



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► **Notre-Dame-des-Landes (44)**

Renouvellement d'un îlot en centre-bourg : projet de 4 locaux commerciaux et 15 à 20 logements

La démolition des anciens bâtiments de l'îlot laissera place à une polarité de 4 commerces en rez-de-chaussée surmontés de 15 à 20 logements collectifs. Une opération de densification pilotée par les élus et suivie par de nombreux partenaires (EPFLA, Banques des Territoires, LAD-SELA, BOREALE Développement).

Notre-Dame-des-Landes est une commune rurale dynamique de Loire-Atlantique de 2 325 habitants située dans un paysage agricole bocager, à 30 minutes de Nantes. Un patrimoine naturel et agricole que les élus souhaitent préserver en veillant au développement maîtrisé de leur commune axé sur l'équilibre entre création de nouveaux logements et services à la population > Voir fiche BRUDED sur la démarche globale.

➤ Soutenir les commerces

Côté services, après la création de nombreux équipements enfance-jeunesse répondant aux besoins des familles, les élus s'attèlent aujourd'hui au dynamisme commercial du centre-bourg, existant mais fragile. « Nous avons la chance d'avoir plusieurs petits commerces en centre-bourg mais depuis quelques années, la dynamique est en berne. Une épicerie bio créée dans l'ancienne école vient de fermer ses portes après une courte période d'activité, de même pour le jeune boucher qui venait de reprendre le commerce, et notre boulanger part à la retraite dans deux ans. Nous avons décidé d'agir pour préserver les commerces en améliorant leur visibilité et en participant à la création de nouveaux logements en coeur de bourg », explique Jean-Paul Naud, maire.

Les élus proposent aux commerçants un projet ambitieux : déplacer les 4 commerces du bourg (le bar-tabac-presse-pmu, le salon de coiffure, la boulangerie-pâtisserie et la boucherie-charcuterie) en un même lieu. Tous



L'opération prévoit la démolition des bâtiments existants pour créer 4 locaux commerciaux et une quinzaine de logements collectifs. Une opération immobilière portée par LAD-SELA et le promoteur BOREALE Développement. (plan de masse du 19-06-2023)

les commerçants identifiés sont associés au projet y compris le boucher-charcutier du marché qui est motivé pour s'installer sur la commune et prendre un local dans le projet.

« Le travail réalisé par les élus pour fédérer des porteurs de projets commerciaux est une vraie clé de réussite. Cette pré-commercialisation des cellules commerciales va permettre de sécuriser les partenaires financiers et les investisseurs au sein de la SAS Centralités 44 » indique Claire-Anne David Lecourt, directrice territoriale de la Caisse des Dépôts.

➤ Les leviers activés

Pour mener à bien ce projet comme les autres chantiers de redynamisation du centre-bourg, les élus ont activé différents leviers :

Un portage EPFLA



Pour porter le foncier et la démolition des bâtiments existants, la commune s'est tournée vers l'EPF de Loire-Atlantique. L'îlot a fait l'objet d'une convention de portage d'une durée de 10 ans maximum. 3 biens ont été acquis à l'amiable pour un montant de 280 500 €. La commune a opté pour une rétrocession par amortissement avec un différé de paiement de 5 ans. ■

• **PLU intercommunal : des OAP pour fixer des orientations.** Anticipation à long terme de la transformation des ensembles bâtis et des grands ensembles fonciers privés via la création d'OAP dans le PLUi (élaboré de 2016 à 2020).

• **Etude centre-bourg en 2017 puis plan-guide opérationnel en 2023 :** faisabilités sur le périmètre du cœur de bourg pour préfigurer les formes et usages des différents sites à enjeux, leur complémentarité et leur faisabilité financière respective.

• **Écoute attentive des besoins** des habitants et acteurs de la commune pour anticiper les besoins en logements, services et commerces. «Le projet de l'îlot Place de la Paix n'a pas nécessité d'étude de besoin spécifique car les besoins et porteurs de projets étaient déjà identifiés par la mairie au regard de l'existant et des perspectives», indique Tania Paré, chargée de l'étude de faisabilité chez LAD-SPL.

• **Sollicitation, par les élus, en amont du projet des nombreux partenaires** publics et para-publics identifiés par l'ANCT (Agence Natio-

“ Nous privilégions la co-construction du projet avec les partenaires publics comme privés en partageant le plus en amont possible nos objectifs et nos contraintes en toute transparence. ”



Jean-Paul Naud, maire.

nale de la Cohésion des Territoires).

Un projet co-construit avec l'ensemble des partenaires

Chacun, de manière complémentaire, va mettre ses moyens et ses compétences au service du projet. Objectif principal : définir avec les élus le montage opérationnel qui permette de répondre aux objectifs de la commune tout en assurant la faisabilité financière de l'opération.

• **La Banque des Territoires** a financé une étude de programmation au début du projet (en février 2021).

• **L'EPF de Loire Atlantique** a acquis les fonciers en mai 2022 et 2023 et les

portera le temps de l'élaboration du projet immobilier. La maîtrise d'ouvrage de la démolition pourra être assurée par l'EPFLA ou confiée aux opérateurs du projet à qui les biens seront rétrocédés.

• **LAD-SPL** a assuré une mission d'AMO pour la commune, notamment sur la réalisation du bilan financier et la recherche de financement (fond friche puis fond vert).

• **LAD-SELA et BOREALE Développement** assurent la co-promotion du projet immobilier.

• **CENTRALITES 44**, filiale de LAD-SELA est une foncière récemment créée qui a vocation à investir dans les murs des commerces et à les mettre en location pour aider les commerçants à s'implanter. La foncière n'intervient qu'en cas de porteur de projet connu.

Des logements collectifs dans le centre-bourg

Le projet prévoit en sus des commerces, une quinzaine de logements sur les étages. Pour le choix typologique, les élus s'interrogent : «qui veut habiter en appartement à Notre-Dame-des-Landes ?» Un petit bâtiment privé, situé à deux pas du projet, vient d'être requalifié en 4 appartements qui ont tout de suite trouvé preneurs. La réussite de l'opération encourage les élus à proposer un habitat de type collectif. Par ailleurs, après les logements très sociaux réalisés avec SOLIHA (voir fiche dédiée), les élus souhaitent développer une offre libre.

D'autres projets sont à l'étude et notamment l'îlot presbytère qui prévoit la création de 40 logements et la réhabilitation du presbytère pour accueillir la mairie. Le projet a fait l'objet d'une étude urbaine, architecturale et paysagère par le CAUE 44, également sollicité par les élus. ■



Une des parcelles de l'îlot en vente depuis 2007 ne trouvait pas d'opérateur malgré les démarches de la mairie désireuse d'améliorer une des entrées du cœur de bourg. La fin du projet de l'aéroport en 2018 a entraîné une nouvelle dynamique sur la commune.

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 :

