



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Notre-Dame-des-Landes (44)

Planifier et accompagner la densification du bourg avec des opérations d'habitat variées

Au travers d'un plan guide et en s'appuyant sur le PLU intercommunal, les élu-es portent depuis quelques années un développement maîtrisé de la commune axé sur la densification du centre-bourg. Certaines opérations se finalisent quand d'autres débutent la phase opérationnelle.

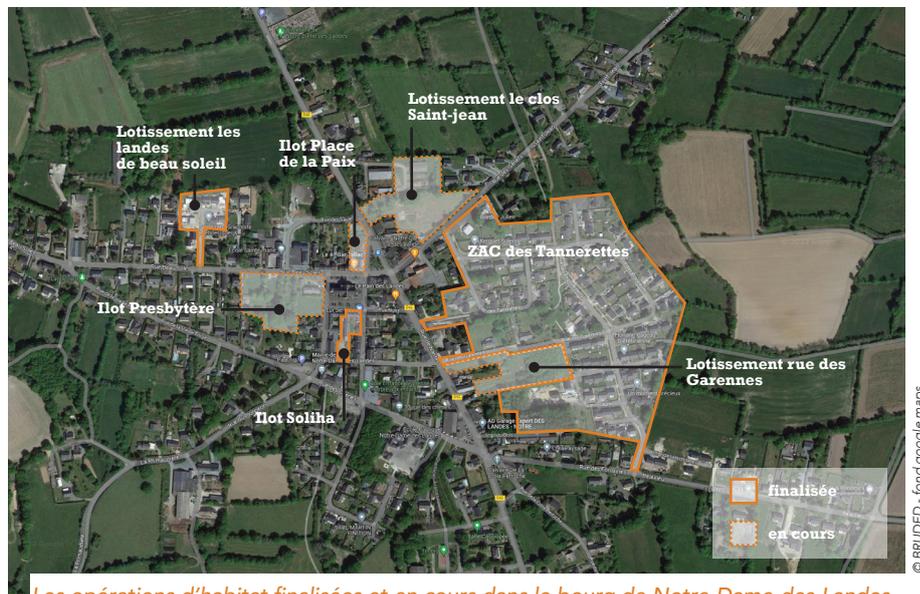
Notre-Dame-des-Landes est une commune rurale de Loire-Atlantique située à 30 minutes de Nantes qui compte aujourd'hui 2 325 habitants.

Elle est marquée par un territoire agricole et naturel bocager remarquable très peu mité par l'urbanisation du fait de l'éloignement relatif de la métropole nantaise; des ressources naturelles et agricoles que les élus souhaitent préserver en maîtrisant et en accompagnant la progression démographique de la commune, que ce soit sur les anciennes opérations d'extensions du bourg ou aujourd'hui sur la densification de l'enveloppe actuelle du centre-bourg. En témoigne le projet de la ZAC des Tannerettes démarré en 2004 avec LAD-SELA et finalisée cette année dont les lots ont été commercialisés à un rythme de 15-20 par an.

Les objectifs des élus

Pour les élus, maîtriser le développement de l'habitat sur la commune répond à deux objectifs majeurs.

> **Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants en prenant le temps de mettre en adéquation la création de nouveaux logements et le niveau de services de la commune.** Après la maison des jeunes en 2013, le pôle jeunesse en 2016, le multi-accueil en 2018, cette année, c'est l'école publique qui fait l'objet de travaux d'extension-réhabilitation pour accueillir 4 classes supplémentaires. La commune réfléchit également à la



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

création d'un tiers-lieu culturel dans l'ancienne école privée.

> **Préserver les terres agricoles et naturelles de la commune.** Un objectif que le projet d'aéroport a mis en exergue. C'est pourquoi, dès l'annonce de l'arrêt du projet, les élus œuvrent pour que l'ensemble des surfaces naturelles, agricoles et forestières de la commune intègre le Péan des 3 vallées (périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels mis en place par le département de Loire Atlantique). Ce sera fait en 2019. «Nous avons cette volonté forte de préserver ces terrains de toute tentative d'extension urbaine une fois le projet d'aéroport stoppé», explique Jean-Paul Naud, élu landais depuis 2001 et maire depuis 2008.

PLU intercommunal



En 2014, les élus des 12 communes de la CC Erdre et Gesvres entament l'élaboration d'un PLU intercommunal qui sera mis en application en janvier 2020. 600 hectares de terrains jusqu'alors constructibles retournent au domaine naturel ou agricole. La répartition des logements est réfléchie à l'échelle intercommunale selon les besoins de chaque commune. ■

➤ Du Plui au plan guide pour planifier la densification du bourg

Le PLUi élaboré entre 2014 et 2020 circonscrit le développement de nouveaux logements et services aux centre-bourgs des 12 communes de la communauté de communes Erdre et Gesvres. Il donne l'occasion aux élus landais d'anticiper la densification de leur bourg en intégrant au règlement plusieurs OAP (Orientation d'aménagement et de Programmation) sur de grands îlots privés et secteurs stratégiques en coeur de bourg. En parallèle, en 2017, les élus lancent une étude urbaine de centre-bourg pour affiner la programmation. En 2022, l'équipe municipale s'engage dans la réalisation d'un plan guide opérationnel pour accompagner la mise en œuvre de ces différents projets. L'étude, d'un montant de 41 000 euros est subventionnée à 80% par le département 44 et par la CC Erdre et Gesvres. Elle est réalisée par Altereo et se finalisera au second semestre 2023. La commune a sollicité en parallèle de nombreux partenaires publics, privés et associatifs pour l'aider à porter financièrement les différentes opérations.

“ Nous avons la chance d'avoir hérité d'un bourg récent et aéré qui offre des réserves foncières très centrales, il nous paraissait important de maîtriser leur urbanisation.



Notre-Dame-des-Landes ©

” Jean-Paul Naud, maire.

➤ Des opérations variées

• L'opération Soliha

Réalisée en 2022, l'opération consiste en la réhabilitation d'une ancienne longère en 6 logements très sociaux et la rénovation d'un local commercial municipal. C'est l'association SOLIHA qui a porté la réhabilitation des 6 logements via un bail à réhabilitation de 43 ans. La commune a elle porté la rénovation complète du local commercial en fonds propres pour 40 000 euros. (voir fiche projet dédiée).

• L'îlot Place de la Paix

Il s'agit d'un îlot d'environ 1500 m² situé face à l'église. Le foncier est porté par l'EPF en vue d'un projet de démolition/



BRUDED ©

Les constructions de l'îlot Place de la Paix seront démolies pour laisser place à un projet mixte de 15 logements et 4 commerces.

reconstruction pour rebâtir 4 locaux commerciaux et une quinzaine de logements collectifs. Une étude de programmation a été financée par la Banque des Territoires en 2022. Le projet immobilier est porté par une co-promotion : LADSELA (qui pourra mobiliser sa filiale la foncière Centralités 44 pour investir dans les cellules commerciales) et le promoteur privé BOREALE, il devrait aboutir en 2026. (voir fiche projet dédiée).

• L'îlot Presbytère

L'îlot d'environ 6500 m² est composé de grandes parcelles non bâties en plein coeur de bourg. Les élu-es ont missionné le CAUE 44 pour réaliser une étude urbaine, paysagère et architecturale. L'ancien presbytère sera rénové et réhabilité pour accueillir la mairie, à l'étroit dans ses locaux actuels. L'ensemble des haies sera préservé. La programmation envisagée est de 40 logements (individuels, intermédiaires et collectifs) dont 5 maisons équipées pour personnes âgées.

• 2 lotissements privés

Ces opérations complètent l'offre de logements dans le bourg avec une programmation de lots à bâtir de 300 m² à 570m². « L'ensemble de ces opérations d'habitat nous permet de proposer dans le bourg des logements pour tous les âges de la vie » conclut le maire. ■



BRUDED ©

L'ancienne longère, propriété de la commune, a été réhabilitée par SOLIHA en 6 logements très sociaux. La commune a porté la rénovation du local commercial en Rez-de-chaussée de la longère donnant sur la place de l'église et louée par la supérette

CONTACT :

Monsieur le maire / 02 40 57 22 14 / contact@notre-dame-des-landes.fr

Cette fiche a été réalisée dans le cadre d'un cycle régional de visites proposé en partenariat avec :



BRUDED est soutenu par :

