



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► La Chapelle-Launay (44)

# La Chapelle-Launay : densifier le bourg en préservant un cadre de vie de qualité

Depuis 2016, les élus de La Chapelle-Launay ont entrepris plusieurs opérations de logements en centre-bourg. Une démarche volontaire qui s'accompagne d'un suivi des projets privés et d'une vision à 360 degrés pour concilier densité et qualité du cadre de vie.

La Chapelle-Launay est une commune péri-urbaine de 3285 habitants. Elle fait partie de l'intercommunalité Estuaire et Sillon (CCES), un territoire attractif qui bénéficie d'un positionnement stratégique entre les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire.

### ➤ Créer des logements, et des services de proximité en centre-bourg

La Chapelle-Launay jouxte Savenay commune voisine de 9350 habitants dont elle bénéficie des multiples services (gare, collèges et lycée, commerces, loisirs). Pour autant, les élus tiennent à ce que le centre-bourg soit un lieu de vie actif et attractif pour les habitants en associant création de logements au développement de l'offre de services sur la commune. Au cours du mandat précédent onze logements sociaux et une maison médicale ont ainsi vu le jour.

### ➤ Réhabiliter le patrimoine communal, pour une densification douce

Aujourd'hui ce sont les réhabilitations de deux bâtiments patrimoniaux qui occupent l'actualité communale : la réhabilitation du presbytère en tiers-lieu, salle de réception et logements touristiques et le renouvellement urbain de la parcelle dite "Ayala" en sept logements sociaux, dont deux dans la maison réhabilitée. Deux autres bâtiments reprenant le gabarit de la maison seront construits en fond de parcelle. La reprise de l'existant et le maintien des formes urbaines



Le Belvédère : 11 logements sociaux avec le bailleur Atlantique Habitation bientôt prolongés de 7 nouveaux logements sociaux sur la parcelle Ayala

environnantes concourent à une densification intégrée dans l'identité du bourg. "La maison Ayala marque l'histoire de la commune, c'est la première maison de la commune à avoir été raccordée à l'électricité ! et quand nous l'avons rachetée en vue de réaliser des logements, il était acquis de l'intégrer au projet." témoigne le maire.

### ➤ Qualité des logements et de leur environnement

En 2021, la commune saisi l'opportunité de l'AMI "coeur de bourg / coeur de ville" du département 44 pour actualiser une première étude de centralité confiée à LAD en 2016 en élargissant l'évolution du bourg à d'autres axes à investir par la collectivité. "Nous avons notamment intégré la notion de cônes de vue pour préserver la vue sur la vallée de la Cure et la vallée de Loire

## Associer les habitants



En 2021 et 2022, la commune a élaboré un plan-guide sur le centre bourg, l'étude a fait l'objet de nombreux échanges avec les Capellaunésiens. Dernièrement, la commune a co-construit le programme du futur tiers-lieu avec les habitants qui prendra place dans le presbytère en cours de réhabilitation. Un projet inspiré d'autres projets du réseau BRUDED comme la minothèque de Bouvron. ■

que nous devinons depuis la situation de belvédère du centre-bourg, un paysage qui participe à la qualité du cadre de vie de notre commune." témoigne madame Flauraud, adjointe à l'urbanisme.

## ➤ Accompagner la densification privée

En parallèle des opérations impulsées par la commune, les élus accompagnent la densification portée par le privé.

• **Retour sur la démarche Bimby et ses suites.** En 2016, lors de l'élaboration du PLU la commune expérimente la démarche Bimby (*Build in my backyard*) pour permettre et encadrer la division parcellaire en centre bourg et adapter le règlement aux projets. L'objectif est d'optimiser les secteurs déjà construits et permettre des économies d'infrastructures en offrant le conseil d'un architecte aux habitants. Trente-six projets ont été étudiés dont douze dans le centre-bourg. Si la démarche a pâti de la lenteur de la mise en application du PLU (démarré en 2016 et appliqué en 2022), pour les élus, la démarche reste très positive.

"la démarche mérite d'être complétée de quelques garde-fous pour être répliquée, sans doute en cadrant mieux les objectifs de la collectivité avant

“Le temps de maturation de la densification spontanée est long et les projets gagnent à être accompagnés qualitativement et durablement pour bien aboutir.



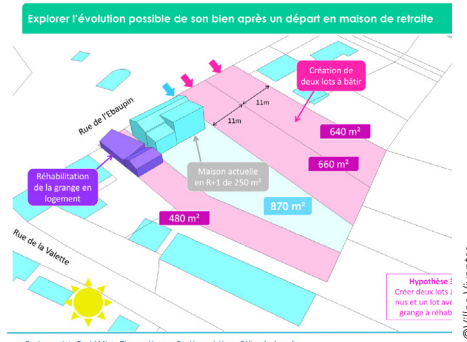
© La Chapelle-launay

” Michel Guillard  
maire

d'aller au-devant des habitants et en restreignant le périmètre au centre-bourg" témoigne Nathalie Flauraud, adjointe à l'urbanisme. "Néanmoins la démarche reste vraiment intéressante notamment sur le lien aux habitants, l'identification de leurs besoins et leur sensibilisation aux enjeux urbains et écologiques" conclut l'élue.

### • Le plan guide : un outil pour encadrer les projets privés

Depuis cette expérimentation, la commune poursuit un dialogue régulier avec les habitants pour accompagner qualitativement les projets de division et de densification des parcelles. Complémentaires des projets portés par la collectivité, ces démarches s'appuient à la fois sur le règlement du PLU (dont l'OAP centre-bourg) et



Exemple de faisabilité réalisée dans le cadre de la démarche Bimby en 2016

le travail d'analyse parcellaire réalisé lors du plan guide, base de dialogue avec les porteurs privés. Un travail de négociation qui n'empêche pas la commune de reprendre la main sur certains projets qui ne répondent pas aux objectifs communaux traduits dans le plan guide. "Nous avons approuvé notre document par un vote en conseil municipal pour lui donner plus de poids, cela nous a permis de décider d'un sursis à statuer pour suspendre un projet de division parcellaire d'un secteur clé en centre-bourg. Nous avons ensuite fait appel à l'EPF 44 pour prendre en main le foncier sur un secteur plus grand, et envisager un projet plus ambitieux en nombre de logements et en qualité", témoigne le maire.

### ➤ Un conseil à partager ?

"Cultiver le dialogue avec les habitants pour pouvoir agir en amont des projets et les réorienter au besoin. L'idée étant de faire se rencontrer les intérêts privés et les intérêts de la collectivité autant que possible. C'est aussi cela que nous défendons lorsque nous soutenons un projet privé ou proposons un budget participatif. Il doit servir à porter une idée d'intérêt collectif, de la commune." partagent les élus. ■



Le plan guide a permis de définir le potentiel de densification de certaines parcelles privées en centre-bourg en réalisant des schémas programmatiques quantitatifs et qualitatifs. Un travail utile pour ouvrir la discussion avec les porteurs des projets privés.

### CONTACT :

Monsieur le maire / 02 40 58 33 05 / mairie@lachapellelaunay.fr

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • nov. 2024

