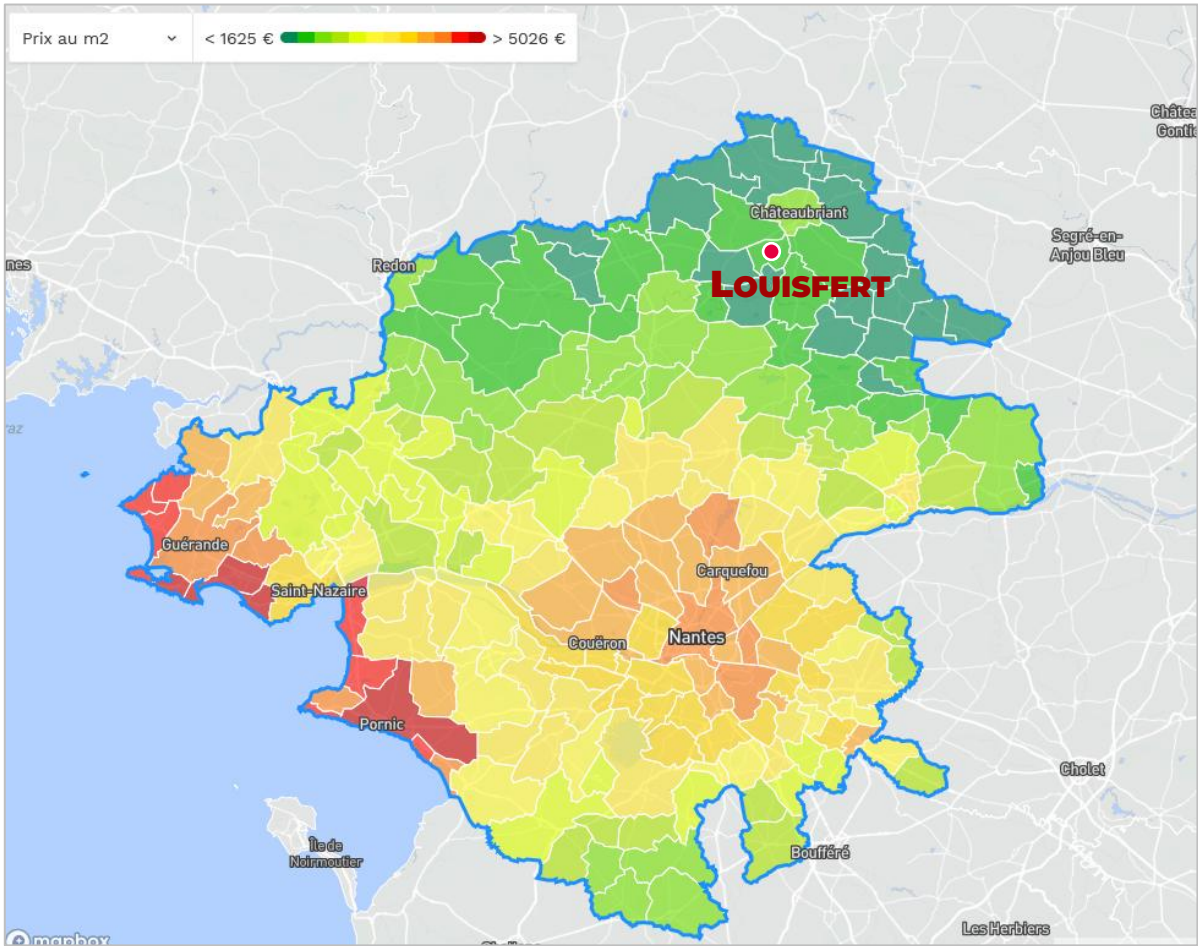
Le prix de l'immobilier à Louisfert est inférieur à celui pratiqué en moyenne dans le département de la Loire-Atlantique.

Pour une maison, le prix au m² s'élève, en moyenne, à 1 673 euros du m² à Louisfert, contre 3 228€/m² dans la Loire-Atlantique et 2 428€/m² en Pays de la Loire.

Dans la Loire-Atlantique, les prix de l'immobilier sont plus élevés dans les communes proches de la métropole de Nantes et les communes littorales, notamment dans le secteur de Saint-Nazaire/la Baule. Les prix de l'immobilier sont relativement faibles dans le nord de la Loire-Atlantique.

Les différences s'expliquent par la desserte, l'emploi, la pression foncière, l'attractivité culturelle, touristique et économique des communes, en fonction des critères déterminant le choix d'implantation des habitants.





<https://www.meilleursagents.com/>

G. CONSTATS ET ENJEUX

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- 446 logements à Louisfert en 2020, soit 2,0% du parc de la CCCD (15ème position).
- Une croissance soutenue du nombre de logements, s'expliquant par l'attractivité de Louisfert, la proximité avec Chateaubriant, le prix du foncier et un desserrement des ménages.
- Un rythme annuel moyen de 3 logements neufs entre 2012 et 2021, avec un pic à 7 logements en 2013 et 2016.
- Part très faible de résidences secondaires (2%), un taux de résidences principales très élevé (87%)
- Part assez forte de logements vacants (10%) soit 47 logements en 2020, une vacance problématique
- Un parc composé essentiellement de maisons (91,1%)
- Des constructions relativement récentes (Plus de 50% du parc construit après 1970).
- Une majorité de grands logements : 58% des résidences principales de 5 pièces et plus et 4,4 pièces en moyenne par logements.
- 83% de propriétaires.
- Une offre de logements complétée par quelques logements sociaux.
- Des prix de l'immobilier assez faibles (1 673€/m² pour une maison).

LES ENJEUX DE L'ANALYSE RESIDENTIELLE

- Veiller à la prise en compte du parcours résidentiel dans la production de logements, en diversifiant le parc de logements.
- Prendre en compte les besoins de tous les habitants : personnes seules, personnes âgées, familles, etc.
- Permettre la rénovation/réhabilitation du parc de logements et notamment dans les campagnes.

4. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A. ACTIFS ET EMPLOIS A LOUISFERT

a) La population active

A Louisfert, 81,1% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2020, l'équivalent de 460 personnes ; dont 93,9% d'actifs ayant un emploi (432 personnes) et 6,1% d'actifs sans emploi (28 personnes).

Les 18,9% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 38% d'élèves, d'étudiants et de stagiaires non rémunérés (41 personnes), 37% de retraités ou préretraités (40 personnes) et 24% d'autres inactifs (26 personnes).

La population active regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi (appelée aussi population active occupée) et les chômeurs.

Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : les étudiants ou retraités ne travaillant pas en compléments de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

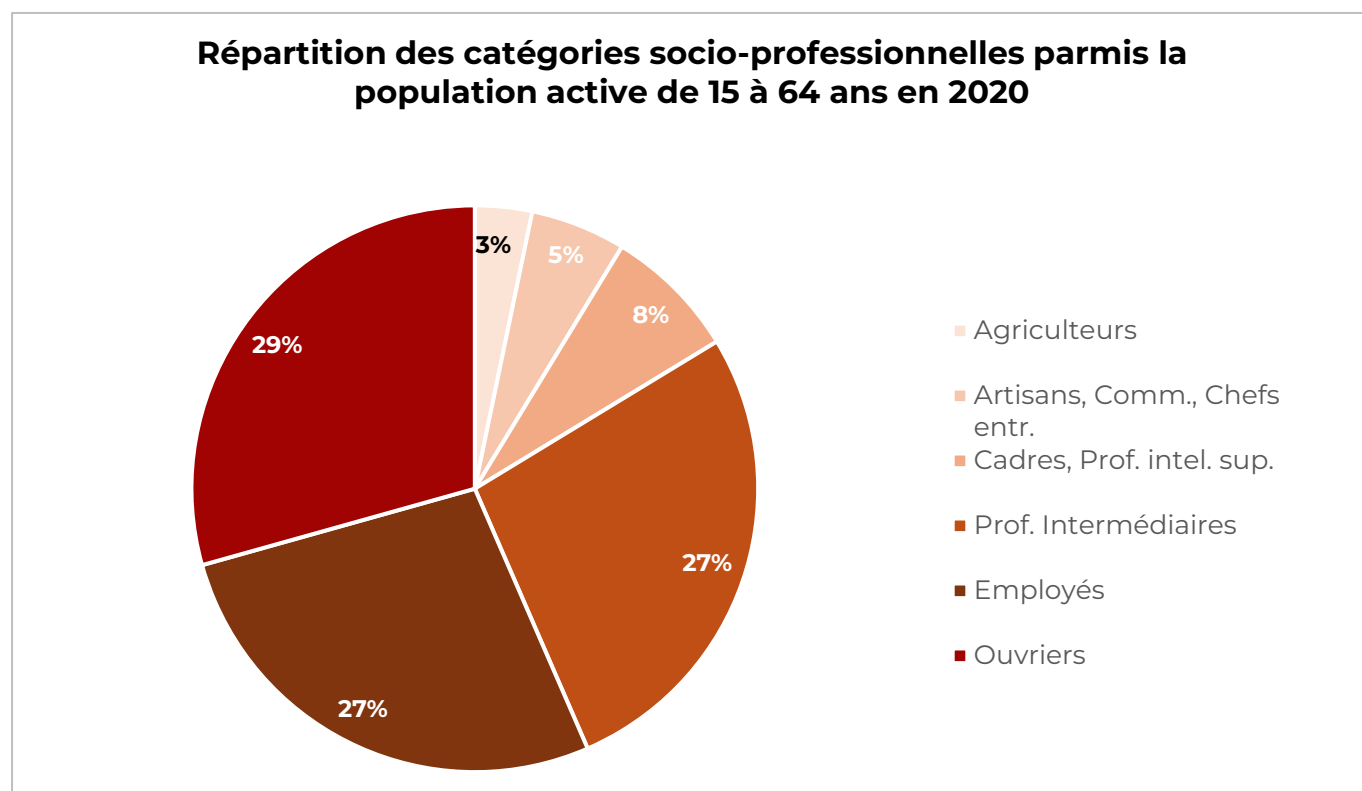
b) Des actifs travaillant en grande partie dans le secteur tertiaire

En 2020, à Louisfert, les secteurs tertiaires et industriels sont ceux au sein desquels travaillent le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

Parmi les 460 actifs, trois catégories socio-professionnelles sont les plus représentées :

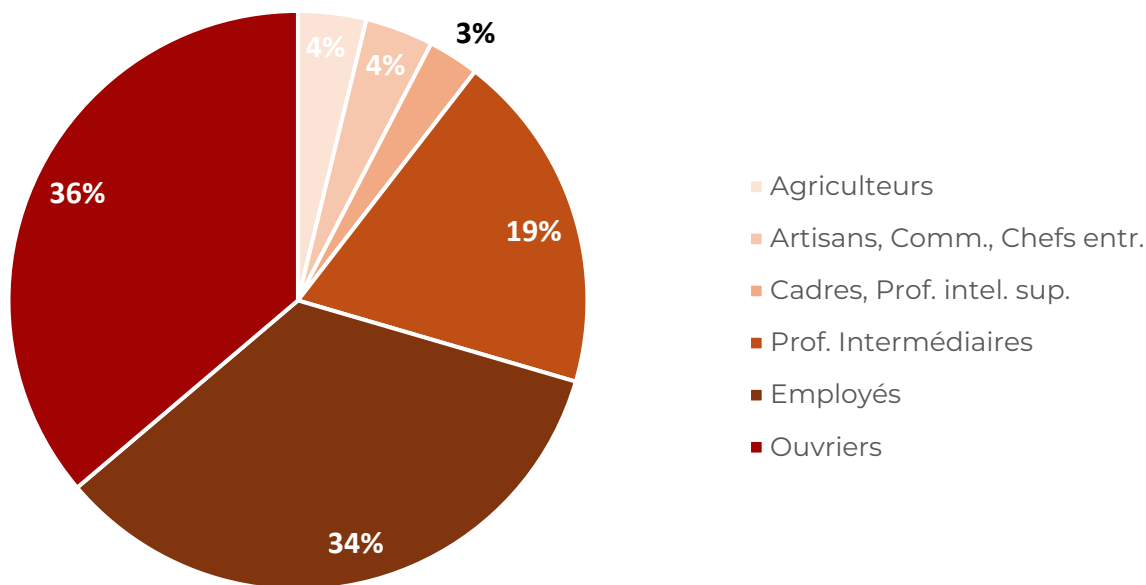
- 135 sont ouvriers (l'équivalent de 29% des actifs)
- 125 occupent un emploi de type profession intermédiaire (administratif, santé, éducation, techniciens), soit 27% des actifs ayant un emploi.
- 125 sont employés (soit 27%).

La catégorie « cadres, professions intellectuelles supérieures » représente 8% (soit 35 individus) et celle des « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » représente 5% de la population active (soit 25 individus). Enfin, les agriculteurs sont au nombre de 15, soit 3% des actifs.

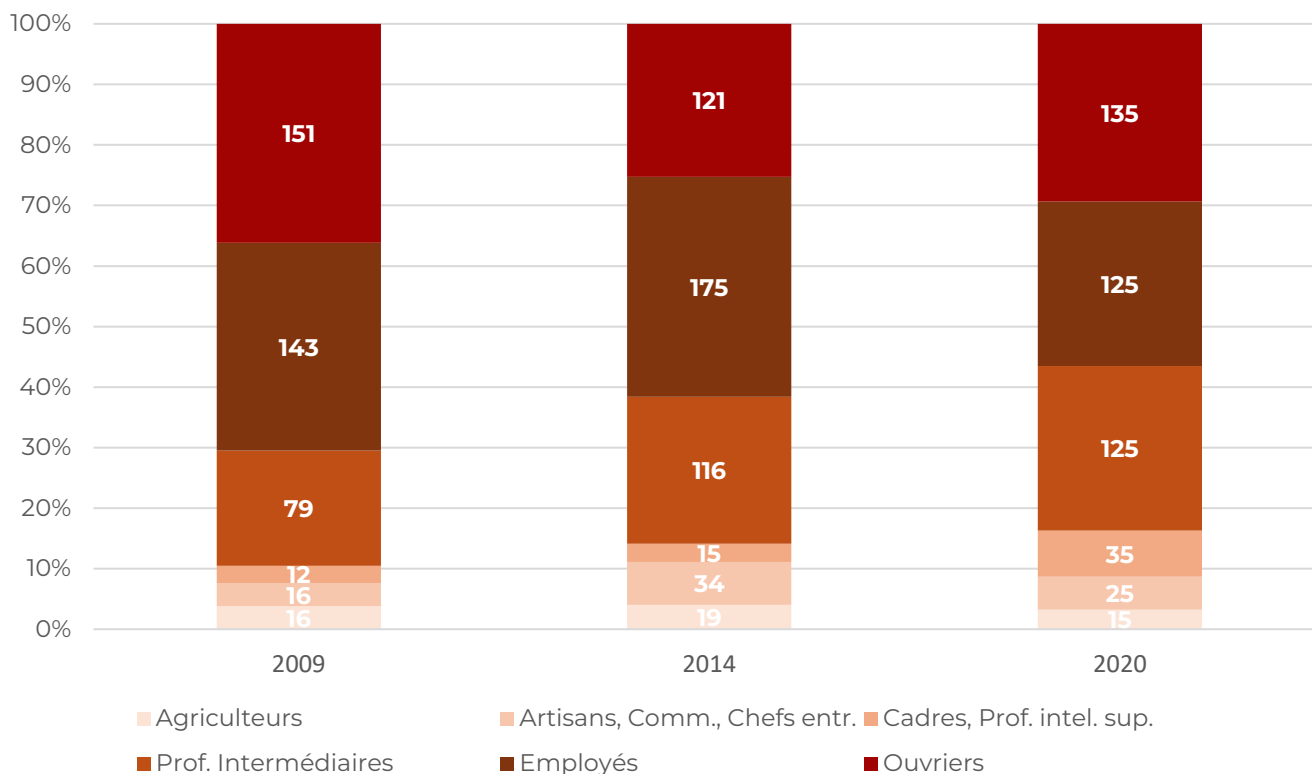


Depuis 2009, la structure des actifs a très légèrement évolué. Outre les catégories « employés », « agriculteurs » et « ouvriers » qui connaissent une baisse de leurs effectifs, toutes les autres catégories ont augmenté en termes d'effectif, ce qui s'explique par l'augmentation constante de la population. Les évolutions concernent tout d'abord les agriculteurs qui connaissent une baisse de leur nombre sur le territoire (- 1 agriculteur, soit une baisse de 1 point par rapport à 2009). Ensuite, les artisans commerçants, chefs d'entreprise montrent une hausse d'effectif sur leur catégorie (+ 9 individus, soit une évolution de +1 point par rapport à 2009). Les cadres et professions intellectuelles supérieures enregistrent une hausse passant d'une part de 3 à 8% (+ 23 individus). La plus forte hausse revient à la catégorie des professions intermédiaires (+ 46 personnes, +8 points). Néanmoins, quelques fortes évolutions négatives concernent les employés (- 18 individus, -7 points) ainsi que les ouvriers (- 16 individus, -7 points).

Répartition des catégories socio-professionnelles parmi la population active de 15 à 64 ans en 2009

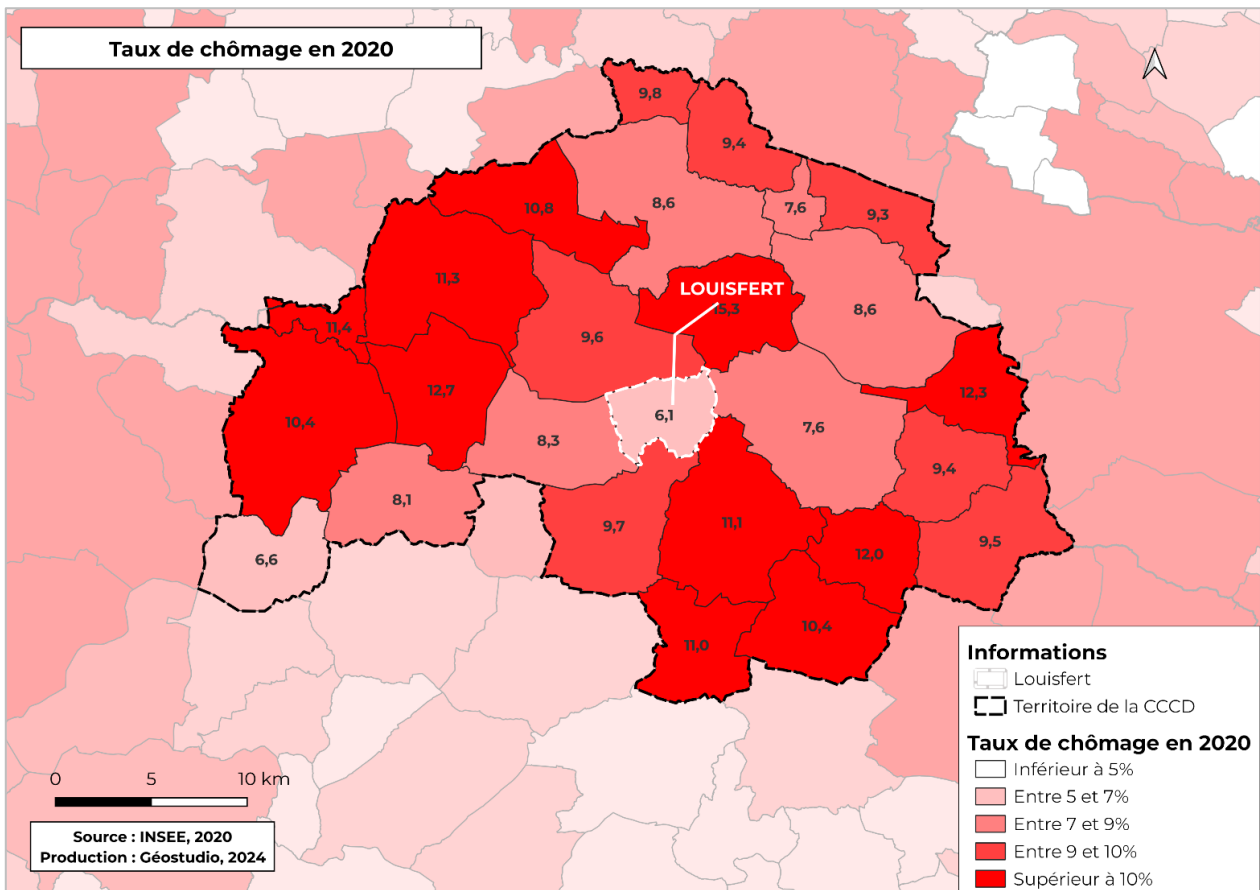
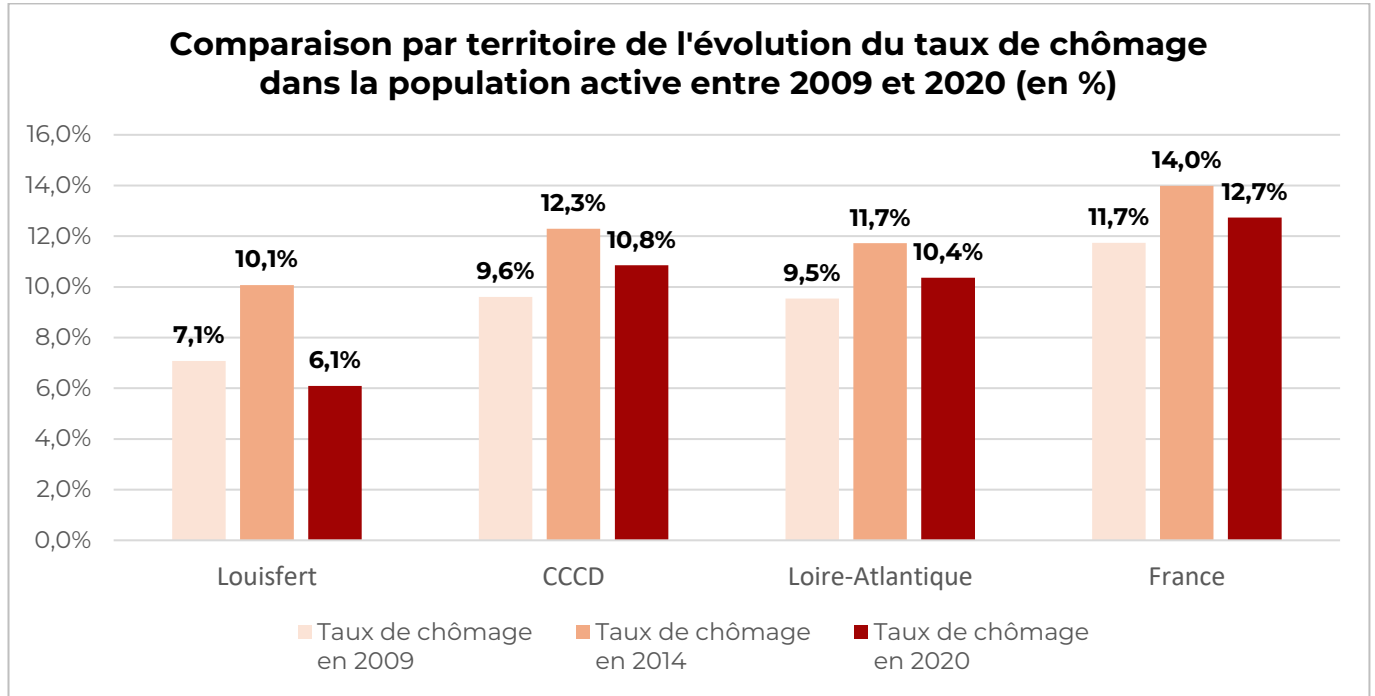


Evolution de la répartition des catégories socioprofessionnelles parmi les actifs de 15 à 64 ans de Louisfert entre 2009 et 2020



c) Un taux de chômage en baisse

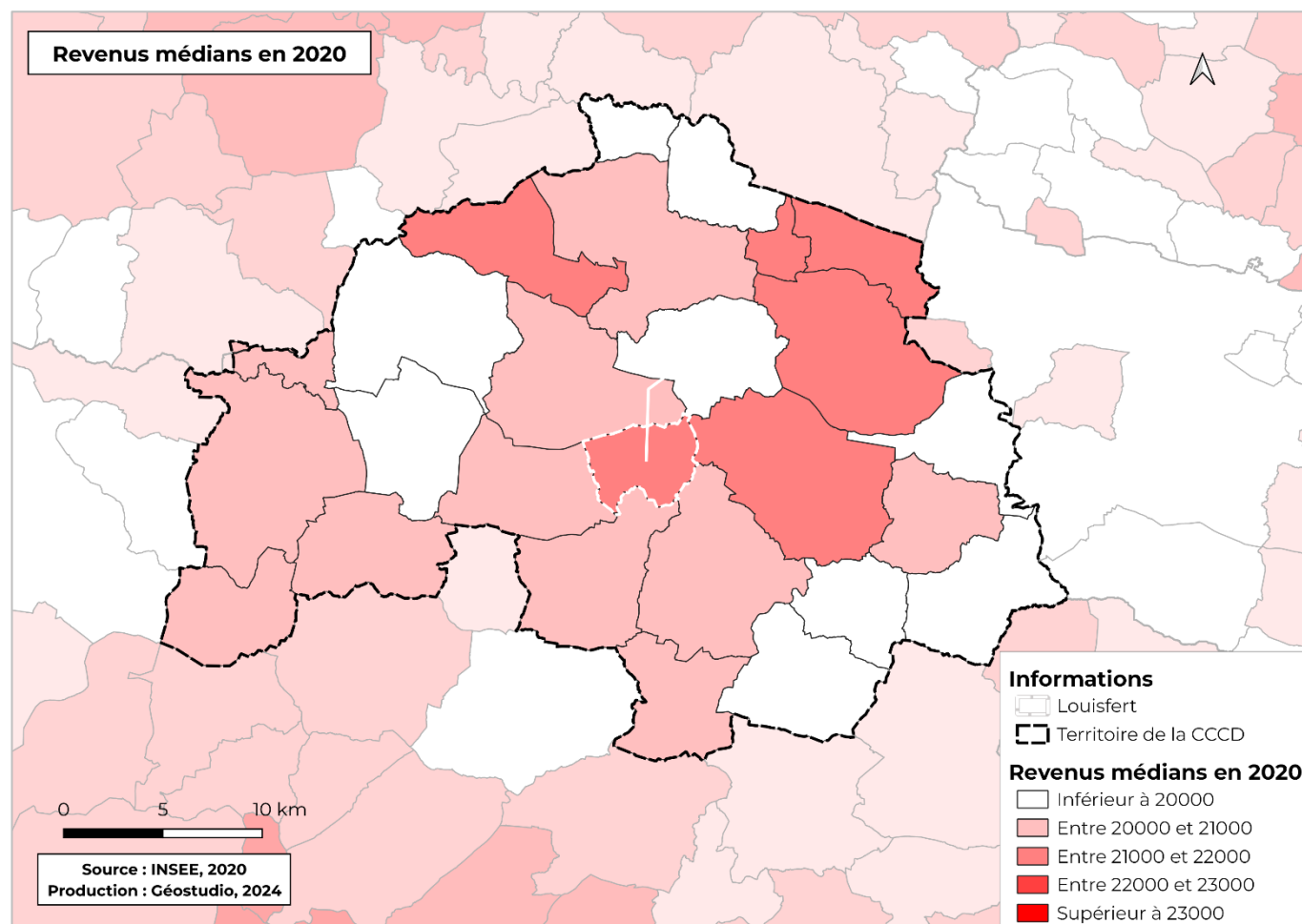
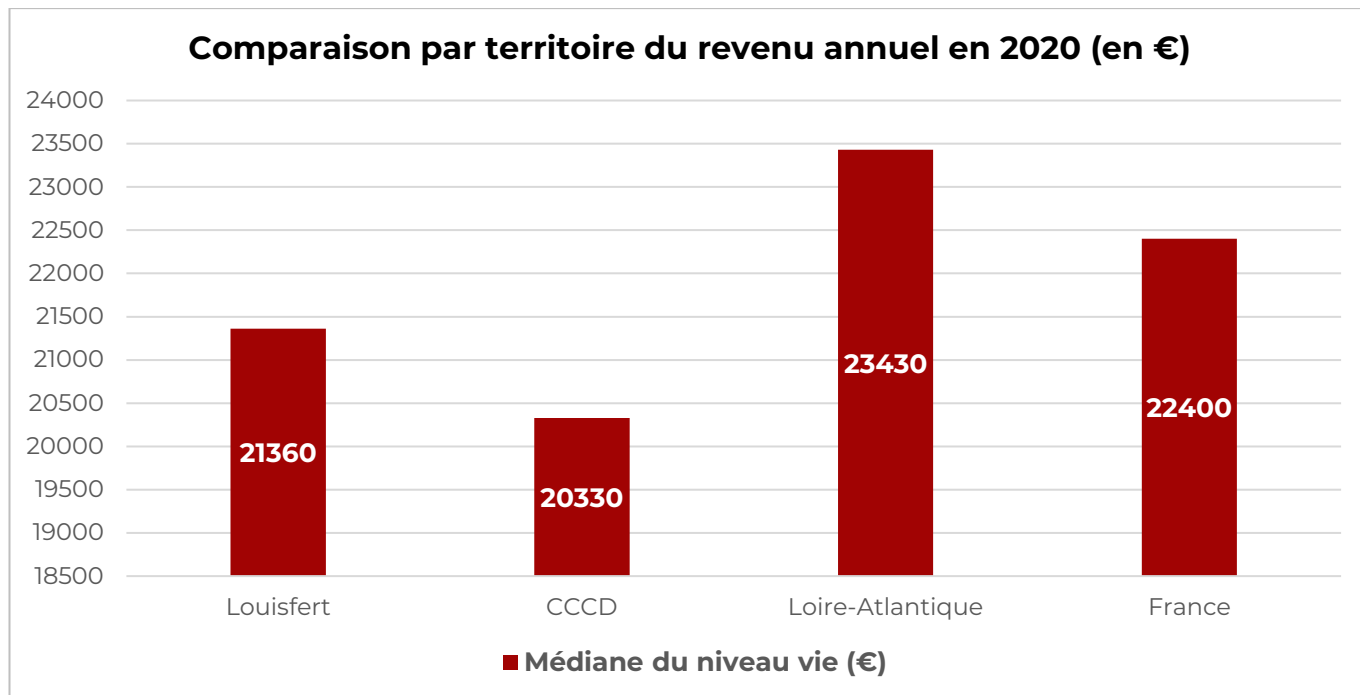
En 2020, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 6,1% des actifs locfériens. Ce taux a baissé par rapport à 2009 (7,1% des actifs), et reste inférieur à la moyenne départementale et nationale, respectivement 10,4% et 12,7% en 2020. Louisfert est le seul territoire comparé connaissant une baisse de son taux de chômage. La commune ne reflète pas la dynamique au niveau de la CCCD avec des territoires se situant en majorité au-dessus des 8% de taux de chômage.



d) Les revenus médians

En 2020, on recensait 399 ménages fiscaux à Louisfert.

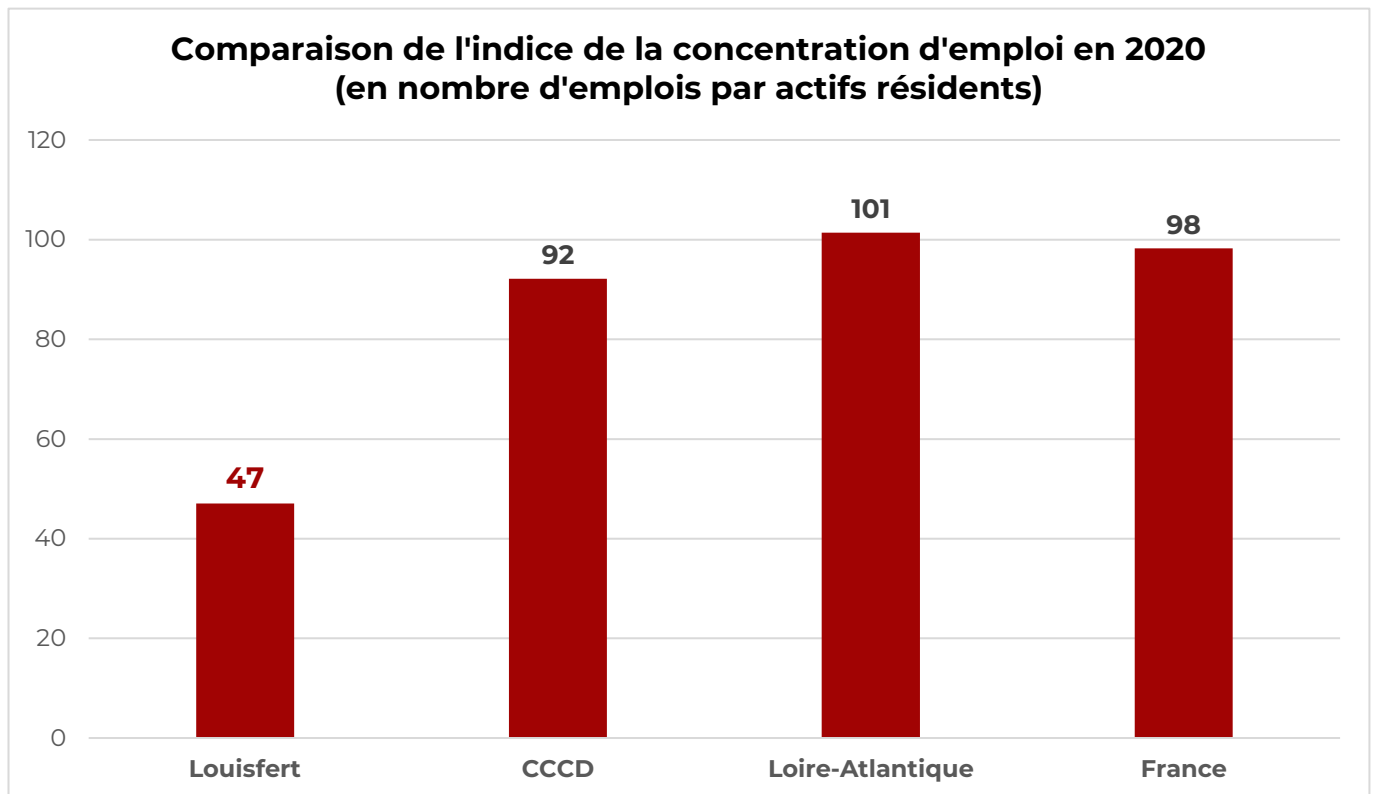
Le revenu médian annuel était de 21 360€. Cette médiane est supérieure à celle de la CCCD (20 330€) mais reste inférieure à celle de la Loire-Atlantique (23 430€) ou de la France métropolitaine (22 400€).



e) Une dépendance forte aux territoires voisins en matière d'emploi

En 2020, 205 emplois sont proposés sur la commune de Louisfert. Le nombre d'emplois est en hausse, la commune enregistre 83 emplois en plus sur la période entre 2009 et 2020. De manière purement théorique, 205 emplois sont proposés sur le territoire pour les 416 actifs ayant un emploi, ce qui signifie que 1 actif sur 2 pourrait travailler à Louisfert. Cela traduit une dépendance aux territoires voisins en matière d'emplois, notamment Chateaubriant. La dépendance tend à diminuer avec une augmentation du nombre d'emplois (+83) en parallèle d'une diminution du nombre d'actifs (-44 entre 2009 et 2020).

<i>Emplois et activités</i> <i>Source : INSEE 2020</i>	LOUISFERT	
	2009	2020
Nombre d'emplois dans la zone	122	205
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	460	416
Indice de concentration d'emploi	28,8	47,1

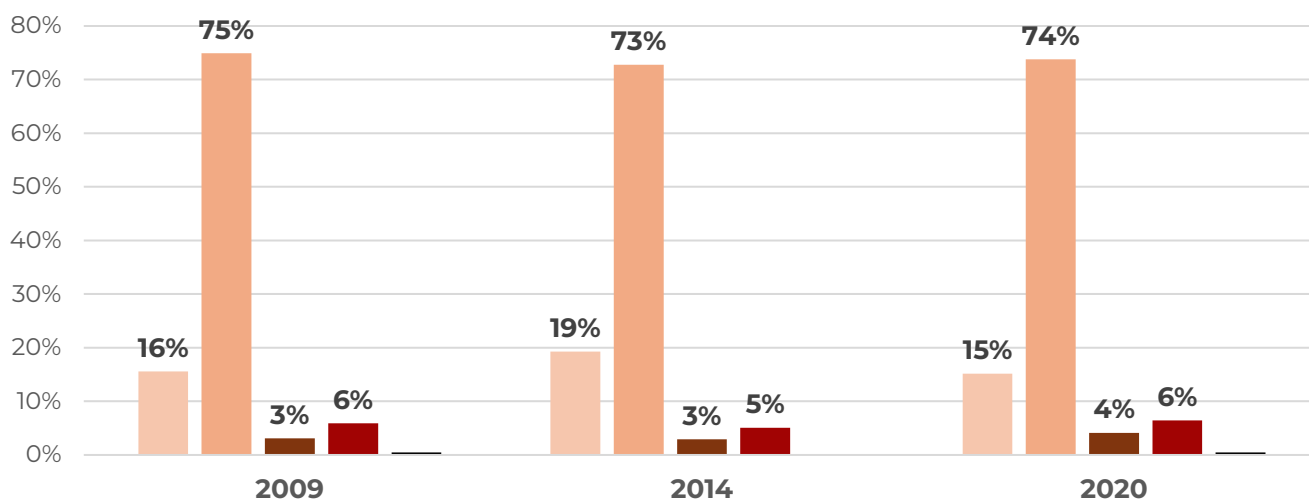


15% des actifs locfériens travaille à Louisfert. En revanche, les 3/4 des actifs de Louisfert travaillent dans le département de résidence (notamment sur le secteur d'emploi de Chateaubriant).

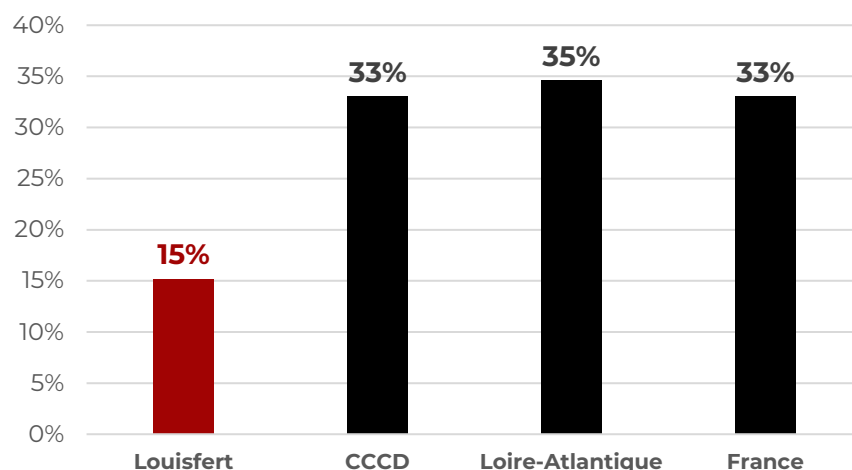
Ce constat est renforcé par un autre indicateur qui est le taux de motorisation des ménages, taux largement supérieur à Louisfert par rapport aux autres territoires de référence. 59% des ménages locfériens possèdent 2 voitures ou + ce qui montre que la voiture constitue le moyen de déplacement principal pour se rendre à son travail. 97% des ménages possèdent au moins une voiture représentant le moyen de déplacement principal pour les locfériens, notamment en lien avec l'offre en transport en commun relativement faible sur le secteur.

Sur les territoires de comparaison, 45% des ménages de la CCCD possèdent deux voitures ou plus (38% au niveau de la Loire-Atlantique et 34% au niveau du territoire national) et 90% des ménages de la CCCD possèdent au moins une voiture (86% au niveau de la Loire-Atlantique et 77% au niveau de la France).

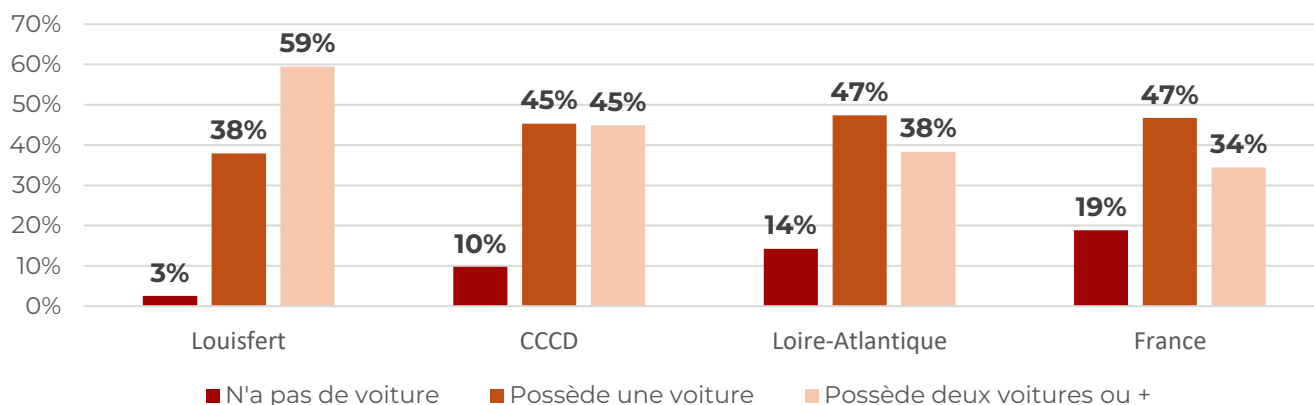
Evolution du lieu d'emploi pour les actifs habitants sur le territoire communal entre 2009 et 2020



Comparaison de la part d'actifs travaillant dans la commune de résidence



Taux de motorisation des ménages en 2020



f) Le poids des emplois de Louisfert au sein de la CCCD

En 2020, 13 496 emplois sont proposés sur le territoire de la CCCD. Louisfert, avec 162 emplois est la 9^{ème} commune comptabilisant le plus d'emploi sur son territoire (1,2%). Chateaubriant, pôle du territoire, occupe la première place, avec 8 286 emplois, soit plus de la moitié des emplois proposés (61,4%).

Depuis 2009, le nombre d'emplois comptabilisés au sein de la CCCD a augmenté (+416 emplois, soit une hausse de 3,18%).

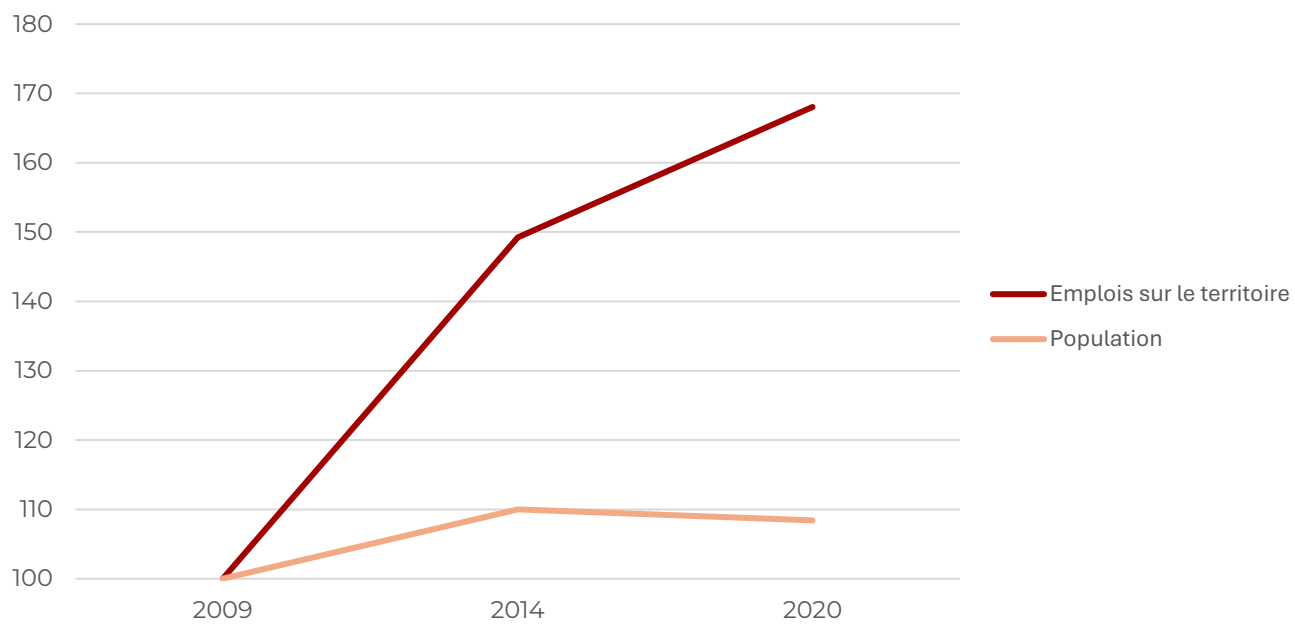
A Louisfert, l'augmentation est de 121,92% (soit + 89 emplois). Louisfert occupait la 20^{ème} place.

Commune	2020		2009	
	Nbre d'emplois	% de la CCCD	Nbre d'emplois	% de la CCCD
La Chapelle-Glain	70	0,5%	108	0,8%
Chateaubriant	8 286	61,4%	7 931	60,6%
Derval	1 345	9,9%	1 115	8,5%
Erbray	410	3,0%	330	2,5%
Fercé	31	0,2%	42	0,3%
Grand-Auverné	40	0,3%	79	0,6%
Issé	485	3,6%	383	2,9%
Jans	150	1,1%	121	0,9%
Juigné-des-Moutiers	133	1,0%	175	1,3%
Louisfert	162	1,2%	73	0,6%
Lusanger	134	1,0%	120	0,9%
Marsac-sur-Don	144	1,1%	191	1,5%
La Meilleraye-de-Bretagne	154	1,1%	220	1,7%
Moisdon-la-Rivière	307	2,3%	354	2,7%
Mouais	28	0,2%	36	0,3%
Noyal-sur-Brutz	81	0,6%	59	0,5%
Petit-Auverné	64	0,5%	8	0,1%
Rougé	147	1,1%	254	1,9%
Ruffigné	56	0,4%	66	0,5%
Saint-Aubin-des-Châteaux	137	1,0%	141	1,1%
Saint-Julien-de-Vouvantes	201	1,5%	129	1,0%
Saint-Vincent-des-Landes	164	1,2%	141	1,1%
Sion-les-Mines	100	0,7%	133	1,0%
Soudan	536	4,0%	695	5,3%
Soulvache	13	0,1%	31	0,2%
Villepot	117	0,9%	145	1,1%
TOTAL	13 496		13 080	

De manière schématique, à Louisfert, 47 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi, cette donnée traduit une certaine dépendance aux territoires voisins. Ce phénomène observé est similaire à celui constaté sur les communes périurbaines de Chateaubriant.

A Louisfert, la tendance ne s'est jamais inversée depuis 2009, où l'on constatait que le nombre d'emplois proposés était supérieur au nombre d'actifs occupés. Cette tendance s'explique par une augmentation plus marquée du nombre d'emplois par rapport au nombre de nouveaux habitants.

Comparaison de l'évolution de la population et des emplois entre 2009 et 2020 (sur une base 100 en 2009)



B. TISSU D'ENTREPRISES ET D'ETABLISSEMENTS

a) Un tissu d'entreprises dense et diversifiée

L'entreprise est une unité organisationnelle de production de biens et services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

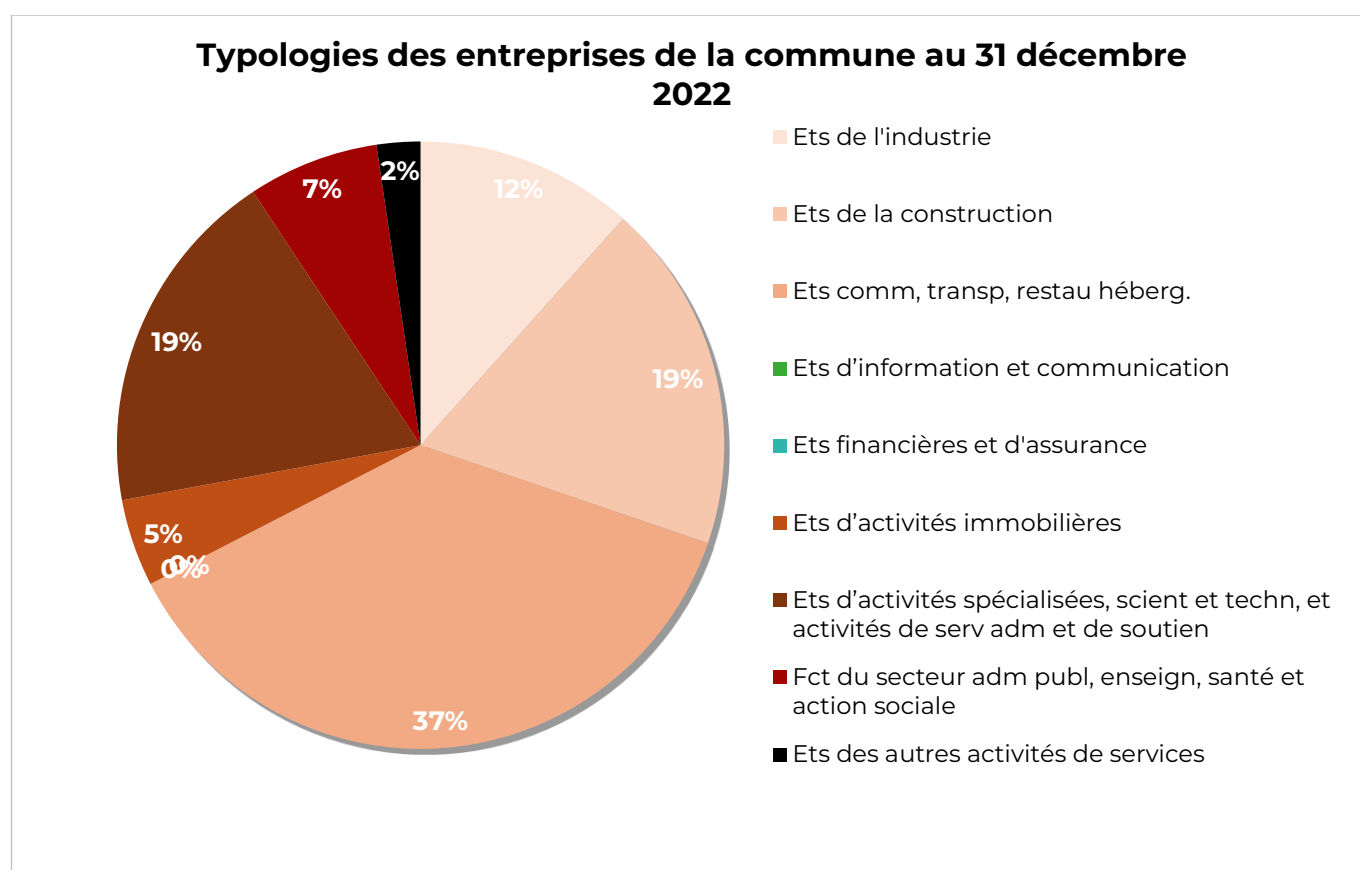
L'établissement est une unité de production de biens ou services, géographiquement individualisée.

La différence entre établissement et entreprise repose sur le statut juridique. L'établissement est juridiquement dépendant de l'entreprise.

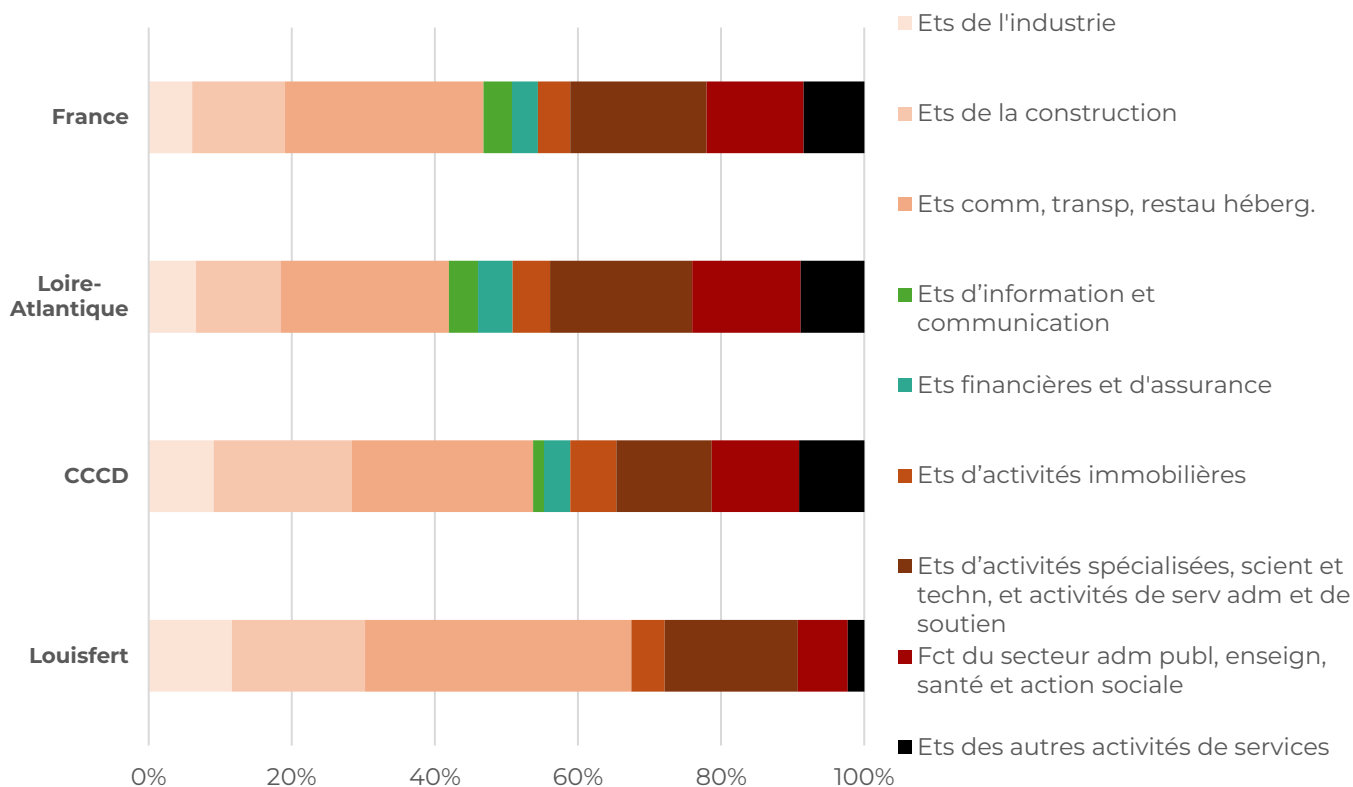
Au 31 décembre 2022, 43 entreprises sont installées à Louisfert.

A l'échelle de l'agglomération 2 452 entreprises sont recensées, soit une moyenne de 94 entreprises par commune, 100 673 entreprises en Loire-Atlantique, soit 486 en moyenne par commune et 153 en moyenne en France métropolitaine. Le tissu d'entreprises de Louisfert est assez disparate.

Les domaines d'activités des entreprises sont relativement variés : 16 dans le commerce/transport/hébergement et restauration (37%), 8 dans la construction (19%), 8 dans les services aux entreprises et aux particuliers (19%), et 5 dans l'industrie (12%).



Comparaison par territoire de la typologie des entreprises au 31 décembre 2022



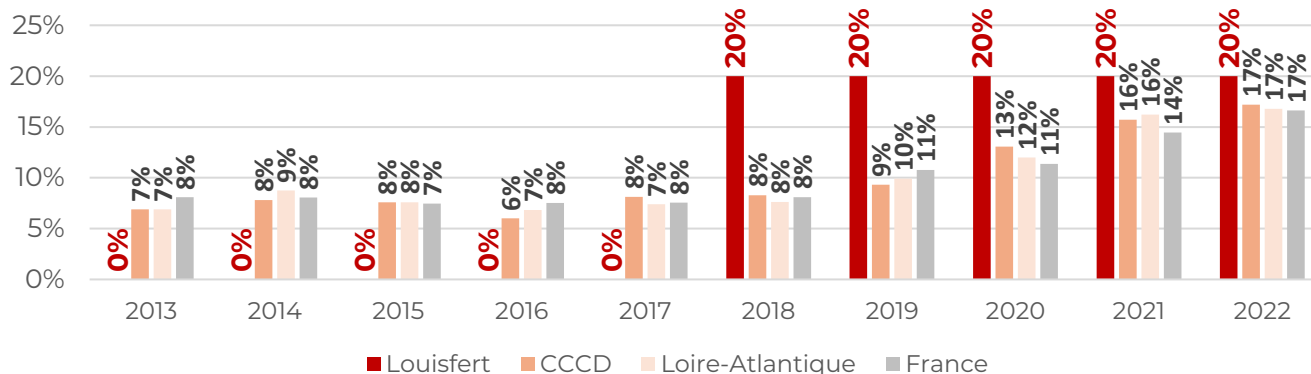
La répartition est sensiblement différente à celle observée au sein de la CCCD ou dans la Loire-Atlantique : les secteurs du commerce/transport/hébergement/restauration et de l'industrie sont plus représentés à Louisfert (respectivement 12 et 37%) qu'au sein de la CCCD (respectivement 9 et 25%) et dans le département (respectivement 7 et 23%). En revanche, les autres types d'entreprise sont moins ou aussi présents à Louisfert que sur le territoire de la CCCD, en Loire-Atlantique ou en France métropolitaine.

b) Création d'entreprises

En 2022, on recense 5 créations d'entreprises.

Entre 2013 et 2022, 60 entreprises ont été créées.

Comparaison de l'évolution de la création d'entreprises de 2013 à 2022



C. LOCALISATION DES ENTREPRISES

α) Localisation et caractéristiques des zones d'activités économiques

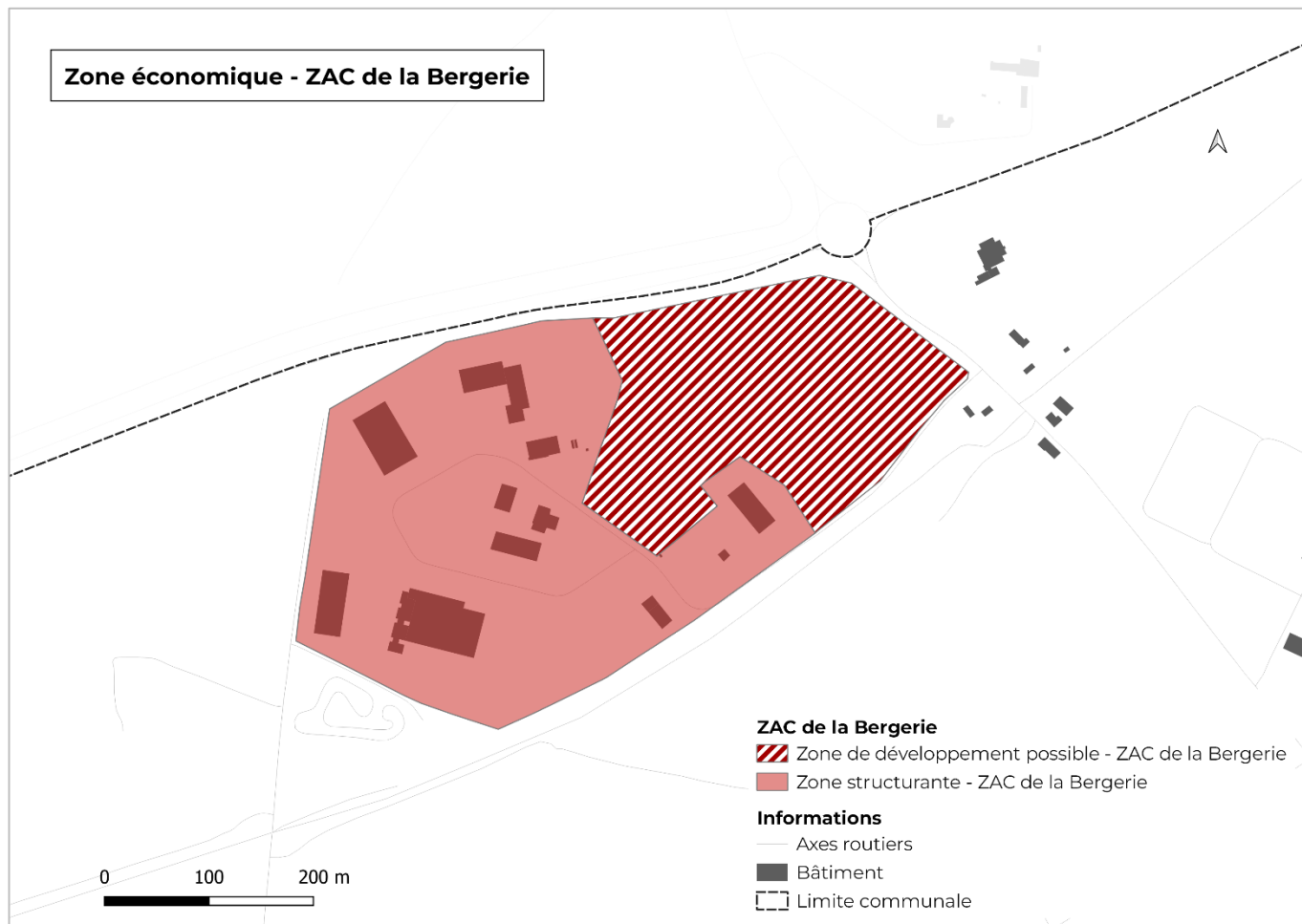


La commune de Louisfert compte plusieurs zones à vocation économique :

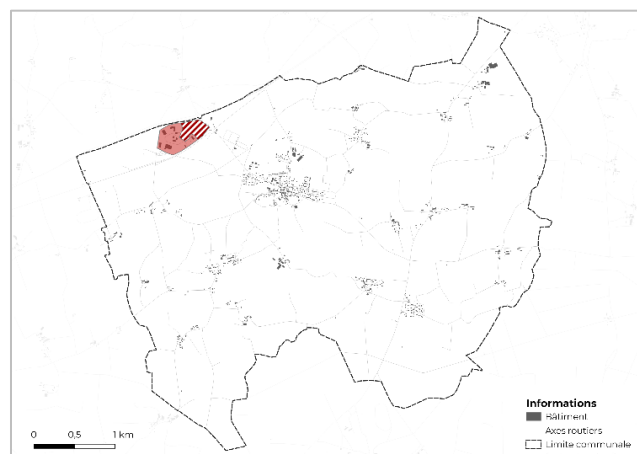
- **La ZAC de la Bergerie**, structure économique intercommunale. Il s'agit d'un site stratégique jouxtant la RD 771, axe routier majeur du territoire reliant Nozay à Pouancé. Ce site accueille plusieurs activités économiques et artisanales.
- **Une zone artisanale (zone de la Gare) située proche du bourg** accueillant des activités économiques de proximité.
- **Une activité économique située comme la ZAC de la Bergerie le long de la RD 771.** Il s'agit d'un garage automobile.

ZAC DE LA BERGERIE

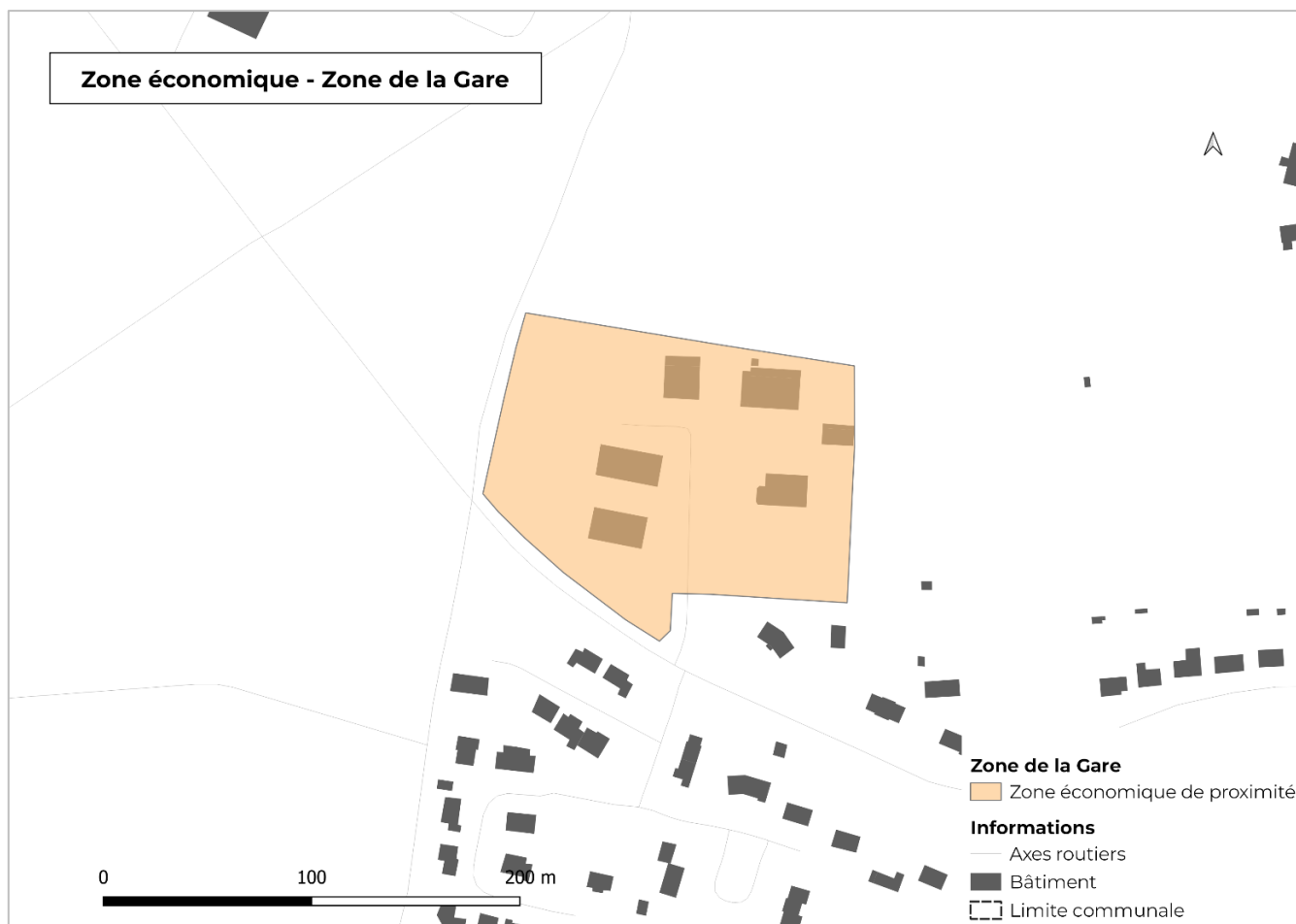
Louisfert comprend une zone d'activité à vocation économique intercommunale : la ZAC de la Bergerie.



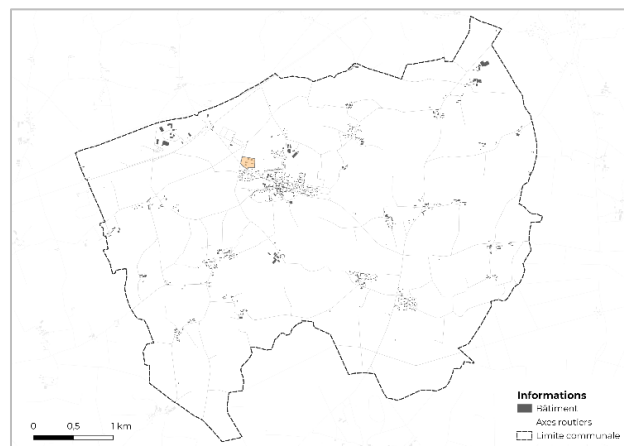
Superficie	17,2 ha
Nombre entreprises en 2024	8 entreprises
Possibilités	La zone de la Bergerie est une zone économique structurante au niveau intercommunal avec plusieurs possibilités de densification ainsi qu'une possibilité de développement. Plusieurs dossiers sont en cours avec actuellement deux projets d'entreprises : un agrandissement et une installation.



ZONE ARTISANALE DE PROXIMITE – ZONE DE LA GARE



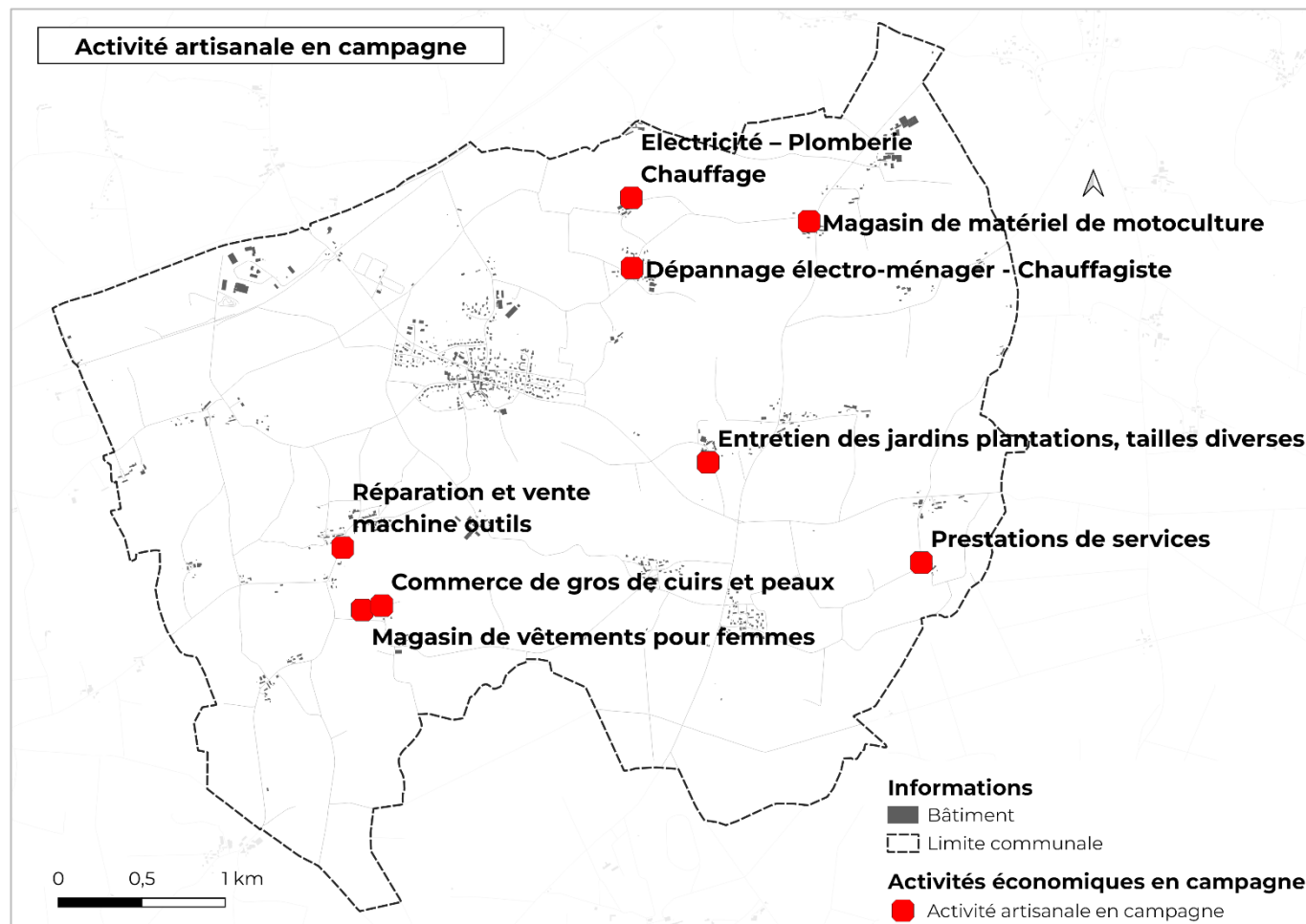
Superficie	2,1 ha
Nombre entreprises en 2024	4 entreprises
Possibilités	La zone de la Gare est une zone à vocation artisanale. C'est une zone de proximité. Elle accueille également les bâtiments des services techniques de la commune. Des possibilités sont possibles en matière de développement.



b) Zoom sur l'activité artisanale en campagne

Selon le site internet de la commune de Louisfert, plus d'une dizaine d'artisans possèdent leur siège social à Louisfert (sans comptabiliser ceux installés à la Bergerie ou dans la zone de la Gare) dont 8 en campagne.

Ils sont localisés dans l'ensemble du territoire, aussi bien dans le bourg qu'en campagne. Il convient de prendre en compte ce type d'activités et de permettre leur développement.



c) Activité commerciale du bourg

Les commerces de Louisfert sont majoritairement installés au sein du bourg, et le long de la RD 40, axe traversant d'ouest en est le bourg de Louisfert. Le tissu commercial comprend :

Service de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Distributeur de baguettes
Service	<ul style="list-style-type: none"> • Hôtel (auberge)
Achat	<ul style="list-style-type: none"> • Epicerie/Supérette
Restauration/bar	<ul style="list-style-type: none"> • Bar-tabac-presse • Restaurant de l'Auberge Armoricaine

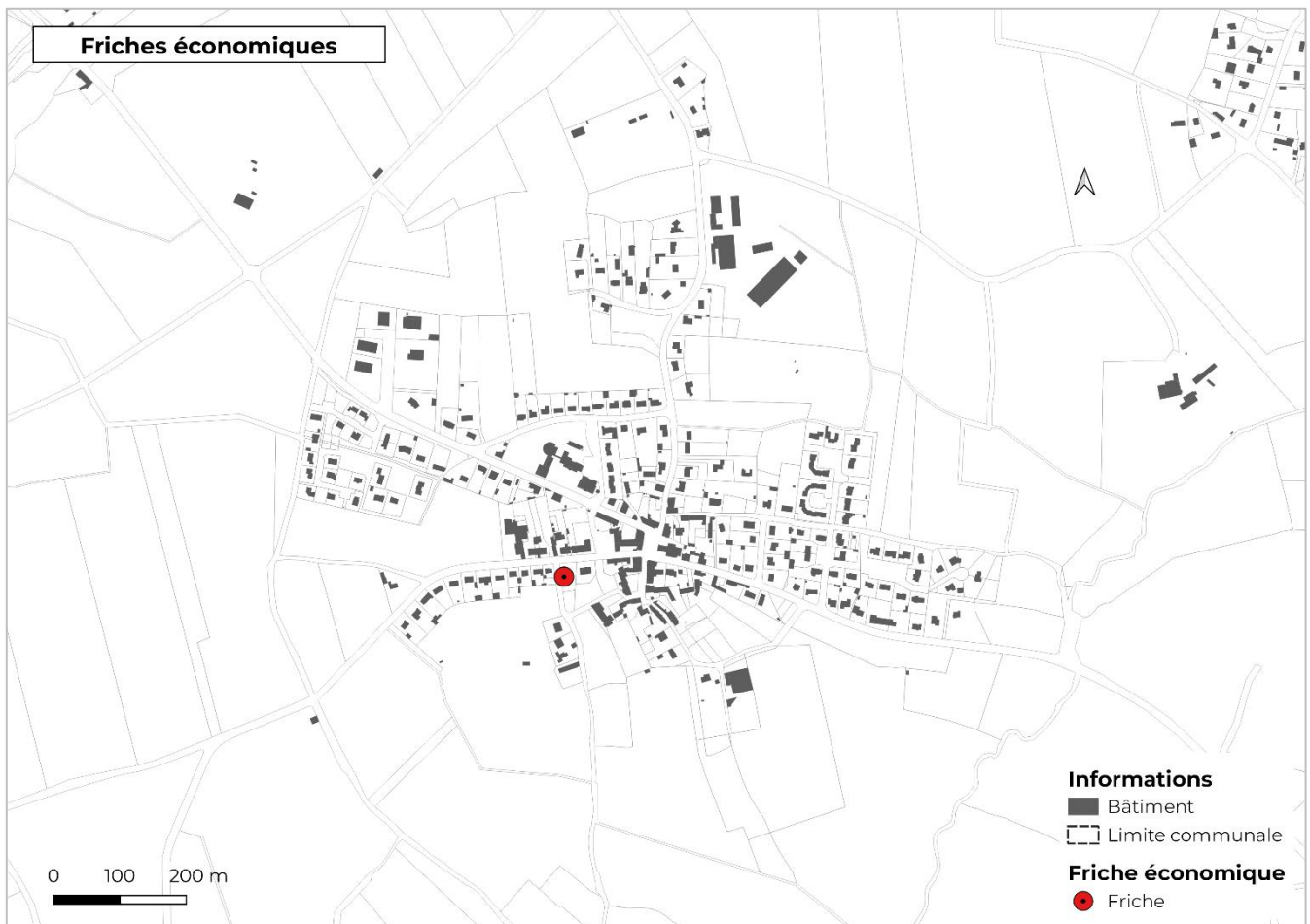
d) Les friches économiques

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Chaque année, la France consomme en effet en moyenne 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, alors que le stock de friches est estimé à 150 000 ha (source Cerema).

Les friches représentent ainsi un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » : (ZAN) fixée par le Gouvernement.

Une friche économique est répertoriée au sein du bourg. Il s'agit d'un ancien bâtiment de conception de pièces pour automobiles. Ce bâtiment est à l'abandon et peut être réutilisé ou détruit pour laisser place à un autre type de bâtiment (habitat, commerces, équipements ou un autre bâtiment à vocation économique).



D. CONSTATS ET ENJEUX

LES PRINCIPAUX CONSTATS

Actifs et emplois :

- Des actifs en majorité dans le secteur tertiaire et industriel.
- Une surreprésentation des ouvriers parmi les actifs (29%), des employés (27%) et des professions intermédiaires (27%).
- Un taux de chômage en baisse (7,1% en 2009 contre 6,1% en 2020, données INSEE).
- Des revenus médians (21 360€) supérieurs à ceux de la CCCD (20 330€) mais inférieurs à ceux de la Loire-Atlantique (23 430€).
- 162 emplois à Louisfert, soit 1,2% des emplois de la CCCD (9^{ème} position sur le territoire de la CCCD).
- Une augmentation du nombre d'emplois sur la commune (+ 83 emplois entre 2009 et 2020).
- Une concentration d'emploi inférieure à 100 (47 à Louisfert) traduisant une dépendance vis-à-vis des territoires voisins, notamment Chateaubriant, mais qui tend à diminuer.

Activités économiques et entreprises :

- 43 entreprises à Louisfert aux domaines d'activités variés.
- Une terre d'entrepreneurs : 5 créations d'entreprises en 2020 et 60 entre 2013 et 2022.
- Une zone économique intercommunale structurante au nord de la commune le long de la RD771, permettant de proposer des possibilités pour diverses vocations.
- Une activité artisanale présente et ancrée à Louisfert (plus d'une dizaine d'artisans en 2023 implantés sur l'ensemble du territoire et ceux implantés à la Bergerie).
- Une friche économique stratégique à réhabiliter.

Activités commerciales :

- Une polarité majeure : le bourg de Louisfert.
- Quelques commerces et services.

LES ENJEUX DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

- Maintenir et développer l'offre commerciale du bourg de Louisfert.
- Préserver l'équilibre de l'offre du bourg et de la zone économique de la Bergerie.
- Prendre en compte les besoins des entreprises actuellement en place ou projets connus.
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises à Louisfert.
- Permettre l'accueil d'artisans sur la commune au sein des zones économiques.
- Permettre le développement des activités économiques installées en campagne.
- Faciliter l'installation de nouveaux exploitants agricoles et la pérennisation des activités actuellement en place.
- Préserver les terres agricoles et les exploitations agricoles

5. LES EQUIPEMENTS

A. LES EQUIPEMENTS DE SANTE

L'accès aux services, notamment les services de santé, joue un rôle essentiel dans l'attractivité du territoire et le bien-être de la population. Louisfert, commune périurbaine de Chateaubriant, n'accueille pas de médecins ni autre spécialité médicale.

Cela montre que la concentration de médecins se fait surtout le reste de l'agglomération et notamment sur la commune de Chateaubriant qui englobe une majorité de médecins généralistes ainsi que quelques spécialistes médicaux. Cette situation oblige les habitants à se déplacer sur de plus longues distances pour bénéficier de soins plus spécifiques.

De plus, Louisfert se situant non loin de la commune de Chateaubriant, elle est à proximité de plusieurs structures de santé comme le pôle santé et une clinique situés à Chateaubriant.

B. L'ENSEIGNEMENT ET LA PETITE ENFANCE

Concernant les équipements scolaires, Louisfert dispose d'une école élémentaire : l'école René-Guy CADOU située au cœur du bourg accueillant 97 élèves en 2023/2024 répartis dans 5 classes. Pour information, 47 établissements du premier degré (primaire, maternelle) ont été recensés au sein de la CCCD.



Ecoles maternelle et primaire René-Guy Cadou

Concernant l'accueil périscolaire, la commune dispose d'un bâtiment proposant des services d'accueil périscolaire, d'aide aux devoirs ainsi que l'accueil de loisirs, et la commune propose un service de cantine scolaire.

La commune ne dispose pas de collège ni de lycée. Les habitants se déplacent vers les directions de **Chateaubriant** (3 collèges et 3 lycées).

En matière de petite la petite enfance, la population manque de modes de garde pour leurs enfants. En effet, la commune ne dispose pas d'assistantes maternelles, des assistances maternelles proposent leur service à domicile.



Accueil périscolaire - Louisfert

C. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune de Louisfert propose des équipements sportifs. On retrouve notamment au sein de la commune :

- Un stade avec un terrain de football,
- Des terrains multisports,
- Un skate-park.

D. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

Des équipements dédiés à l'activité culturelle et de loisirs sont présents sur la commune. On retrouve notamment au sein de la commune :

- Une bibliothèque intercommunale,
- Le Musée René Guy Cadou (un poète)
- Deux salles communales.



Bibliothèque intercommunale



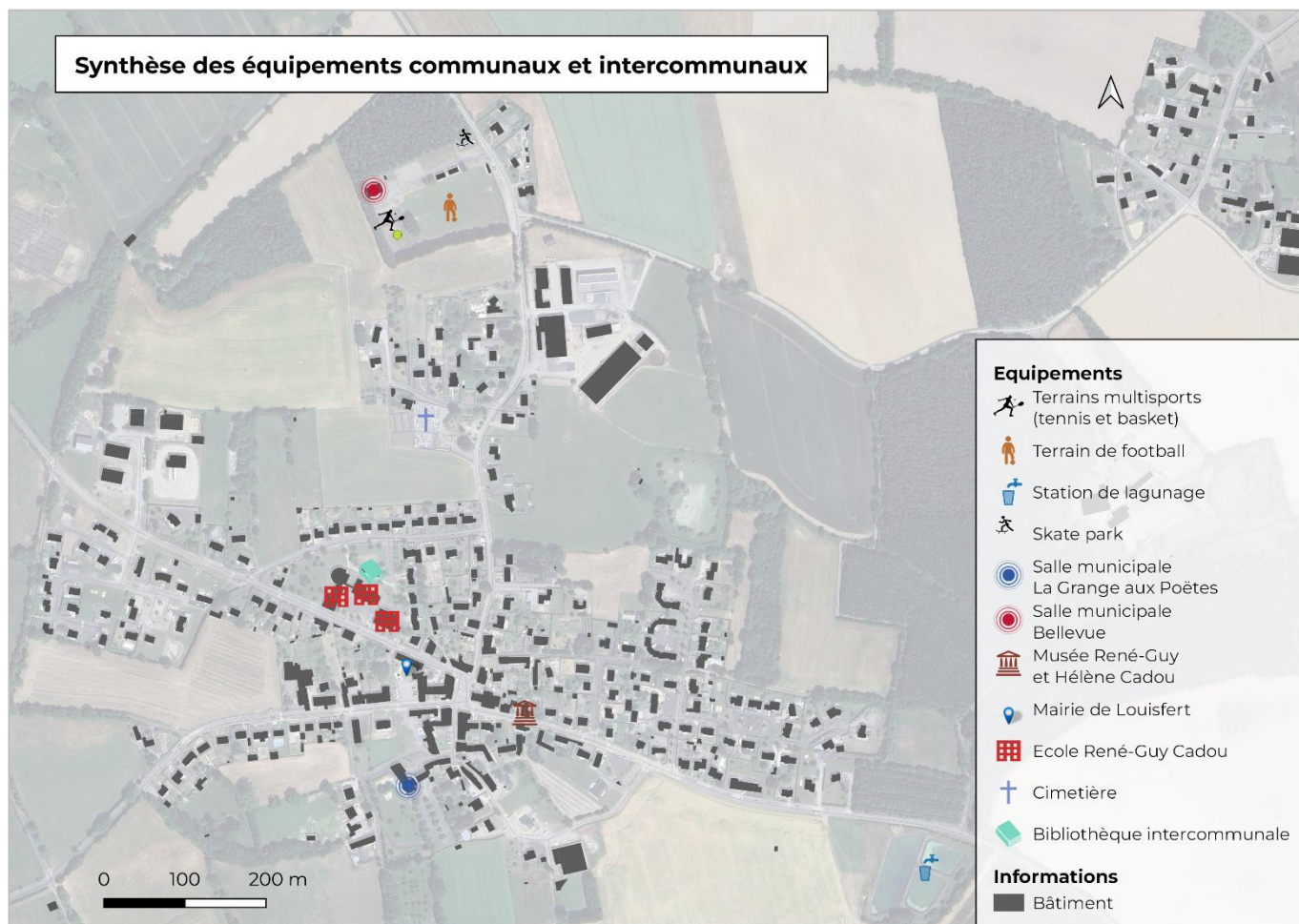
Musée René Guy Cadou

E. ASSOCIATIONS

Plusieurs associations sont actives sur le territoire et participent à son dynamisme :

- Comité des Fêtes
- Association de Vie Culturelle (A.L.V.C.)
- LUSTVI (Louisfert Union Sportive Treffieux-St Vincent-Issé)
- Amicale de l'École Publique de Louisfert
- O.E.Y.L. – Yoga
- A.L.G.C. Gymnastique et Country
- Louisfert en scène – Théâtre
- Club Informatique Locférien
- Les ateliers ré-crétifs de Louisfert
- Association Culturelle et Sportive de l'École (A.C.S.E.)
- Association « l'Atelier des Pitchouns »
- Association les Bout'Choux
- 66th Infantry Division
- Compagnie du Failli Gueurzillon
- Le Grand Chien Noir (sur un Dolmen) – Editions
- Association des Chasseurs « La Garenne »
- Association des Chasseurs « La Pépinière »

F. CONSTATS ET ENJEUX



LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Une offre variée en équipements :
 - ⇒ Sportifs : Terrains de football, skate-park, terrains multisports
 - ⇒ Culturels : Bibliothèque intercommunale, musée, salles communales
 - ⇒ Scolaires : Une école élémentaire (maternelle et primaire) et un accueil périscolaire
 - ⇒ Santé : Pas de structure de santé, une concentration des services sur Chateaubriant
 - ⇒ Monde associatif : Quelques associations sur le territoire

LES ENJEUX DE L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS

- Assurer le maintien et la pérennité des équipements actuellement en place.
- Anticiper l'adaptation voire l'extension de certains équipements face à l'arrivée de nouveaux habitants (écoles notamment, etc.).
- Favoriser une installation de professionnels de santé (notamment médecin généraliste).

6. LES DEPLACEMENTS ET LES MOBILITES

A. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Le terme d'infrastructure routière désigne l'ensemble des ouvrages et des installations nécessaires à la circulation des véhicules. Généralement organisées en réseau, ces infrastructures permettent le déplacement des biens et des personnes afin de garantir la stabilité et le développement du territoire.

a) Un territoire accessible

Le terme d'infrastructure routière désigne l'ensemble des ouvrages et des installations nécessaires à la circulation des véhicules. Généralement organisées en réseau, ces infrastructures permettent le déplacement des biens et des personnes afin de garantir la stabilité et le développement du territoire.

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le département de Loire-Atlantique a actualisé le 14 octobre 2024 son Schéma routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 6 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles du Département, mais aussi compte tenu du coût des projets, la création d'aménagements routiers en tracé neuf va être limitée à l'avenir. En matière de déplacements, le département est donc amené à prioriser ses actions :

- Construction et optimisation des aménagements routiers ;
- Développement d'itinéraires cyclables, multimodalité et nouveaux usages ;
- Exploitation du réseau routier ;
- Impacts environnementaux des infrastructures de mobilité.

Dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes en matière d'urbanisme : le Département souhaite limiter l'extension urbaine linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène du mitage. En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et de l'insécurité routière (à travers la multiplication des accès sur les routes). L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.

Le Schéma routier départemental prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, qui concernent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier (marges de recul) et des restrictions concernant la création de nouveaux accès.

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. 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 pour les constructions sensibles au bruit, et une marge de 35 mètres minimum concernant les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit,

- 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.

Concernant les départementales RD 35, RD 40, RD 46 et RD 235, une marge de recul de 25 mètres minimum doit s'appliquer par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions hors agglomération. Elles sont catégorisées comme des routes appartenant au réseau de desserte locale.

Louisfert n'est pas traversé par une autoroute. Néanmoins, la commune est située à proximité de la route européenne 3 reliant Cherbourg à La Rochelle, en passant par Rennes et Nantes. L'embranchement pour rejoindre l'E3 est situé au sud de Derval, à environ une vingtaine de kilomètres de Louisfert. Les habitations peuvent rejoindre l'E3 en 20 minutes depuis le centre-bourg de la commune.

Le réseau de routes départementales permet de connecter Louisfert aux pôles que sont Châteaubriant et Derval mais aussi aux communes plus secondaires de la Communauté de communes. Un réseau secondaire de routes communales et chemins arpentent le territoire, en complément des routes départementales, pour accéder aux hameaux et entités bâties plus isolées.

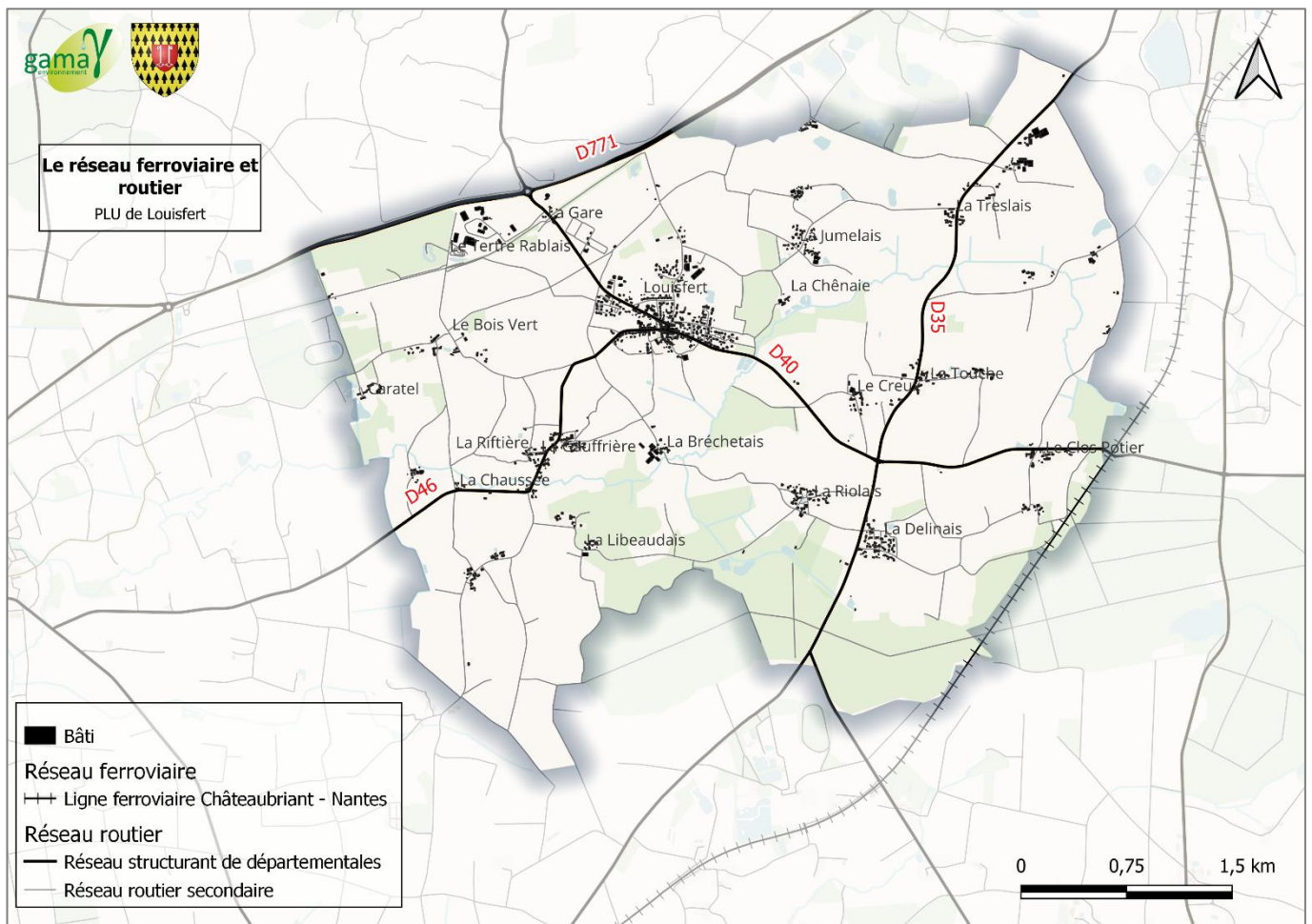
Les infrastructures routières du territoire sont plutôt de bonne qualité, garantissant une couverture efficace de l'ensemble de la commune.



Départementale D40. Source : GAMA Environnement



Départementale D35. Source : Géostudio

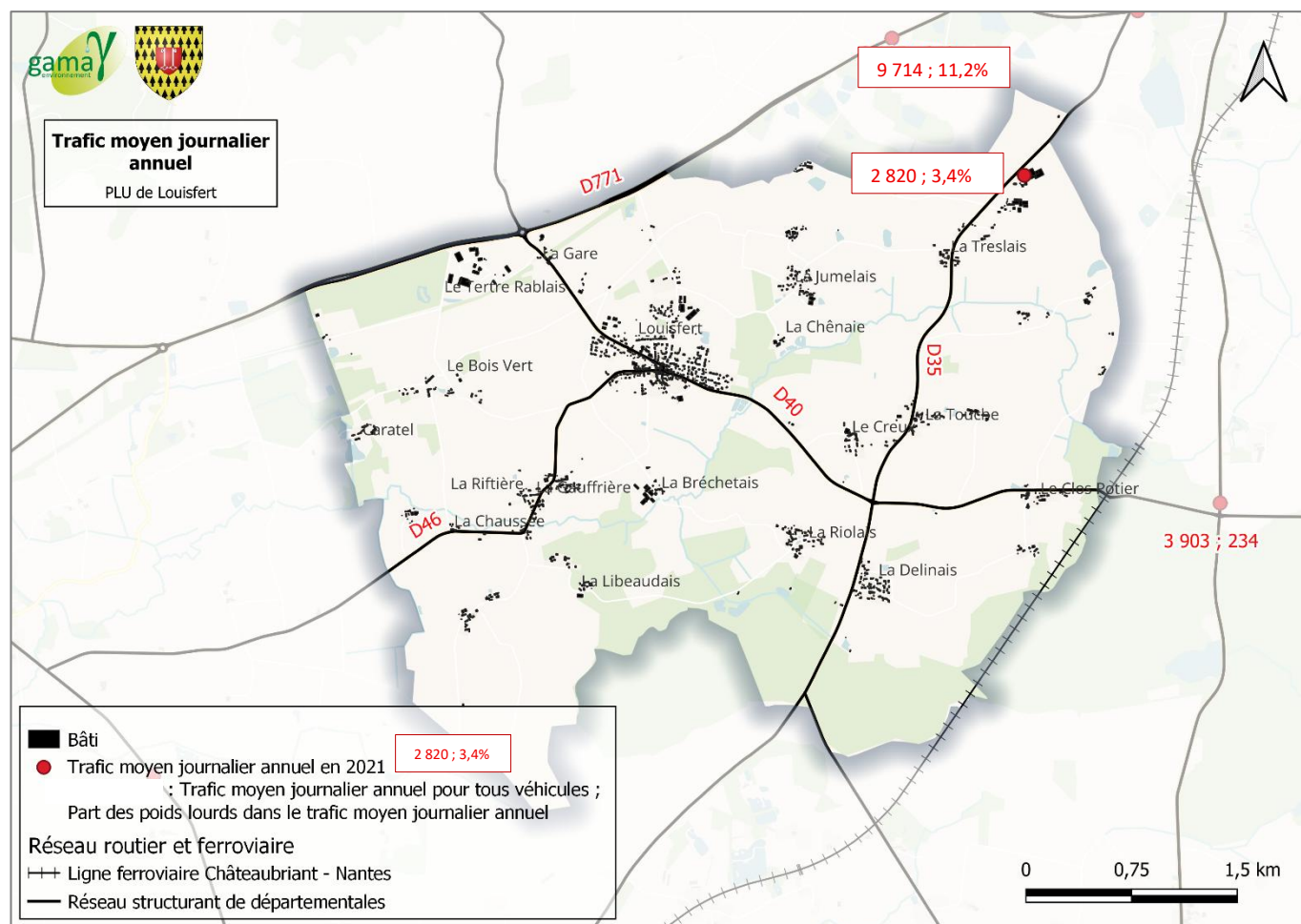


Réseau ferroviaire et routier à Louisfert

b) Fréquentation et problématiques de sécurité

L'analyse du trafic routier permet de comprendre les dynamiques de déplacements journaliers sur la commune de Louisfert. La départementale D771 apparaît comme le faisceau principal avec une fréquentation journalière de 9 714 véhicules en 2023 dont 11,2% de poids-lourds, selon les données recueillies auprès du Département de Loire-Atlantique. Ces flux s'expliquent par la connexion de la départementale à Châteaubriant mais aussi à la route européenne E3, permettant de rejoindre facilement Nantes.

Concernant les autres routes départementales, des comptages ont été réalisés seulement sur la D35 au sein de la commune de Louisfert. En 2021, le trafic journalier s'élevait à 2 820 véhicules dont 3,4% de poids-lourds, ce qui en fait un axe très passant au sein de la commune, pouvant entraîner des nuisances.



Trafic moyen journalier annuel à Louisfert. Source : TMJA 2021, Département de Loire-Atlantique

Concernant le trafic poids lourds (PL), les données identifient les départementales D771 et D35, comme les deux principaux axes utilisés par le fret. En effet, la départementale 771 compte 940 poids lourds en moyenne, chaque jour en 2021, ce qui en fait un axe majeur pour le fret. Cette fréquentation s'explique par la liaison avec la route européenne E3 qui permet à la fois de relier Rennes et Nantes. Le trafic poids lourds est moindre pour la départementale D35 avec une moyenne de 95 poids lourds par jour en 2021. On remarque que les poids lourds ont tendance à contourner Louisfert en passant plutôt par le D771 ou la D178, limitant les nuisances au sein de la commune.

Néanmoins, des problématiques sont tout de même à recenser sur la commune. En effet, la D35 est une départementale dangereuse avec un nombre de véhicules tout de même conséquent. Les vitesses des automobilistes sont également excessives, entraînant des problématiques de sécurité, notamment pour les enfants qui attendent à l'arrêt de bus au hameau de la Delinais. En effet, le soir, les enfants doivent traverser la D35 pour rejoindre le hameau, l'arrêt de bus étant de l'autre côté de la voie. La traversée du hameau se fait à 90km/h et la voirie ne dispose pas de passage piétons ni de ralentisseurs, rendant la traversée dangereuse.



Arrêt de bus au hameau de la Delinai, sur la départementale D35. Source : GAMA Environnement

a) Equipements liés au trafic routier

Concernant les équipements liés au trafic routier, la commune de Louisfert dispose de plusieurs espaces de stationnement publics. La loi ALUR impose d'établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces. C'est pourquoi, une enquête stationnement a été réalisée sur la commune, permettant de recenser les stationnements publics suivants :

Numéro	Nom du parking	Parking vélo	Place PMR	Type de revêtement du parking	Nombre de places	Saturation	Sous utilisé
1	Place de la Mairie	Oui	2	Enrobé	15		Non
2	Place de l'église	Non	0	Enrobé	12		Non
3	Grange aux Poètes	Non	3	Enrobé	53		Oui – Utilisation essentiellement le weekend
4	Parking Rue René Guy Cadou	Non	1	Enrobé	13		Non
5	Parking Rue de la République	Non	0	Enrobé	9	Oui	Non – Prioritaire aux enseignants et aux personnes de l'école
6	Parking du cimetière	Non	0	Enrobé	15	Non	Oui
7	Parking du stade	Non	0	Enherbé	20	Non	Oui – Utilisé de temps en temps pour les entraînements de football ou les manifestations diverses
8	Parking de la salle	Non	0	Sable et gravillon	20	Non	Oui - Utilisation essentiellement le weekend
9	Parking Bellevue, le long de la voie communale	Non	0	Sable	15	Non	Non



L'enquête souligne que la commune de Louisfert n'a pas à ce jour, de besoins en stationnement particuliers, excepté pour le parking Rue de la République, à proximité de l'école. Les parkings sont peu saturés et parfois même sous-utilisés pour les équipements de type salle des fêtes ou stade de football. La quasi-totalité des parkings sont en enrobé : ces espaces pourraient être désimperméabilisés afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement vélo est restreint mais suffisant. En effet, un rack vélo sécurisé est présent sur le parking de la mairie, point central pour visiter la commune.

La commune de Louisfert dispose d'une aire de covoiturage en bordure nord-ouest. Elle est gérée par le Département de Loire-Atlantique et se situe en bordure de la départementale D771, axe passant entre Châteaubriant et Nantes. Cette aire de covoiturage est aujourd'hui peu aménagée avec un seul panneau signalétique indiquant sa présence. Elle ne dispose pas de marquages en sol pour le stationnement, n'a pas de réelle entrée ou sortie. Elle manque également de sécurité pour les voyageurs et ne dispose pas non plus d'abris. L'aire mériterait par conséquent d'être aménagée pour permettre un réel développement du covoiturage.

b) Déplacements domicile-travail

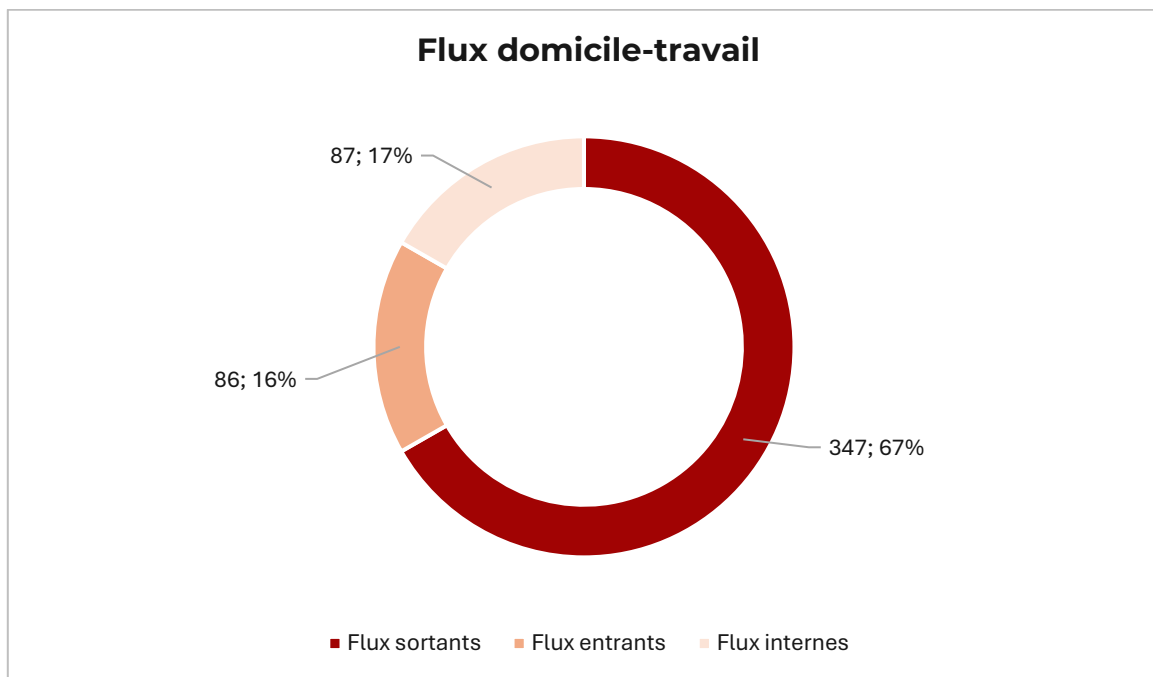
Les déplacements « domicile-travail » sont également appelés « migrations alternantes », « migrations pendulaires » ou « navettes ». L'analyse de la mobilité professionnelle permet :

- D'identifier les flux de déplacements et les principaux pôles générateurs. Ces données sont à mettre en lien avec le réseau routier et les chiffres relatifs au trafic pour hiérarchiser les interventions prioritaires à mener sur certaines voies ou portions de voies (par exemple)
- D'appréhender le fonctionnement du territoire et notamment les relations entre les communes à du territoire, mais aussi les interrelations (ou interdépendances) avec les territoires voisins
- De comprendre les déplacements des actifs pour essayer d'apporter des solutions alternatives ou complémentaires à la voiture (moins dépendance, lutte contre précarité énergétique...)

Sont ici analysés 3 types de flux :

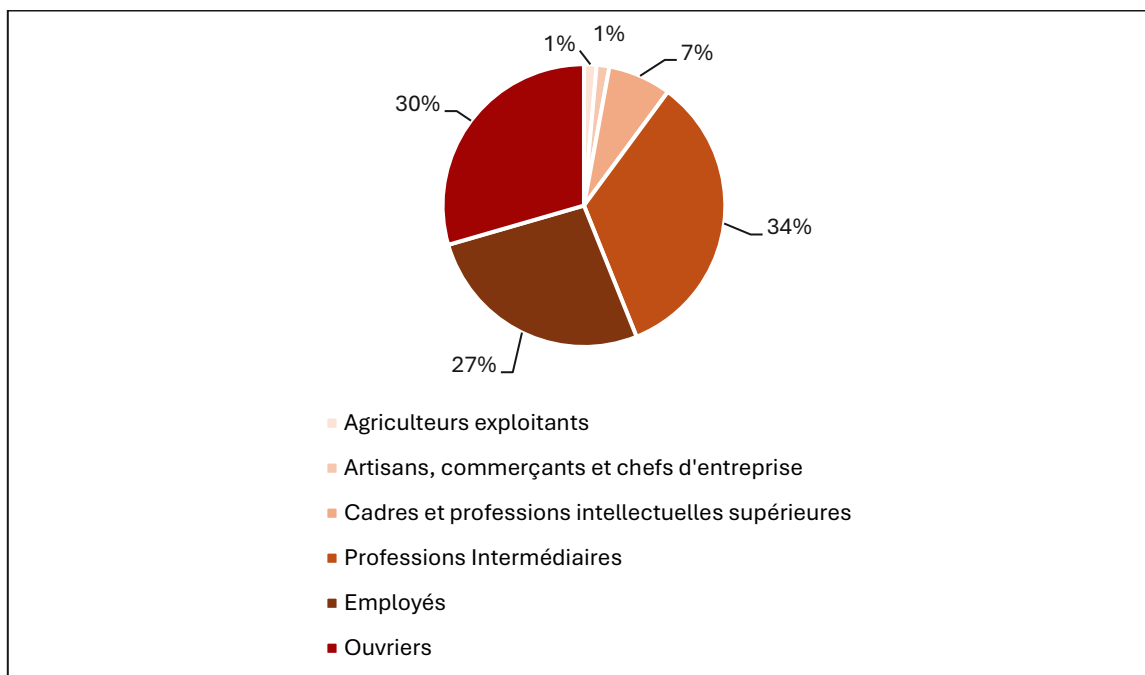
- Flux sortants : Actifs résidants à Louisfert et travaillant à l'extérieur
- Flux entrants : Actifs résidants en dehors de Louisfert et travaillant sur la commune
- Flux internes : Actifs résidants et travaillant sur la commune

La répartition des flux domicile-travail sur la commune de Louisfert est inégale. En effet, 67% des flux professionnels sont sortants, faisant état d'un territoire pour partie résidentiel. Néanmoins, un tiers des déplacements sont déplacements inters ou entrants, ce qui rend compte d'un territoire disposant d'emplois en local, occupés par les habitants eux-mêmes mais aussi par des personnes extérieures à Louisfert.



Répartition des flux de mobilité domicile-travail à Louisfert. Source : INSEE, 2019

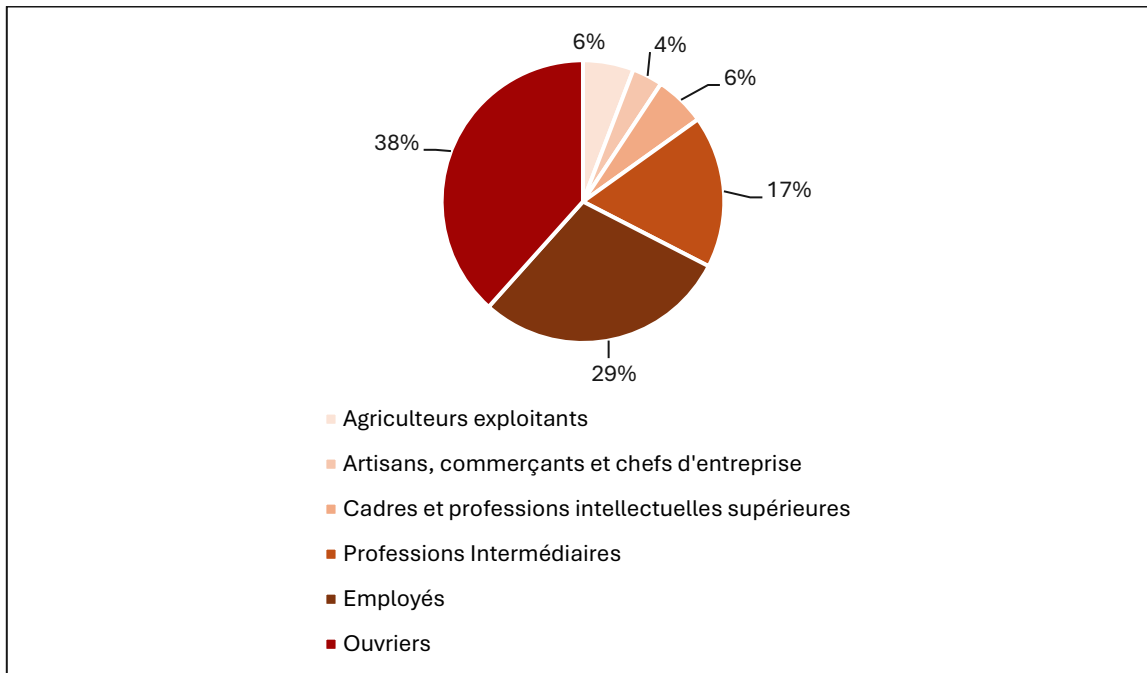
Concernant les flux sortants, les habitants de Louisfert se rendent principalement pour le travail à Châteaubriant avec 52% des flux sortants vers cette ville. Cette situation s'explique par la proximité immédiate de Châteaubriant puisque Louisfert est situé à environ 15 minutes du centre-ville. Les flux vers la Métropole de Nantes représentent 14% des flux sortants. Des communes plus secondaires, polarisent également les actifs de Louisfert, comme Grand-Fougeray, Saint-Vincent-des-Landes ou encore Moisdon-la-Rivière qui concentrent des commerces mais aussi des services notamment liés à la santé. Les actifs travaillant en dehors de Louisfert se caractérisent de la façon suivante :



Catégorie socio-professionnelle des actifs résidant à Louisfert mais travaillant dans une autre commune. Source : INSEE, 2019

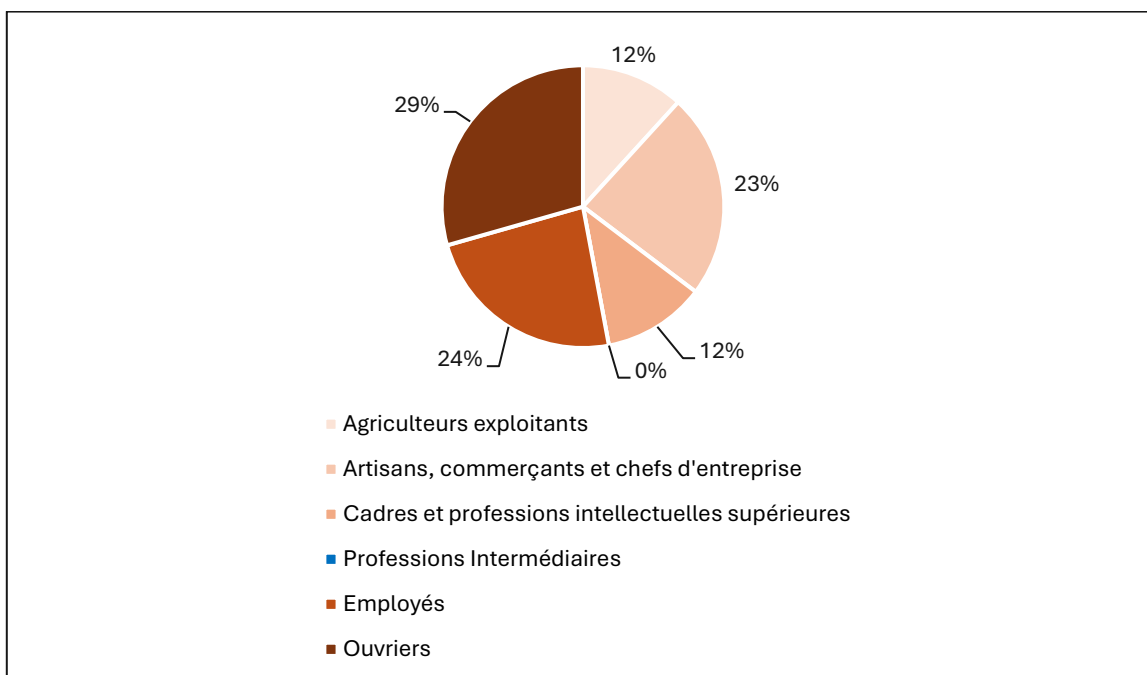
La majorité des actifs travaillant à l'extérieur de Louisfert sont des professions intermédiaires (34%) notamment liés aux services publics et de santé dans les communes alentours. La part des ouvriers et des employés est également importante avec respectivement 30% et 34% des flux. Les ouvriers et les employés se rendent majoritairement à Châteaubriant.

Les flux entrants sont peu nombreux et représentent 16% des flux domicile-travail. La provenance de ces flux est diffuse. Une grande partie des personnes qui travaillent à Louisfert habitent dans une commune voisine ou sein de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. On peut constater notamment des actifs habitant sur les communes de Derval, Soudan, Ruffigné ou encore Saint-Aubin-des-Châteaux. La majorité des actifs sont des ouvriers (38%) ou des employés (29%), notamment liés à la présence de la zone d'activité artisanale et industrielle à Louisfert. Les professions intermédiaires sont également représentées (17%) et les agriculteurs sont plus importants, liés au caractère rural de la commune. La répartition des catégories socio-professionnelles des actifs venant travailler à Louisfert, s'organise de la façon suivante :



Catégorie socio-professionnelle des actifs travaillant à Louisfert mais résidant dans une autre commune. Source : INSEE, 2019

Enfin, la part des flux internes est de 17% ce qui souligne également la présence d'emplois au sein même de la commune. Les catégories socio-professionnelles sont plus diversifiées malgré une absence de professions intermédiaires. La plupart des actifs habitant et travaillant à Louisfert sont des ouvriers (29%) et des employés (24%). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise représentent 23% et les agriculteurs, 12%.



Catégorie socio-professionnelle des actifs résidant et travaillant à Louisfert. Source : INSEE, 2019

On peut néanmoins souligner, la sous-représentation des cadres dans la plupart des flux domicile-travail sur le territoire.

c) Une dépendance à la voiture dans un contexte rural

Les flux domicile-travail révèlent la dépendance à la voiture individuelle au sein de la commune de Louisfert. En effet, 97% des actifs sortants utilisent leur voiture pour se rendre à leur travail contre 3% qui utilisent les transports en commun. Les actifs utilisant les transports en commun se rendent exclusivement à Nantes. Cet élément s'explique par la présence du tram-train, à proximité de Louisfert qui facilite la liaison depuis cette ville.

Concernant les flux entrants, 93% viennent travailler à Louisfert en voiture et 7% des actifs indiquent utiliser un véhicule à deux-roues. Ces derniers proviennent de Moisdon-la-Rivière, commune limitrophe.

Enfin, concernant les flux internes, les modes de transport utilisés sont plus diversifiés puisque 5% des actifs se rendent au travail à pied, 5% utilisent le vélo, 5% utilisent un véhicule à deux-roues et 80% prennent leur voiture. Cette diversification s'explique par les distances plus courtes entre le domicile et le lieu de travail. Néanmoins, l'usage de la voiture reste majoritaire par rapport aux distances parcourues.

Ces éléments traduisent une dépendance à la voiture individuelle pour les actifs et pour les déplacements du quotidien au sein de la commune, pouvant entraîner des nuisances et des pollutions. La voiture reste le principal transport utilisé par habitude et par facilité. En effet, par sa position, Louisfert est à proximité immédiate de Châteaubriant qui est facilement accessible en voiture.

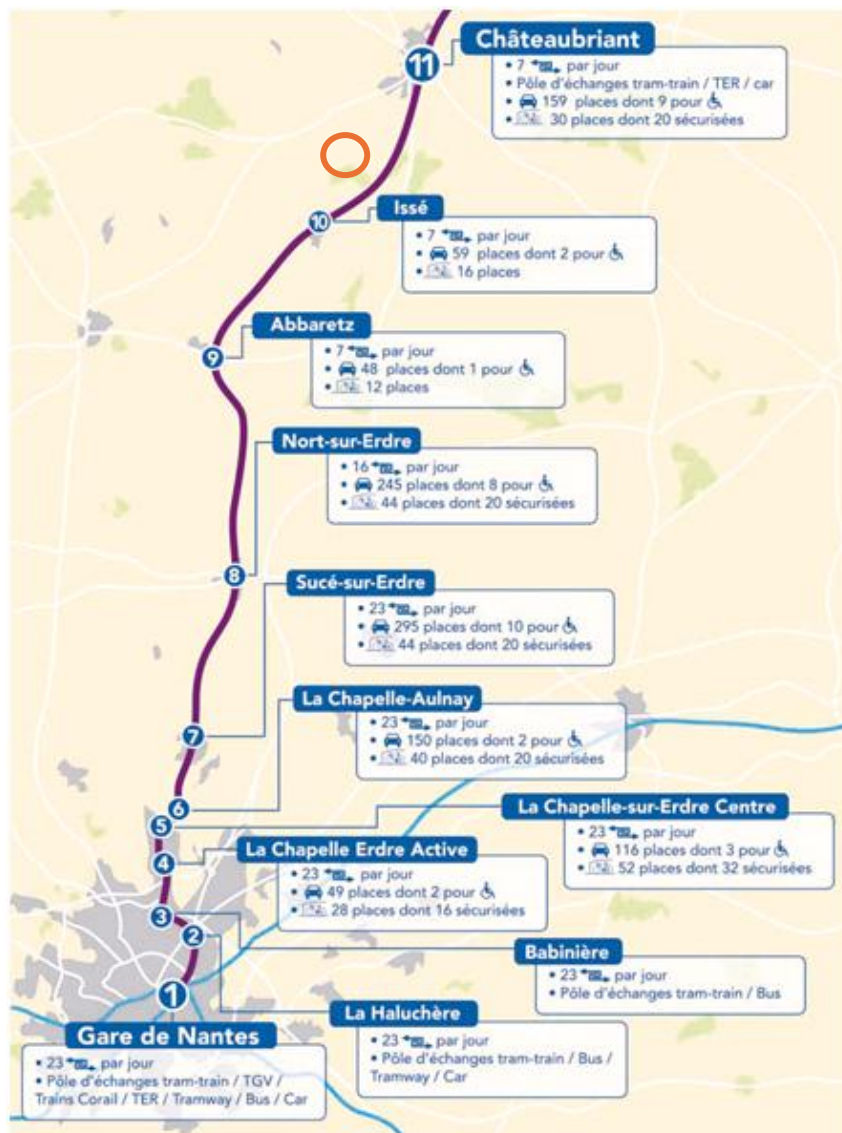
L'objectif est de sensibiliser les habitants aux changements de pratique, d'améliorer l'accessibilité aux mobilités douces et de favoriser la proximité des commerces et des services. Dans ce cadre, la commune de Louisfert souhaite créer une maison des associations et de la culture avec le développement de services comme un coiffeur par exemple. Ces services s'adressent aux habitants de la commune mais surtout aux personnes ayant des problématiques de mobilité.

B. UN RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN COMPLEMENTAIRE

α) Le tram-train, un atout pour le territoire

Louisfert est traversé en bordure sud-est par la ligne ferroviaire qui relie Nantes à Châteaubriant. La commune ne dispose pas de gare sur son territoire.

La ligne tram-train T1 est en service depuis le 28 février 2014 et permet de désenclaver Châteaubriant et sa région. A l'initiative de la Région Pays de la Loire, la ligne Châteaubriant-Nantes réutilise une ligne ferroviaire fermée depuis 1980. Le tram-train offre un temps de parcours attractif et dessert de nombreuses gares entre les deux villes, permettant de relier les communes rurales aux pôles. Ce service constitue une réelle alternative à la voiture individuelle pour les habitants de la région. 8 trams-trains circulent chaque jour en semaine. La durée de trajet entre Châteaubriant et Nantes est de 1h07. L'objectif est aujourd'hui d'améliorer le temps de parcours et de le réduire à moins d'une heure.

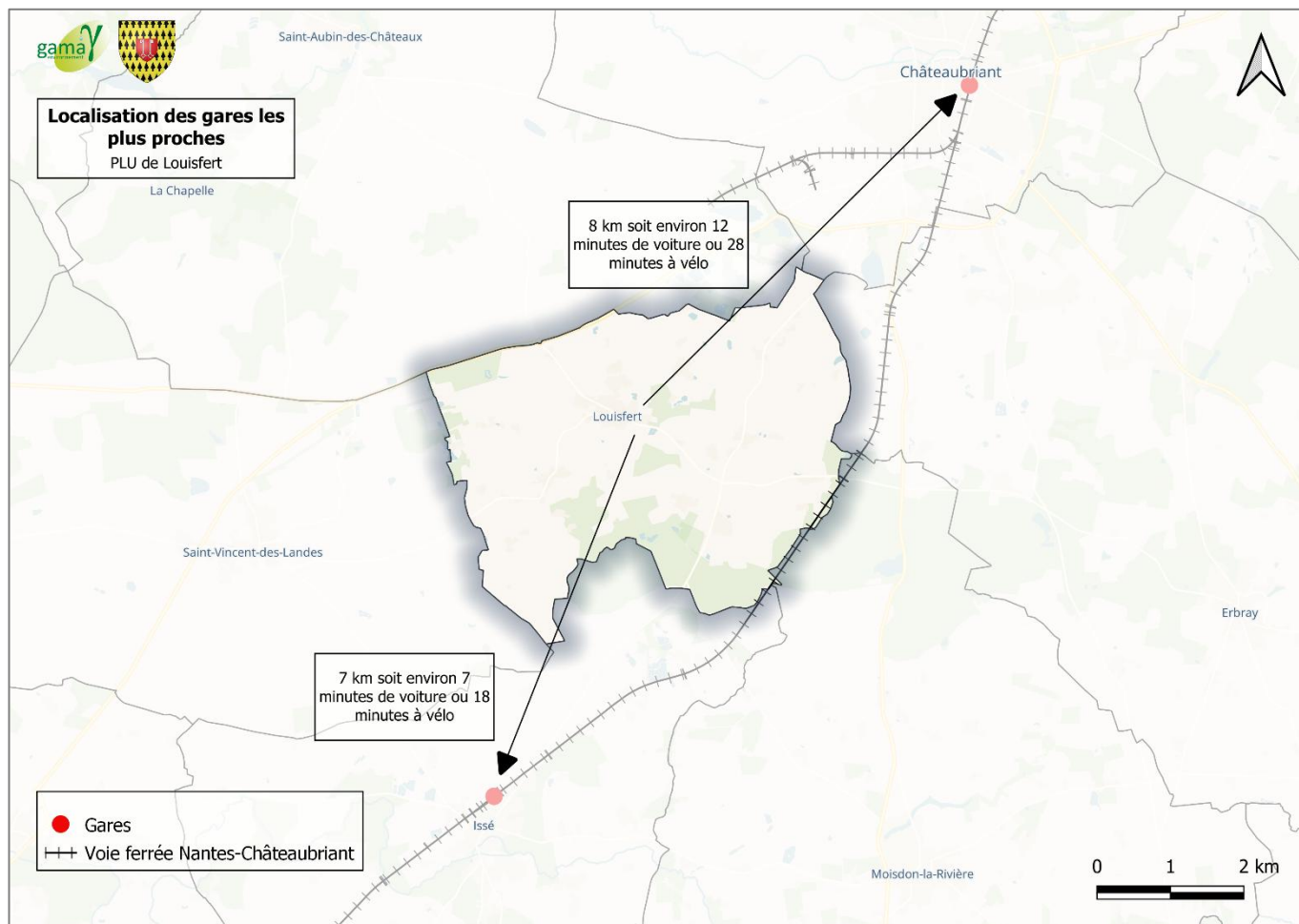


Ligne T1 entre Nantes et Châteaubriant. Source : Transportrail

Les deux gares les plus proches pour prendre le tram-train sont les gares de Châteaubriant (8 kilomètres de distance) et d'Issé (7 kilomètres de distance). Néanmoins, la plupart des habitants de Louisfert qui se rendent à la gare

utilisent leur voiture, malgré le service de transports à la demande proposé par la Région Pays de la Loire qui favorise les connexions. Il est également possible de rejoindre la gare de Châteaubriant par la voie verte depuis Louisfert. Des aménagements ont été réalisés en complément de la voie verte, par la Communauté de communes Châteaubriant-Derval afin de connecter la voie verte à la gare. Cependant, il n'existe pas d'infrastructures cyclables sécurisées pour rejoindre la gare d'Issé. Les deux gares disposent chacune d'un parking à vélo.

Des aménagements ont été réalisés par la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, en complément de la voie verte aménagée par le Département pour rejoindre Châteaubriant, afin de connecter la voie verte à la gare.



Localisation des gares les plus proches du centre-bourg de Louisfert

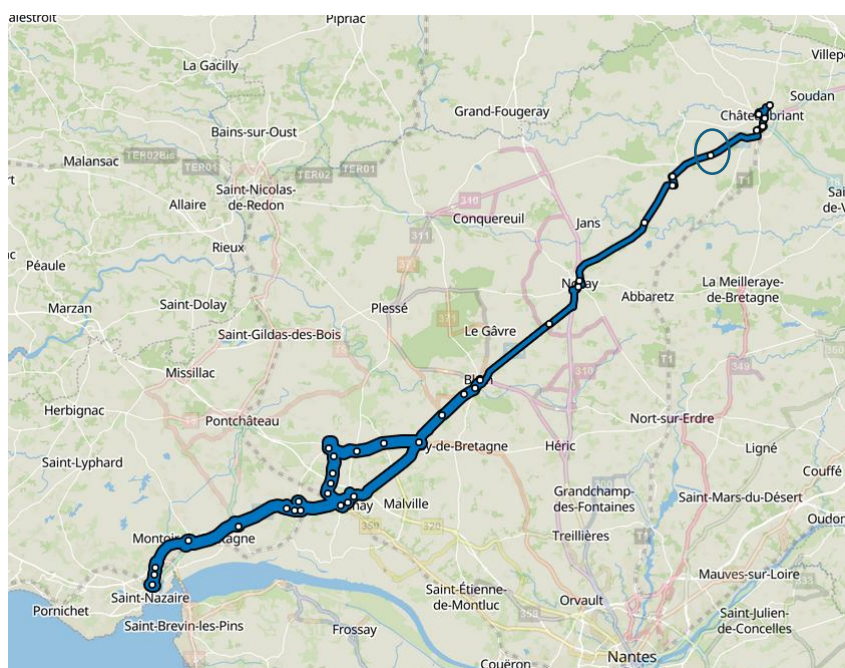
Les horaires de passage du tram-train, entre Issé et Nantes, pour la période de décembre 2024 à juillet 2025, sont les suivants :

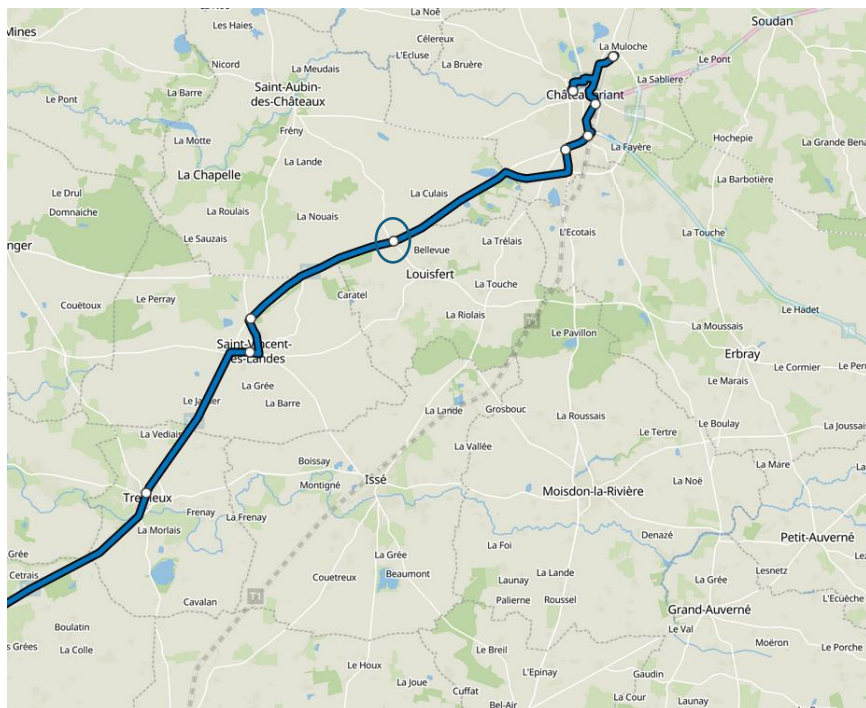
Horaires de train au départ d'Issé vers Nantes – Durée de trajet : 58 minutes							
6h31	7h31	9h31	12h41	14h31	17h31	18h32	19h32
Horaires de train au départ de Nantes vers Issé – Durée de trajet : 56 minutes							
6h35	7h35	10h10	12h45	16h35	17h35	18h35	19h35

Le passage des trains est reparti tout au long de la journée permettant une desserte constante des gares et renforçant l'attractivité de la ligne. La Région Pays de la Loire souhaiterait augmenter le nombre de passages à 13 allers-retours quotidiens en semaine contre 8 le weekend. La ligne compte plus de 4 500 voyageurs chaque jour.

b) Un réseau de bus limité

La ligne de bus 334, gérée par la Région Pays de la Loire, relie Châteaubriant à Saint-Nazaire. L'arrêt « Gare » est présent sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, en limite nord de la commune de Louisfert, ce qui permet de desservir également le territoire. Néanmoins, les passages du bus sont limités à cet arrêt. En effet, en direction de Saint-Nazaire, un bus s'arrête le lundi à 5h41 et le vendredi à 17h50 uniquement. En direction de Châteaubriant, un bus s'arrête également le lundi matin à 7h15 et un autre le vendredi soir à 20h20. Le bus ne passe pas le weekend. L'offre est par conséquent très limitée et n'est pas à destination des actifs qui effectuent des déplacements domicile-travail. Elle est plutôt destinée aux étudiants qui résident à Châteaubriant ou à Saint-Nazaire la semaine et qui rentrent le weekend. L'offre apparaît comme insuffisante mais il est nécessaire de se questionner sur une réelle utilisation auprès des usagers et si une augmentation des fréquences de passage s'avère pertinente.





Ligne 344 et localisation de l'arrêt "Gare" à Saint-Aubin-des-Châteaux. Source : Aléop Pays de la Loire



Arrêt de bus "Gare" de la ligne 344. Source : Google Maps



Arrêt de transport à la demande au hameau de La Riolais à Louisfert. Source : GAMA Environnement

Concernant la fréquentation du transport à la demande sur la commune de Louisfert, la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, indique pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2023, les données suivantes :

Fréquentation du transport à la demande au départ de Louisfert. Source : CC Châteaubriant-Derval

Arrêt de prise en charge	Nombre de trajets de passagers
La Jumelais	10
La Riolais	7
Mairie	7
La Deliniais	6
La Gaufrrière-Riftière	2

Fréquentation du transport à la demande à l'arrivée de Louisfert. Source : CC Châteaubriant-Derval

Arrêt de dépose	Nombre de trajets de passagers
Mairie	25
La Jumelais	7
La Deliniais	6
La Gaufrrière-Riftière	1
La Riolais	1

La fréquentation au départ et à l'arrivée de Louisfert est faible sur la période de juillet 2022 à septembre 2023. Les arrêts de la mairie et de la Jumelais sont ceux qui enregistrent le plus de passage. Le service est cependant sous-utilisé alors qu'à l'échelle intercommunale, il affiche une forte croissance de fréquentation. Par exemple, le mois d'octobre 2023 enregistrait 1 607 réservations à l'échelle de la Communauté de communes. Il serait intéressant d'accentuer la communication auprès des habitants de Louisfert, sur ce service, qui est un réel atout pour le territoire. Le Transport à la demande peut constituer une réelle alternative à la voiture individuelle pour rejoindre la gare d'Issé par exemple, grâce à des horaires flexibles de prise en charge.

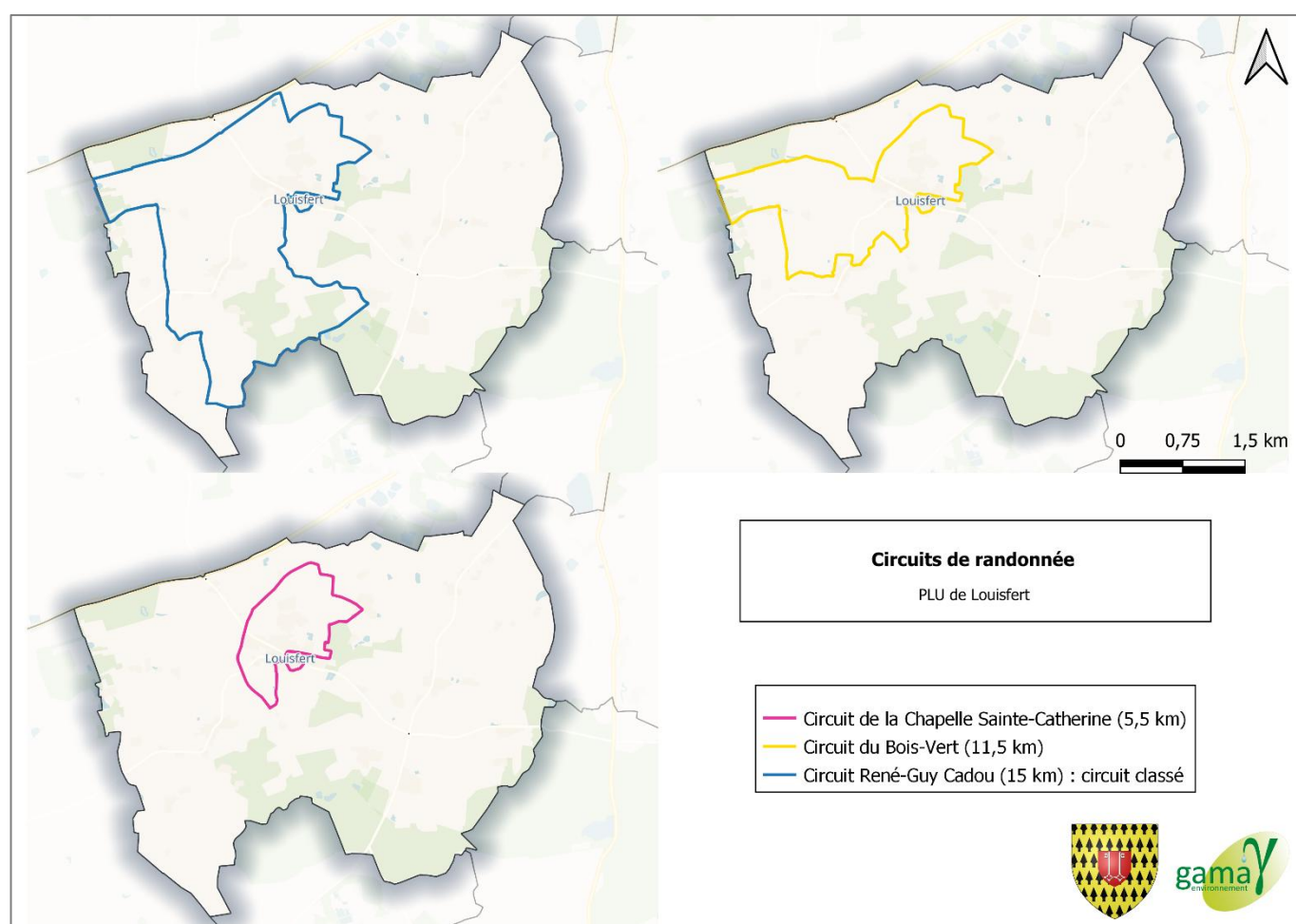
C. LES MOBILITES DOUCES

Le terme de mobilités douces regroupe tous les modes de déplacements non motorisés utilisés pour se déplacer, à savoir le vélo, la marche à pied, le roller, le cheval...

a) Des aménagements tournés vers le tourisme et le loisir

La commune de Louisfert dispose de différents aménagements en faveur de la mobilité douce. Ceux-ci sont essentiellement dédiés au tourisme et au loisir. Les chemins sont communaux et l'entretien des circuits de randonnée sont à la charge de la commune.

Les itinéraires proposés donnent à voir le territoire et ses richesses paysagères à pied ou à vélo. Louisfert compte trois sentiers pédestres répartis à l'ouest de la commune. Cette répartition s'explique par la présence de la départementale D35 qui crée une coupure difficile à traverser. Seulement l'itinéraire René-Guy Cadou, d'une distance de 15 kilomètres, est inscrit au Plan Départementale des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), du Département. Cet itinéraire est à la fois à destination des randonneurs, des vététistes et des cavaliers. Lorsqu'une commune inscrit un chemin rural au PDIPR elle ne peut plus le supprimer à moins de trouver une continuité alternative.



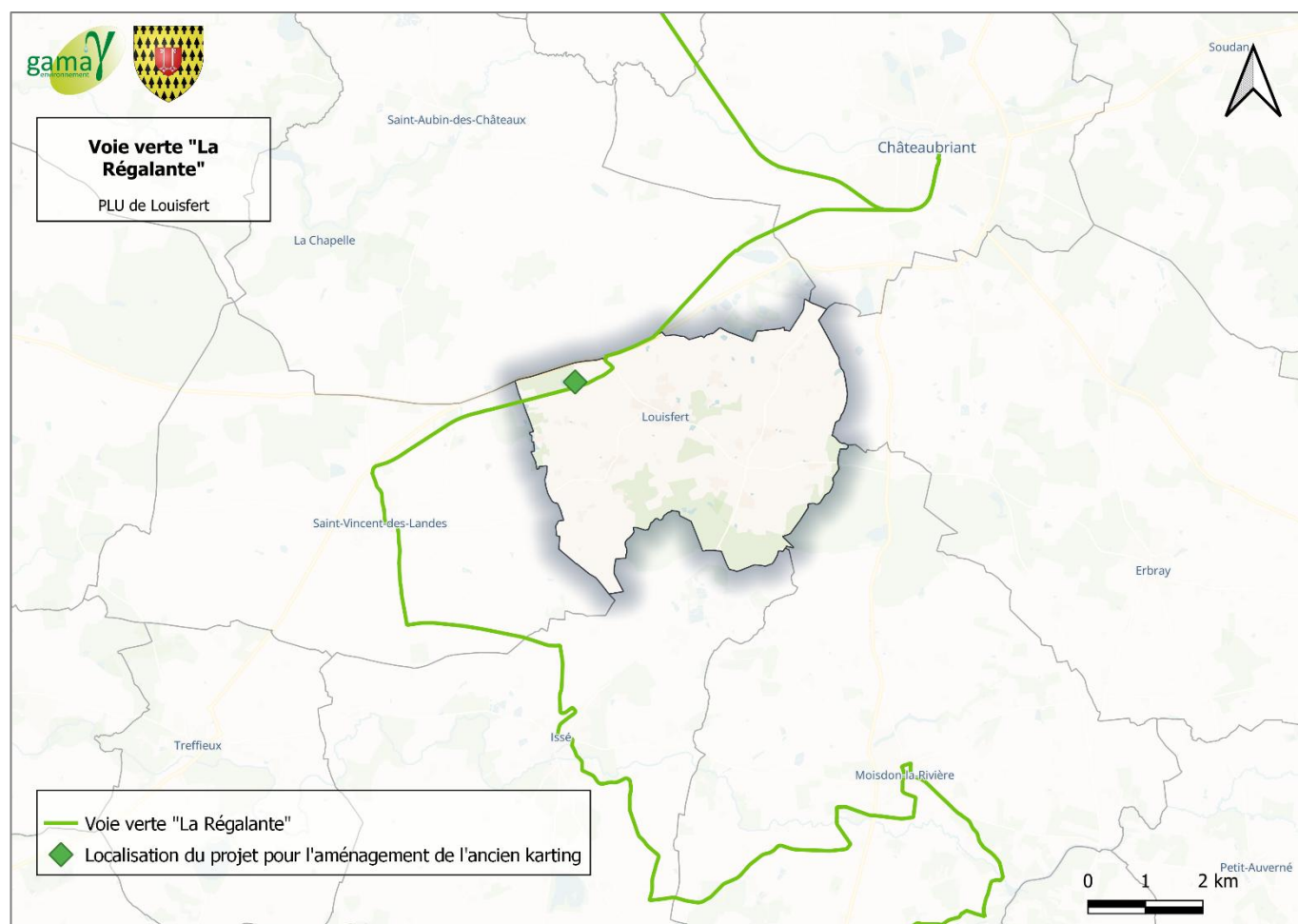
Circuits de randonnée à Louisfert

En complément des chemins de randonnées, la commune est traversée par un itinéraire cyclable, dénommée la Régalante, qui emprunte pour partie une ancienne voie ferrée aménagée en voie verte. Itinéraire de plus de 275 km, il a été aménagé de Nantes au Mont-Saint- Michel en vue de créer un itinéraire cyclo touristique. Le projet a

été entrepris en 2021, à l'initiative des départements de la Manche, de l'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique ainsi que des intercommunalités traversées. L'objectif de cette voie verte est de développer la pratique des modes doux dans les territoires ruraux mais aussi d'offrir des espaces de loisirs aux habitants du territoire.



Voie verte à Louisfert, en direction de Saint-Vincent-des-Landes. Source : GAMA Environnement



Voie verte "La Régalante"

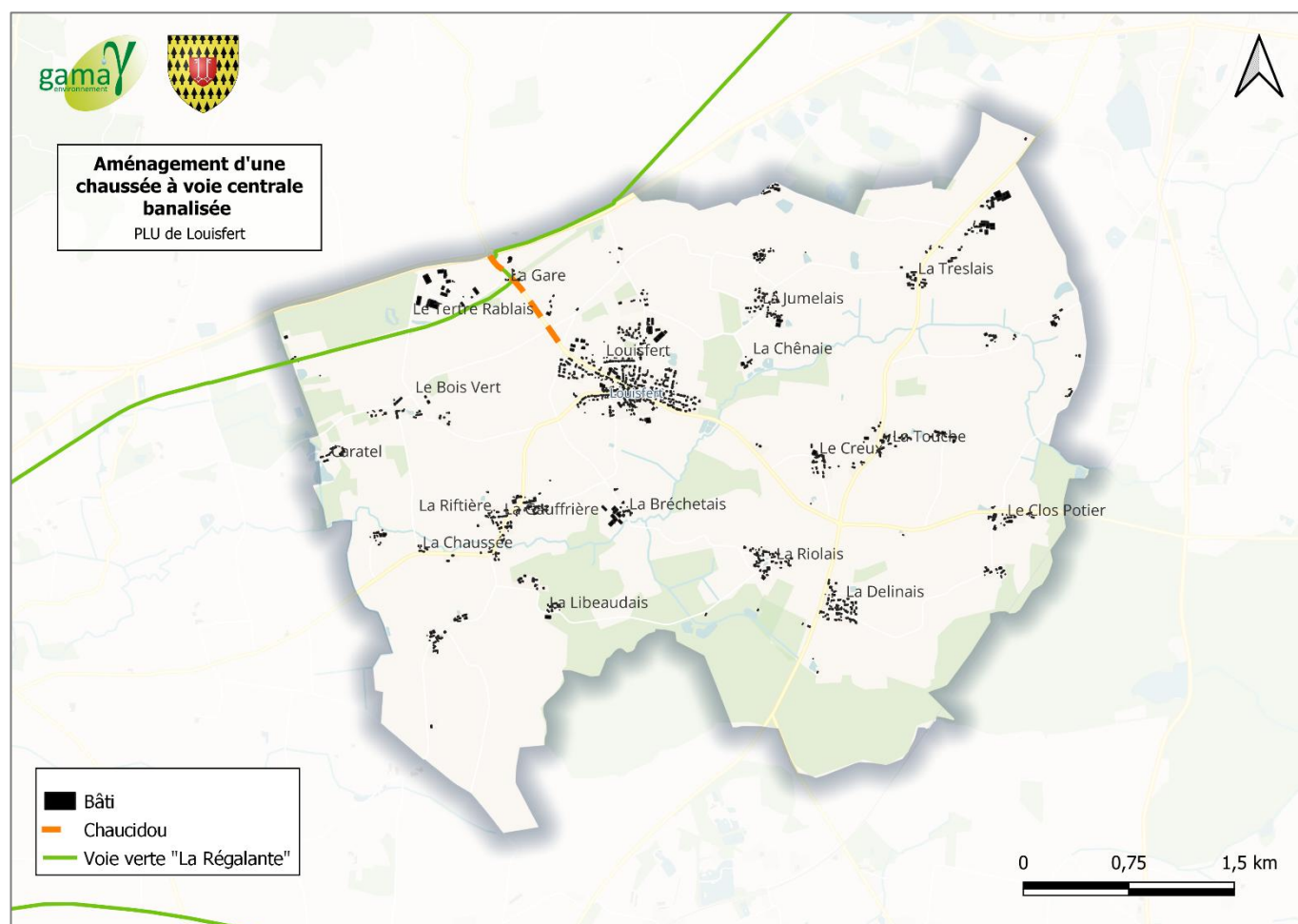
La voie verte est avant tout dédiée au tourisme. Néanmoins, elle peut également être utilisée quotidiennement par les habitants de Louisfert pour se rendre à Châteaubriant. En effet, la ville de Châteaubriant est le principal lieu de travail des habitants de Louisfert. Grâce à cet aménagement qualitatif et sécurisé, il est possible de rejoindre

facilement Châteaubriant en 30 minutes à vélo par la voie verte. Cet aménagement constitue une réelle alternative à la voiture individuelle. La commune de Louisfert souhaiterait acheter l'ancien karting situé au hameau « Le Tertre Rablais » afin de créer un espace de loisirs sur la voie verte. L'objectif serait de créer un parcours sportif, un espace de jeux pour les enfants et aménager un espace de pique-nique avec des racks destinés aux vélos. Cet espace serait raccordé à la voie verte et en constituerait un point d'intérêt.

b) Les déplacements du quotidien

Hormis la voie verte, la commune de Louisfert ne présente pas d'itinéraires « en site propre » dédiés aux modes doux. Néanmoins, le Département de Loire-Atlantique a aménagé une portion de chaussée à voie centrale banalisée (« chaucidou ») sur la D40 depuis le rond-point de la D771 jusqu'à l'entrée du centre-bourg de Louisfert. Cet aménagement est composé d'une voie centrale pour les véhicules motorisés et de deux bandes latérales pour les piétons et les cyclistes. En l'absence de vélos ou de piétons, les automobilistes peuvent rouler dans les deux sens, sur les voies normalement dédiées aux cyclistes. En cas de présence de cyclistes ou de piétons, les automobilistes doivent rouler sur la voie centrale. Ces aménagements, encore récents en France, se développent de plus en plus mais doivent être accompagnés d'une sensibilisation auprès des automobilistes pour permettre la compréhension de leur fonctionnement.

La chaussée à voie centrale bidirectionnelle est une chaussée étroite sans marquage axial dont les lignes de rive sont rapprochées de son axe. Les véhicules motorisés circulent en marche normale sur une voie centrale bidirectionnelle et les cyclistes et piétons sur la partie revêtue de l'accotement. Si les conditions de circulation impliquent des situations fréquentes de croisement, les véhicules motorisés peuvent être amenés à circuler de manière prolongée sur l'accotement.



Localisation de la chaussée à voie centrale banalisée à Louisfert



Panneau de signalisation et chaudiou à Louisfert. Source : GAMA Environnement

En complément, la commune de Louisfert, en partenariat avec la Communauté de communes Chateaubriant-Derval, a installé un box vélo sécurisé sur la place de la mairie.



Box vélo sur la place de la mairie à Louisfert. Source : GAMA Environnement

D. LES SERVICES PROPOSES AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL

La Communauté de communes Châteaubriant-Derval met à disposition des communes et des habitants du territoire des services de mobilité. Les habitants de Louisfert peuvent bénéficier de ces services.

a) La location d'un vélo à assistance électrique

La Communauté de communes Châteaubriant-Derval met à disposition deux vélos à assistance électrique dans chaque commune. Ces vélos peuvent être loués durant une semaine, deux semaines, un mois ou même pendant un trimestre. Pour bénéficier de la location d'un vélo à assistance électrique, l'utilisateur peut directement contacter la mairie de Louisfert pour bénéficier de ce service. Il est également possible que les mairies s'échangent les vélos en cas d'une demande pour une famille de 4 personnes par exemple.

Les tarifs de location sont les suivants :

- Gratuit les 15 premiers jours pour tout nouvel usager
- 10 euros pour 1 semaine
- 15 euros pour 2 semaines
- 25 euros pour 1 mois
- 70 euros pour 1 trimestre

b) La maison de la mobilité

Installée à la Gare de Châteaubriant depuis début décembre 2019, la Maison de la Mobilités est une initiative de la Communauté de communes. L'objectif est d'informer les habitants et les visiteurs du territoire des solutions de déplacements possibles et des services disponibles dans les 26 communes. Il est également possible d'acheter des billets de transports collectifs mais aussi de louer des vélos à assistance électrique.

c) Dispositif « en route vers l'emploi »

La Région Pays de la Loire a sélectionné la Communauté de communes Châteaubriant-Derval afin d'expérimenter sur 12 mois, la mise à disposition de voitures à 1€ par jour pendant un mois, renouvelable une fois. L'objectif est de favoriser l'accès ou le retour à l'emploi des demandeurs d'emplois recrutés sur un emploi ou un contrat d'apprentissage dans une entreprise éloignée de leur domicile mais aussi des stagiaires de la formation professionnelle.

La location des voitures électriques s'adresse aux personnes physiques majeures qui disposent d'un permis de conduire et dont la résidence principale est située sur le territoire de la Communauté de communes. Par conséquent, les habitants de Louisfert peuvent bénéficier de coup de pouce en faveur de l'emploi.

d) Transport et accompagnement solidaire à la mobilité

Le Relais Accueil Proximité permet d'accompagner des personnes de sa commune, sans moyens de locomotion vers des rendez-vous de proximité (rendez-vous médicaux, accès aux services, ...). Cet accompagnement solidaire est disponible sur la commune de Louisfert. Le transport est assuré par des chauffeurs bénévoles. Il suffit pour cela d'adhérer à l'association et de régler le forfait de 8€ jusqu'à 20 kilomètres. Au-delà, 0,40€ du kilomètre supplémentaire sont à régler. Le point de départ du kilométrage à rembourser est le domicile du chauffeur bénévole.

E. CONSTATS ET ENJEUX

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- Un réseau routier plutôt bien hiérarchisé qui permet de rejoindre facilement Châteaubriant, ville qui polarise la commune,
- Des flux domicile-travail en majorité tournés vers l'extérieur du territoire, qui souligne que Louisfert a plutôt une dynamique résidentielle,
- Un usage quasi exclusif de la voiture pour se déplacer dans les flux domicile-travail,
- La gare d'Issé à proximité de la commune permet de rejoindre facilement Nantes et Châteaubriant grâce au tram-train, véritable opportunité pour le territoire,
- Un réseau de transports en commun complémentaire entre le bus et le transport à la demande, avec de nombreux arrêts sur la commune,
- Pourtant, un réseau de transport en commun sous-exploité sur la commune, qui mériterait d'être mis en avant auprès des habitants,
- Des sentiers de randonnée tournés vers le tourisme mais qui peuvent être des pistes de développement des mobilités douces,
- La présence de la voie verte qui permet une liaison douce et rapide avec Châteaubriant notamment,
- Une aire de covoiturage, qui mériterait d'être mieux aménagée pour favoriser son utilisation,
- La Communauté de communes Châteaubriant-Derval et la Région Pays de la Loire comme acteurs moteurs pour le développement des mobilités alternatives et solidaires, sur lesquelles la commune de Louisfert peut s'appuyer.

LES ENJEUX DE L'ANALYSE DES MOBILITES

- Encourager l'utilisation des transports en commun disponibles sur le territoire intercommunal notamment le tram-train et le transport à la demande,
- Développer le covoiturage en confortant les espaces existants dédiés à cette pratique,
- Favoriser le développement des services de proximité afin de limiter les déplacements et de permettre leur accessibilité aux publics les plus fragiles,
- Favoriser un urbanisme qualitatif limitant la place de la voiture et valorisant des espaces publics agréables pour tous,
- Protéger les chemins de randonnée, marqueurs de l'attractivité touristique du territoire et de découverte des paysages,
- Pérenniser le développement des modes doux et encourager leur pratique à la fois pour les loisirs et pour le quotidien,
- Communiquer sur les solutions de mobilité disponibles sur le territoire auprès des habitants,
- Sensibiliser et accompagner les publics aux changements de pratiques liées à la mobilité notamment grâce à des structures comme la maison de la mobilité.

