



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maerzhidi ha maerzhidi
evit an dalc'henn pialus



Cycle de visites

Renouvellement urbain et densification de centre bourg

Une offre de logements centrée sur le bourg au
travers d'opérations variées

Notre-Dame-des-Landes (44) – 2325 habitants



BRUDED est soutenu par :



Déroulé de l'après-midi

Cycle renouvellement urbain & densification de centre-bourg

Proposé par BRUDED en partenariat avec les Territoires innovent



➤ 13h45 Accueil des participants

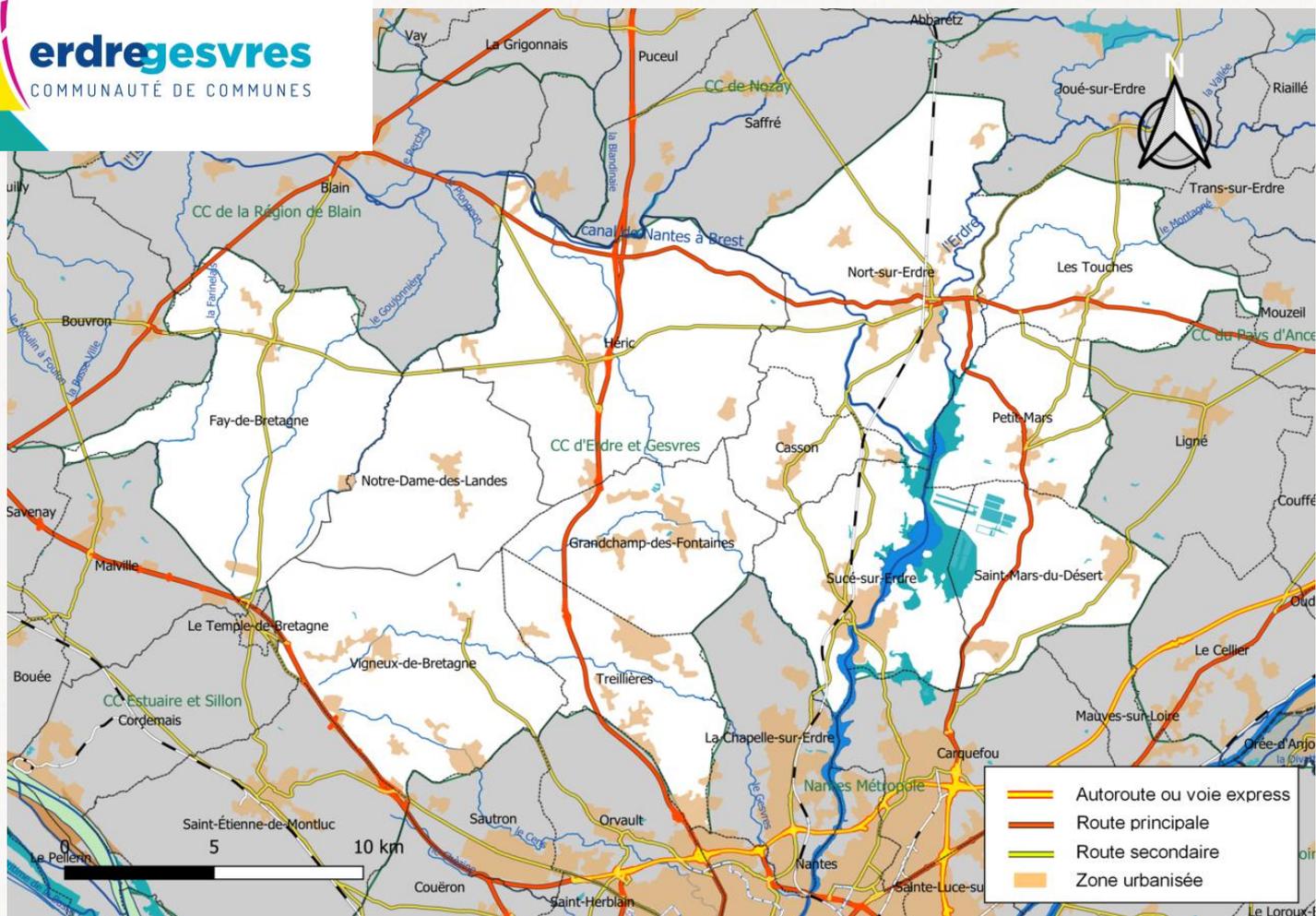
➤ 14h00 - Introduction de la rencontre

➤ 14h10 - Présentation de la démarche :

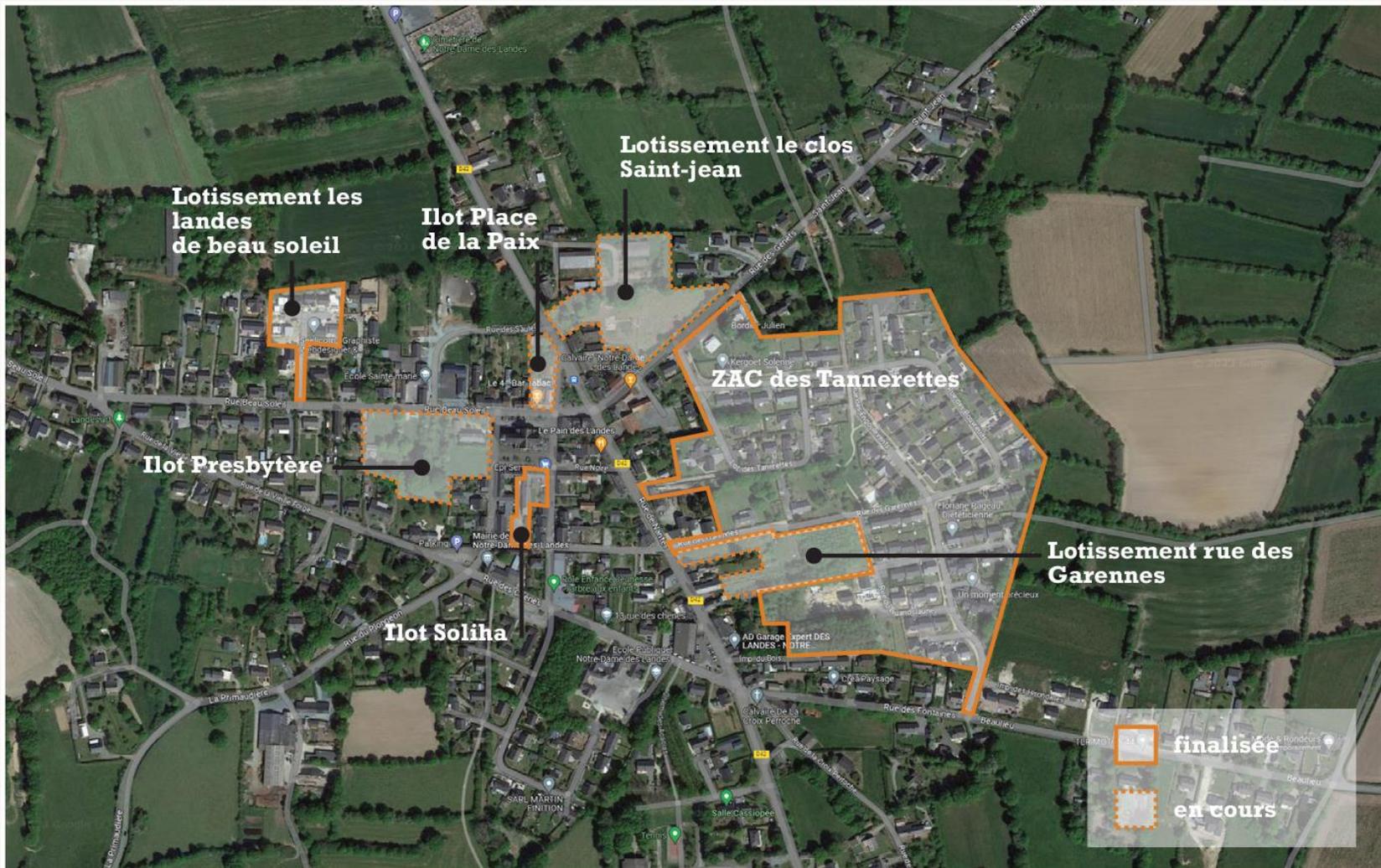
- Jean-Paul NAUD, maire
- Yvon LERAT, président et Bruno VEYRAND, vice-président de la communauté de communes Erdre et Gesvres
- Jean-François BUCCO, directeur de l'Établissement Public Foncier de Loire Atlantique
- Tania PARÉ, chargée de projet – Loire Atlantique Développement
- Claire-Anne DAVID-LECOURT, directrice territoriale de la Banque des Territoires
- Baptiste BODREAU, chargé des programmes, Boreale Développement

➤ 15h15 - Visites des opérations réalisées et en cours

Présentation de la commune



Présentation de la commune

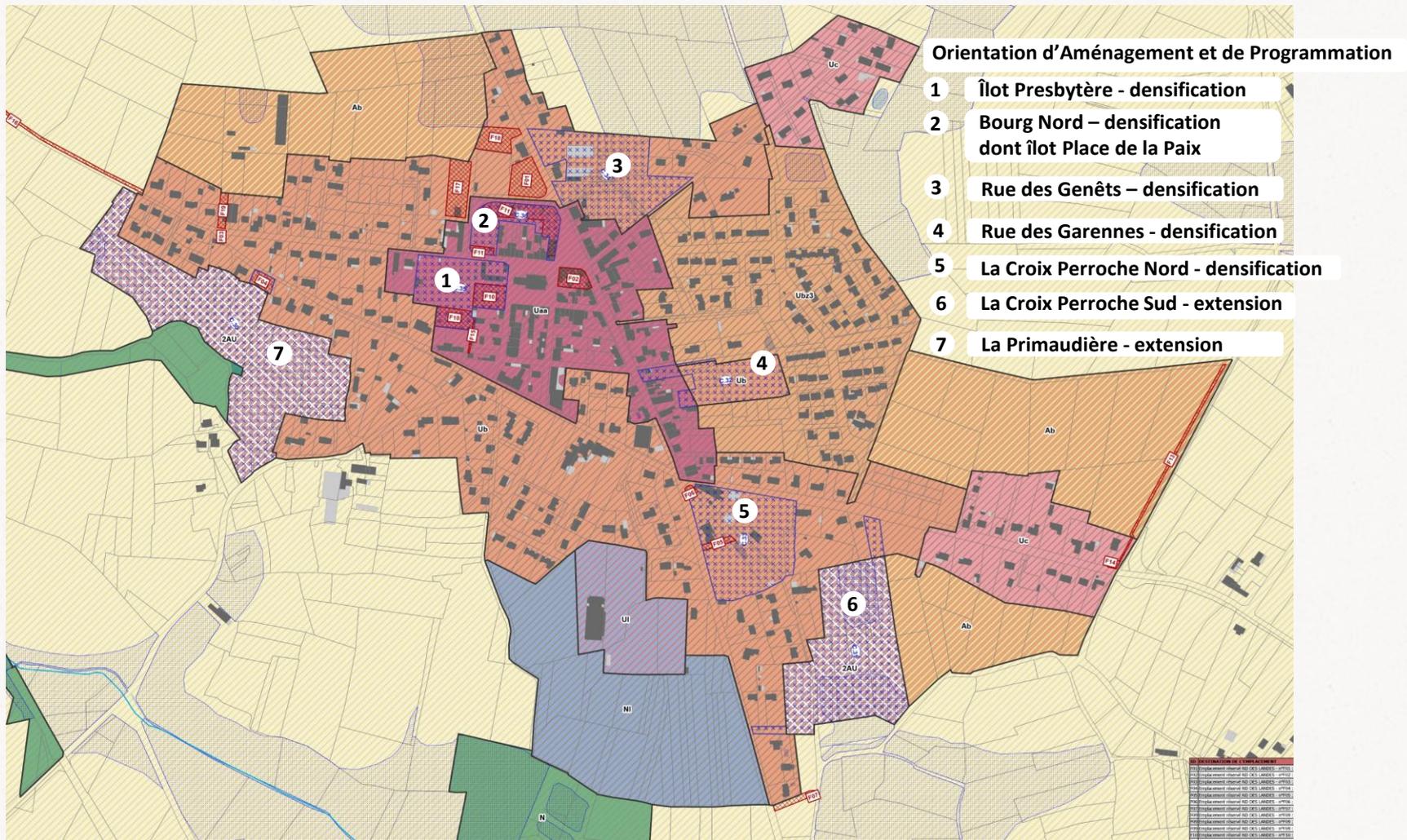


Les opérations d'habitat finalisées et en cours dans le bourg de Notre-Dame-des-Landes.

Connaitre le centre-bourg et anticiper son devenir :

- **PLU communal > 2009-2013**
- **puis PLU intercommunal > 2014 – 2020**
- **Étude centralité > 2017**
- **Plan-Guide Opérationnel > 2022 - 2023**

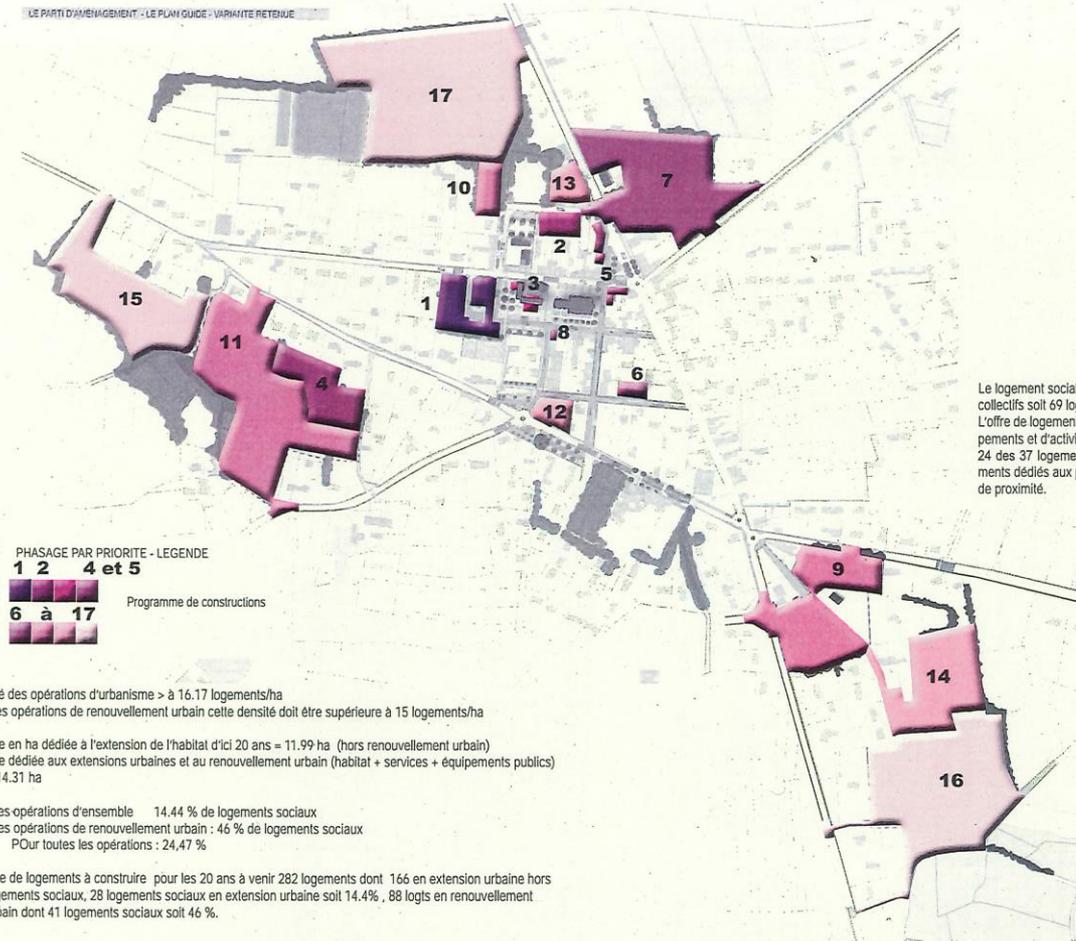
PLUi : OAP et emplacements réservés



Etude centralité - 2017

LES SECTEURS DE VIDES URBAINS ET LES SECTEURS DE RENFORCEMENT URBAIN // LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS - FICHES ACTION - PHASAGE

LE PARTI D'AMENAGEMENT - LE PLAN GUIDE - VARIANTE RETENUE



PHASAGE PAR PRIORITE - LEGENDE



Programme de constructions

Densité des opérations d'urbanisme > à 16.17 logements/ha

Pour les opérations de renouvellement urbain cette densité doit être supérieure à 15 logements/ha

Surface en ha dédiée à l'extension de l'habitat d'ici 20 ans = 11.99 ha (hors renouvellement urbain)

Surface dédiée aux extensions urbaines et au renouvellement urbain (habitat + services + équipements publics)
= 14.31 ha

Dans les opérations d'ensemble 14.44 % de logements sociaux

Dans les opérations de renouvellement urbain : 46 % de logements sociaux

Pour toutes les opérations : 24.47 %

Nombre de logements à construire pour les 20 ans à venir 282 logements dont 166 en extension urbaine hors
logements sociaux, 28 logements sociaux en extension urbaine soit 14.44%, 88 logts en renouvellement
urbain dont 41 logements sociaux soit 46 %.

Le logement social représente 24.47 % de l'ensemble avec 37 logements individuels et 32 collectifs soit 69 logements sur un total de 282

L'offre de logements est complétée par la création de 820 m² de locaux commerciaux, équipements et d'activités de services et la restauration de 3 bâtiments communaux.
24 des 37 logements spécifiques font partie d'une opération visant à accueillir des logements dédiés aux personnes âgées souhaitant rester près des services et des commerces de proximité.

Commune de NOTRE DAME DES LANDES // CCEG - Etude de programmation urbaine - Parti d'aménagement et Plan guide - Mars 2017 - LA VILLE EST BELLE // GILLES GAROS // SODEREF

PLUi / PLH à l'échelle de la CCEG

> CCEG > 2 PLH (2006-2012 et 2015-2021), le 3eme en cours d'élaboration

Nombre d'hectares en 1AU ou 2AU à NDDL avant et après PLUI :

	PLU 2013	PLUI
1AU	4.30 HA	
2AU	11.5 HA	7.2 HA
Total AU	15.8 HA	7.2 HA

PLH 3 en cours d'élaboration

Le bilan du PLH2 a été présenté aux élus le 1^{er} mars 2023

la phase 1 de diagnostic a été présentée en juin

CROISSANCE DE LA POPULATION de la CCEG **+ 1,9% / an**

> *La plus forte croissance démographique du département portée par l'installation de familles*

65 977 habitants en 2020 soit **+ 7 142 habitants entre 2014 et 2020**

EVOLUTION DU PROFIL DES MÉNAGES

> *Davantage de personnes âgées et de personnes seules*

PLUi : OAP et emplacements réservés

C35

NOTRE-DAME-DES-LANDES - BOURG - OUEST
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,95 hectare (dont environ 0,28 hectare dédié à un équipement public)

Zonage du PLUi : UAa

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 13 logements minimum

Part minimale de locatif social : 40% soit 5 logements minimum

1/ La voirie principale sera traversante et s'appuiera sur la rue Beau Soleil et la place de l'Église. Un deuxième accès sera prévu sur la rue Beau Soleil. Une aire de stationnement sera réalisée en entrée d'opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'aménagement devra prévoir un espace dédié à un équipement public associé à un aménagement paysager de qualité au carrefour entre la place de l'Église et la rue Beau Soleil.

4/ L'opération sera mixte. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).



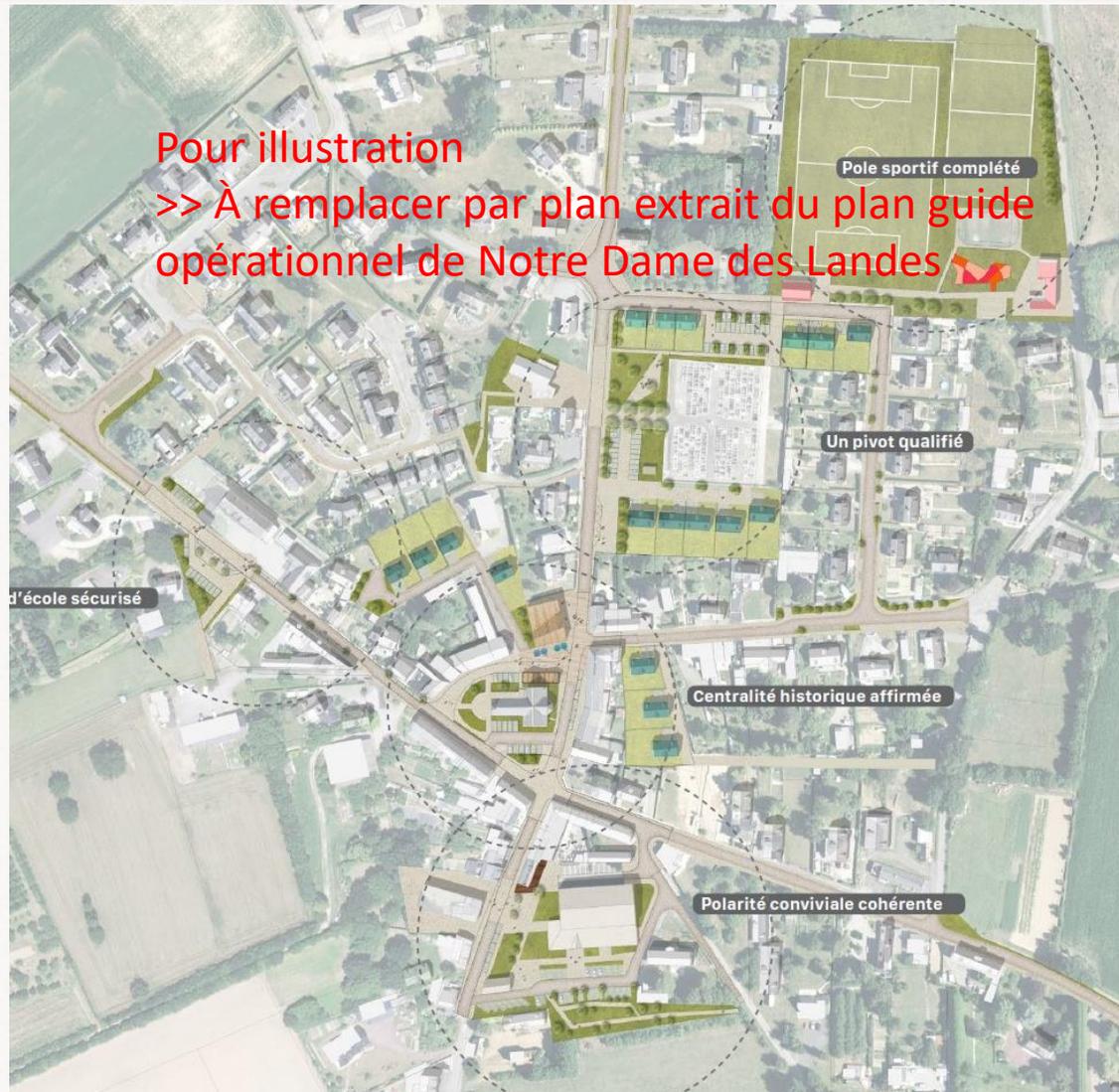
Exemple : l'OAP sur l'îlot Presbytère PLUi 2020



Prévision 2020 : 13 logts

Prog. en cours 2023 : 40 logts

Affiner les projets avec le plan guide opérationnel

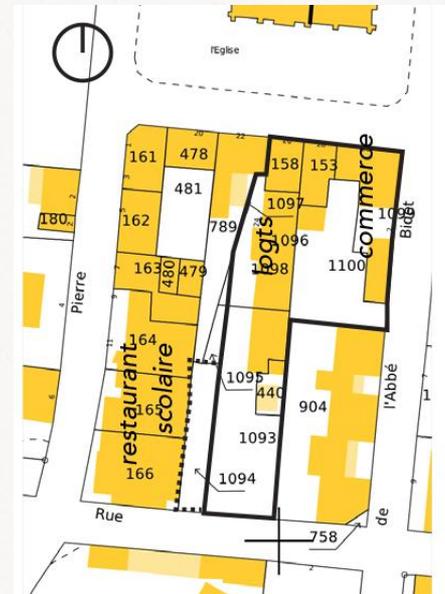


Mettre en œuvre les projets:

- **Réhabilitation d'une ancienne longère avec SOLIHA**
- **Ilot Place de la Paix**
- **Ilot Presbytère**
- **2 lotissements privés en densification :
rue des Genêts et rue des Garennes**

Réhabilitation d'une ancienne longère

➤ 6 logements très sociaux par SOLIHA et rénovation d'un local commercial par la commune



Ilot Place de la Paix

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres

C36

NOTRE-DAME-DES-LANDES - BOURG - NORD
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,52 hectare (dont environ 0,21 hectare dédié à un équipement public)
Zonage du PLUi : UA

PROGRAMMATION

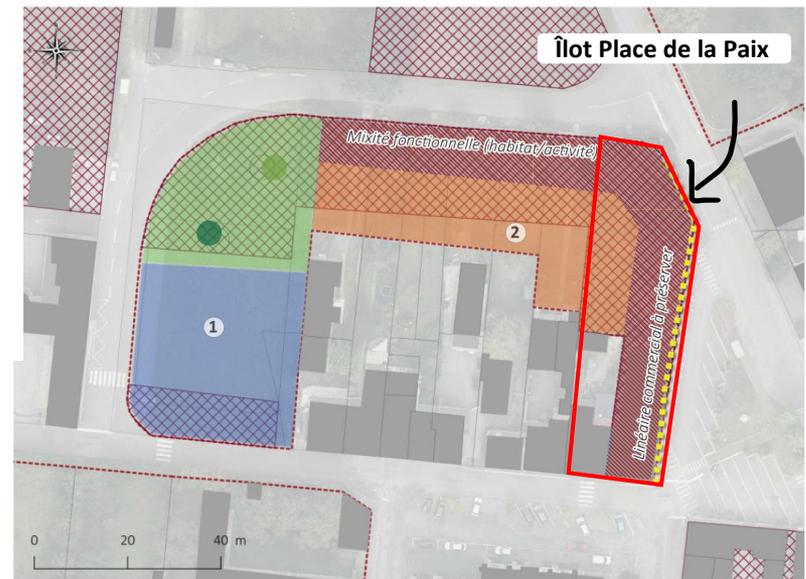
Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : 6 logements minimum



1/ L'aménagement devra prévoir un espace dédié à un équipement public ainsi qu'un aménagement paysager de qualité à l'ouest.

2/ L'opération sera caractérisée par des constructions de type logements intermédiaires et petits collectifs. Une mixité fonctionnelle sera recherchée avec l'installation d'activités commerciales en rez-de-chaussée. Les logements seront situés en étage. Une implantation à l'alignement est imposée sur la rue des Saules et la rue de Blain, face à la place de la Paix.

Une OAP sur tout le secteur dans le PLUi



- > Mixité fonctionnelle
- > Logements collectifs
- > 6 logts minimum sur l'ensemble

228

Ilot Place de la Paix

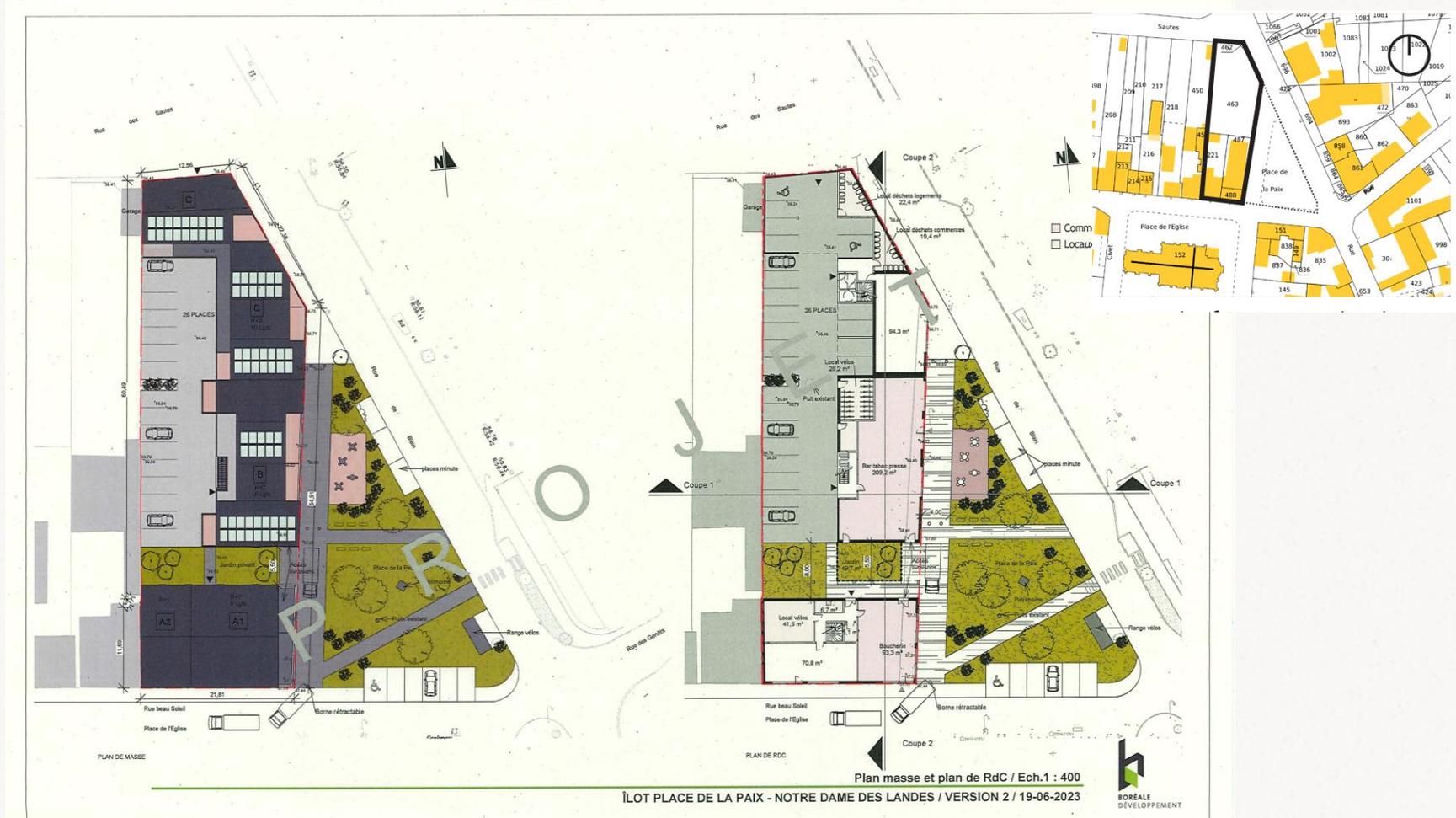
➤ **Objectif : soutenir le commerce en centre-bourg et créer de nouveaux logements.**

- > Créer une polarité commerciale, gagner en lisibilité
- > Remanier un îlot vieillissant en entrée de ville, améliorer
- > Densifier, proposer une offre de logements collectifs



Ilot Place de la Paix

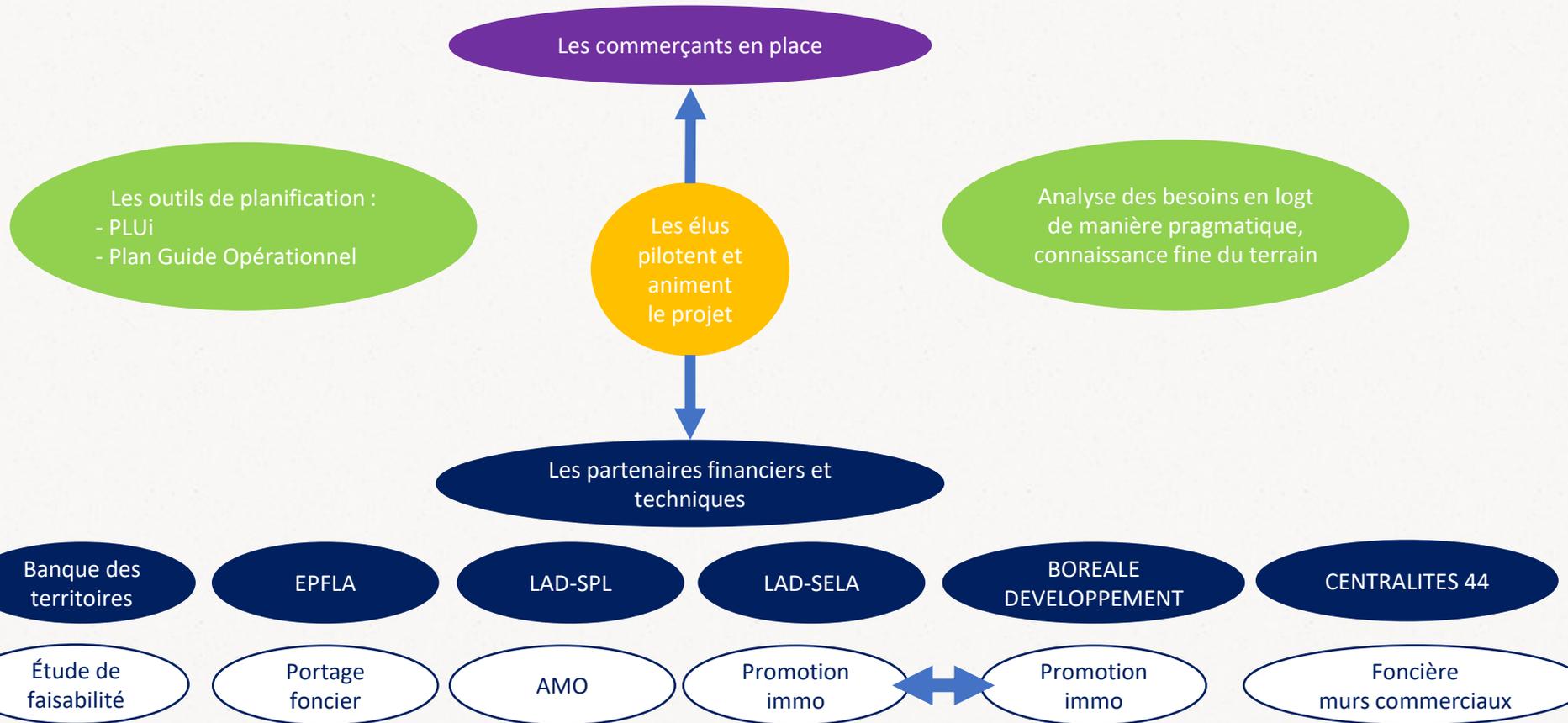
➔ 15 à 20 logements collectifs et 4 locaux commerciaux



Ilot Place de la Paix

➤ 15 à 20 logements collectifs et 4 locaux commerciaux

> Les acteurs et partenaires mobilisés



Ilot Presbytère

➤ Réhabilitation du presbytère en mairie et création de 40 logements dont 5 maisons équipées pour personnes âgées

035

NOTRE-DAME-DES-LANDES - BOURG - OUEST
DENSIFICATION

Surface du site d'OAP : 0,95 hectare (dont environ 0,28 hectare dédié à un équipement public)

Zonage du PLUi : UAa

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 13 logements minimum

Part minimale de locatif social : 40% soit 5 logements minimum

1/ La voirie principale sera traversante et s'appuiera sur la rue Beau Soleil et la place de l'Église. Un deuxième accès sera prévu sur la rue Beau Soleil. Une aire de stationnement sera réalisée en entrée d'opération.

2/ L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3/ L'aménagement devra prévoir un espace dédié à un équipement public associé à un aménagement paysager de qualité au carrefour entre la place de l'Église et la rue Beau Soleil.

4/ L'opération sera mixte. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

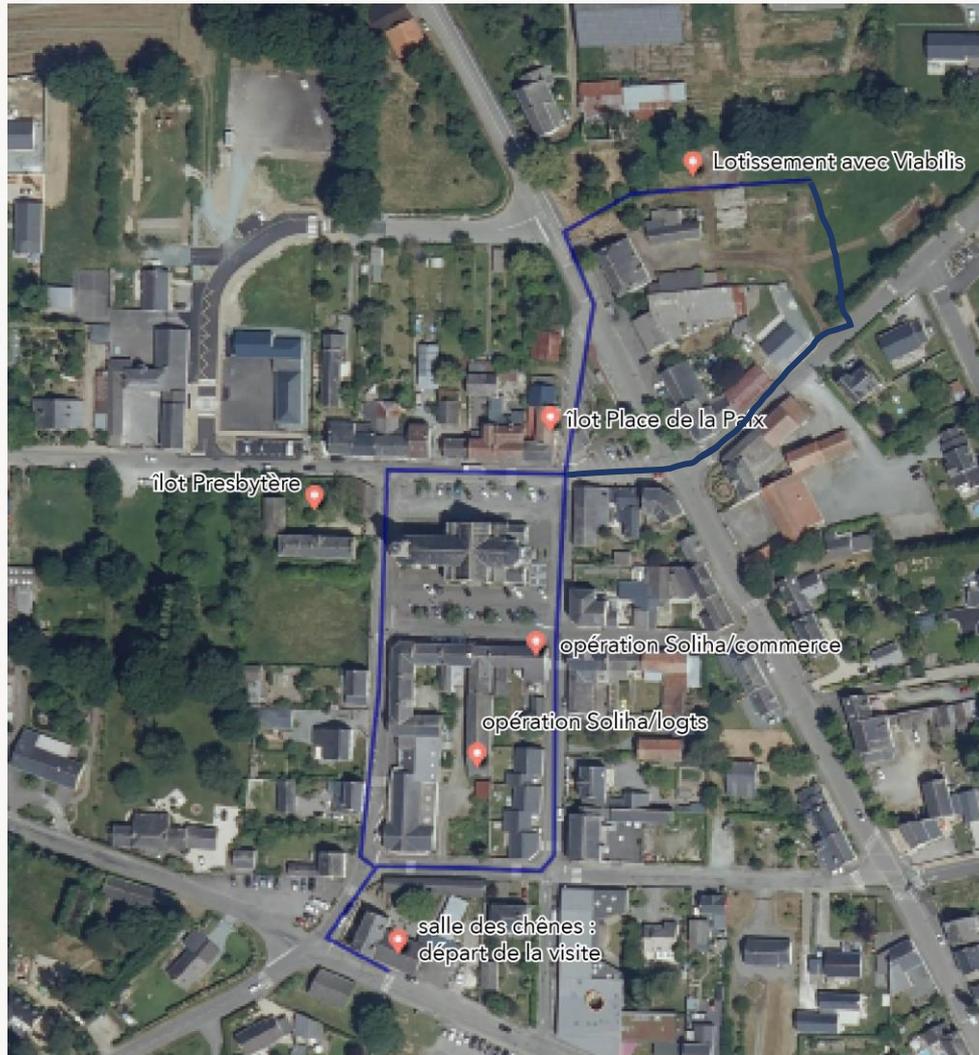


Ilot Presbytère

- **Réhabilitation du presbytère en mairie et création de 40 logements dont 5 maisons équipées pour personnes âgées**



Parcours de la visite





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maeriatù ha maeriatù
evl an diomen pralus



Merci ! Trugarez !

www.bruded.fr

Cycle de visites
Renouvellement urbain et
densification de centre bourg



BRUDED est soutenu par :

