

BRUDED

Bretagne rurale et ruraine
pour un développement
durable

Breizh ar maeziou ha maezkerel
evit an dorrren padus

TRAJECTOIRE 2050
Nantes Saint-Nazaire
Pôle Métropolitain

Cycle de rencontres locales – crise du logement

Proposer des logements en centre-bourg en ménageant un cadre de vie de qualité

La Chapelle Launay (44) – 3285 habitants



BRUDED est soutenu par :



Un cycle de rencontres Crise du logement

Un événement en partenariat
avec le pôle métropolitain
Nantes Saint-Nazaire

TRAJECTOIRE 2050
Nantes Saint-Nazaire
Pôle Métropolitain

#1 Agir contre le mal-logement des plus précaires en milieu rural
Ve. 8 nov. - 14h-17h30
à Rostrenen (22)

#2 Proposer de l'habitat permanent sur les territoires à forte pression immobilière
Mer. 13 nov. - 14h-17h30
à Crac'h (56)

#3 Proposer des logements en centre-bourg en ménageant un cadre de vie de qualité
Mer. 27 nov. - 13h-17h30
à La Chapelle Launay (44)
avec visite



#4 Rechercher l'équilibre économique des opérations de logements en centre-bourg
Ve. 29 nov. - 13h-17h30
à Plélan-le-Grand (35)

avec visite

#5 Faire venir les bailleurs ou produire des logements sociaux sans bailleur
Jeu. 5 déc. - 14h-17h30
à Plouégat-Moysan (29)

Le réseau BRUDED

Quelques chiffres



- 279 communes et 7 CC
- 5 départements
- Zones rurales, urbaines, littorales
- Territoires de 200 à 64 000 habitants
- 80 % de communes de moins de 3 000 habitants
- 10% ont plus de 5000 hab.



BRUDED met les élu·es en relation



Que fait BRUDED?

- Organise des temps d'échanges: *rencontres, visites, groupes de travail, café...*
 - Partage et valorise les expériences : *site, réseaux, documents, vidéos...*
 - Soutient les adhérents dans le suivi de leurs projets : *retours d'expériences, mise en relation, copil, relectures...*
- “ Les élus parlent aux élus
- “ *An dilennidi o komz ouzh an dilennidi*

Un réseau collaboratif

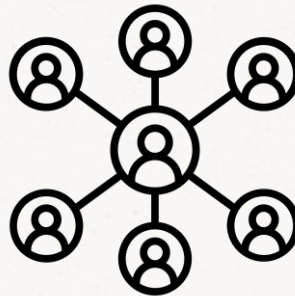
La force de BRUDED est de **mettre en lien des élu·es...**
Ce qui n'est possible que **grâce à vos contributions !**

- ➔ Un projet au stade d'idée,
- ➔ Une expérience réalisée,
- ➔ Une inauguration...

Informez BRUDED et votre chargé·e de développement référent·e !



**1. J'informe
BRUDED de mes
projets en cours**

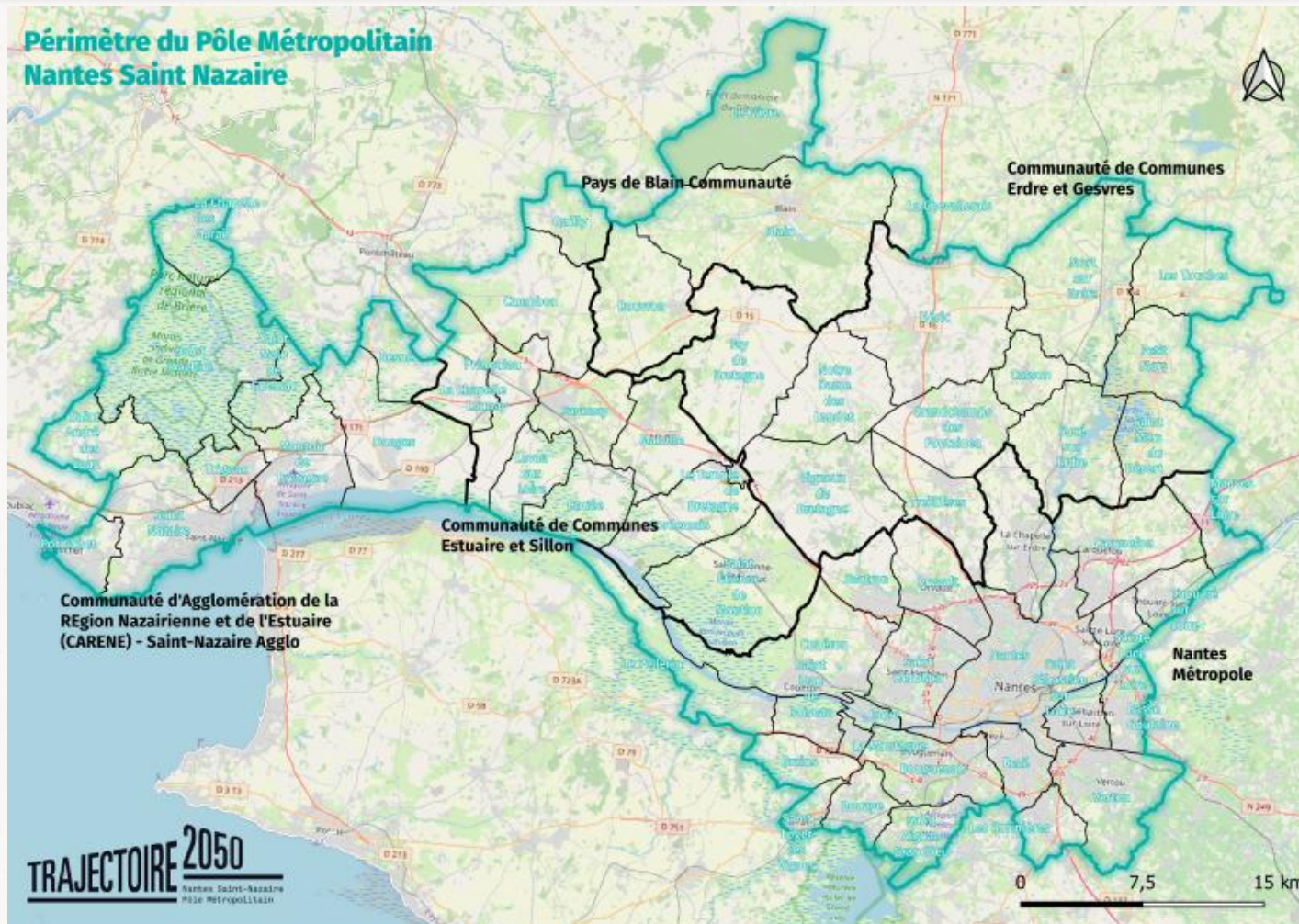


**2. Je partage un
retour d'expérience**



**3. J'accueille une
visite**

Le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire



CHIFFRES-CLÉS

61 COMMUNES

5 INTERCOMMUNALITÉS

1872 KM²

923 925
HABITANTS (2020)

68 392
ÉTUDIANTS

472 882
EMPLOIS EN 2020

15 000 HA
DE ZONES HUMIDES

2800 KM
DE COURS D'EAU

200 KM DE RIVES
DE LOIRE ET LITTORAL

36 000
HA CLASSÉS
EN ZONE NATURA 2000

27 GARES

Le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire



TROIS FONCTIONS AU SERVICE DU TERRITOIRE

Anime un espace de coopération au service d'une vision partagée

Débats des instances (comité syndical, atelier des élus...)

Rencontres « Trajectoire 2050 »

Séances de travail politiques, techniques et partenariales
Partage de bonnes pratiques entre intercommunalités

Planifie l'organisation du territoire

Elaboration, évaluation, révision et mise en œuvre du **Schéma de cohérence territoriale**, document d'urbanisme à portée réglementaire

Accompagne le changement comme « démonstrateur des possibles »

Réalisation ou accompagnement d'études, d'expérimentations, de rencontres, ex : intensification des usages des zones économiques, lignes express de covoiturage, visites inspirantes BRUDED, **expérimentation 'Désirs d'Habiter'**

Visites à venir du réseau

BRUDED et le pays de Rennes

11 décembre | Visite « Formes urbaines, logements et sobriété foncière » à La Noë-Blanche (35)



[+ d'infos sur La Noë-Blanche \(35\)](#)



Déroulé et cadre de l'après-midi

- **13h00 Accueil des participants – faisons connaissance**
- **13h30 - Introduction de la rencontre**
- **13h45 - La démarche de la commune illustrée par un parcours de visite**
 - *Michel Guillard, maire*
 - *Nathalie Flauraud, adjointe à l'urbanisme*
 - *Aurélié Vigouroux responsable développement et innovation, Atlantique Habitation*
 - *Vincent Biraud directeur général, Atlantique Habitation*
- **15h30 - Atelier au choix :**
 - **Densité et cadre de vie : Comment accompagner les habitants ?**
 - **Densité et cadre de vie : Quels leviers & solutions pour des projets viables et de qualité ?**
- **16h45 - Intervention du PMNSN « point d'étape de l'expérimentation Désirs d'habiter»**
- **17h15 – Clôture et pot convivial**

Faisons rapidement connaissance

Qui ? Où ?

Élu.e.s, agent.e.s, partenaires

Proposer des logements en centre-bourg en ménageant un cadre de vie de qualité

« La qualité de vie en campagne, c'est davantage qu'une opération de logements aboutie et réussie : c'est tout ce qu'on travaille autour. »

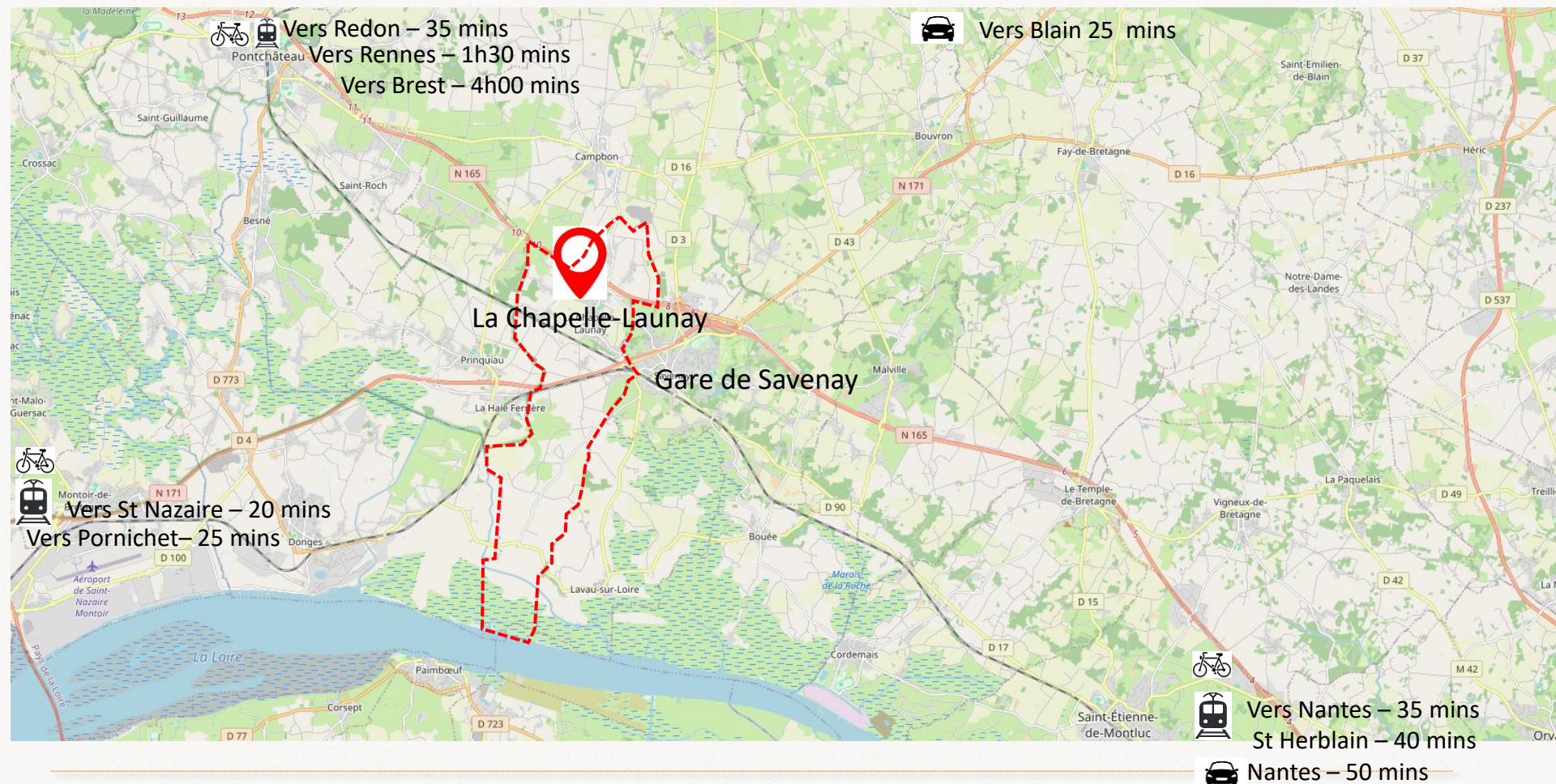
Michel Guillard, maire de la Chapelle-Launay

« La perception négative de la densité n'est pas corrélée au nombre de logement par hectares mais à la qualité des espaces publics immédiats, à la proximité des services et de la nature »

Intervention de Juliette Maître, chercheuse au CEREMA, lors de la journée départementale de l'habitat 44, en septembre 2024

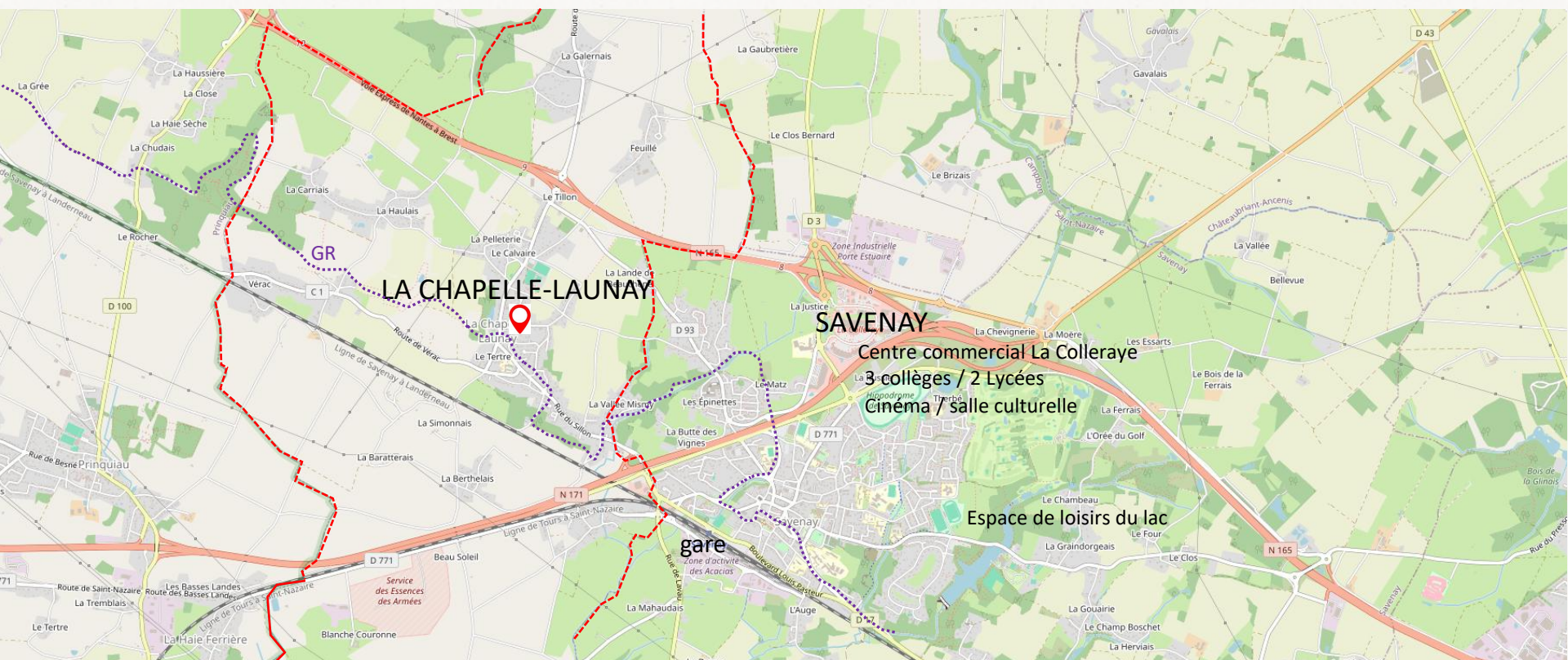
Présentation de La Chapelle-Launay

La Chapelle-Launay (3285 hbts), commune péri-urbaine, et littorale, à proximité de :



Présentation de La Chapelle-Launay

La Chapelle-Launay, à toute proximité de Savenay 9350 habts, ses commerces et ses services



Vers Campbon et vers Prinquiau

Présentation de La Chapelle-Launay

Des actions qui s'attachent à dynamiser le cœur de bourg :



Démarche de la commune

- **La démarche de la commune en 3 points :**
 - **Développe des projets pour dynamiser le cœur de bourg (tiers-lieu, épicerie, ...)**
 - **Impulse une densification volontaire au travers d'opérations portées par la collectivité (opération Belvédère : 11 logts locatifs sociaux, opération Ayala : 7 logts locatifs sociaux, Le quartier du Chapeau aux Moines : 50 logements)**
 - **Accompagne, négocie la densification spontanée privée au travers d'outils (Bimby, Plan guide, OAP et règlement du PLU, PLUi)**

Chronologie des actions :

- 2012-2015 : Opération de 11 logts locatifs sociaux « le Belvédère »
- 2015 : révision du PLU (de 2009) avec deux communes voisines : Lavau-sur-Loire et Campbon, lancé 2015, appliqué en 2022 (restriction des services de l'Etat sur l'urbanisation) – **avec démarche Bimby**
- 2018 : Démarrage réflexion projet Chapeau aux Moines 2 (50 Logts, en attente validation dossier compensation environnementale, espèces protégées)
- 2019 : achat maison Ayala (parcelle de 650m² en cœur de bourg)
- 2021 : réponse à l'AMI cœur de bourg 2020 du Département 44 > **élaboration du plan guide**
- 2022 : convention avec Atlantique Habitation pour l'opération de la maison Ayala : 7 logts
- 2023 : Adhésion de la CCES à l'EPF 44 > maitriser les secteurs à haut potentiel
- 2024 : Village d'Avenir (19 communes retenues en Loire Atlantique, recherches de subv et méthodologie)
- En cours : révision du SCOT (à l'échelle du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire : 5 EPCI)
- En cours, à l'échelle de la CCES : élaboration du PLUi, partage d'expériences de réalisation denses en cœur de bourg

Démarche de la commune

- *Développe des projets pour dynamiser le cœur de bourg (tiers-lieu, épicerie, ...)*



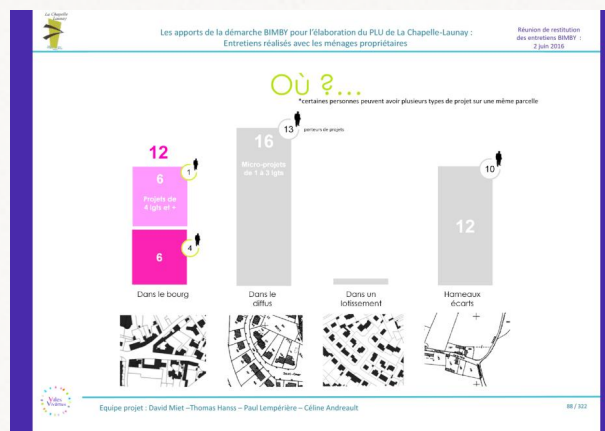
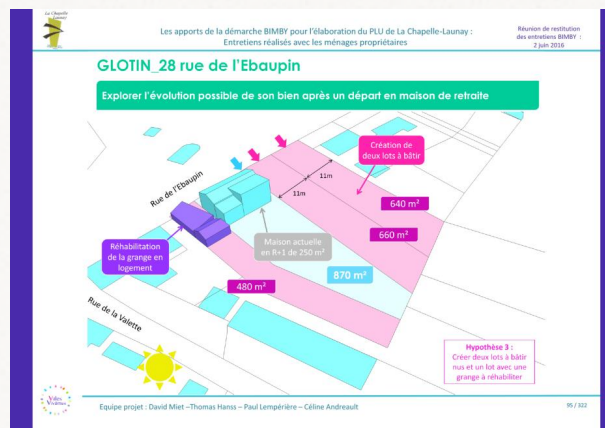
Démarche de la commune

- **Impulse une densification volontaire au travers d'opérations portées par la collectivité en centre-bourg (opération Belvédère : 11 logts locatifs sociaux, opération Ayala : 7 logts locatifs sociaux, Le quartier du Chapeau aux Moines : 50 logements)**



Démarche de la commune

- **Accompagne, négocie la densification spontanée privée au travers d'outils (Bimby, Plan guide, OAP et règlement du PLU, PLUi) et échanges réguliers avec les habitants**



Démarche BIMBY 2016

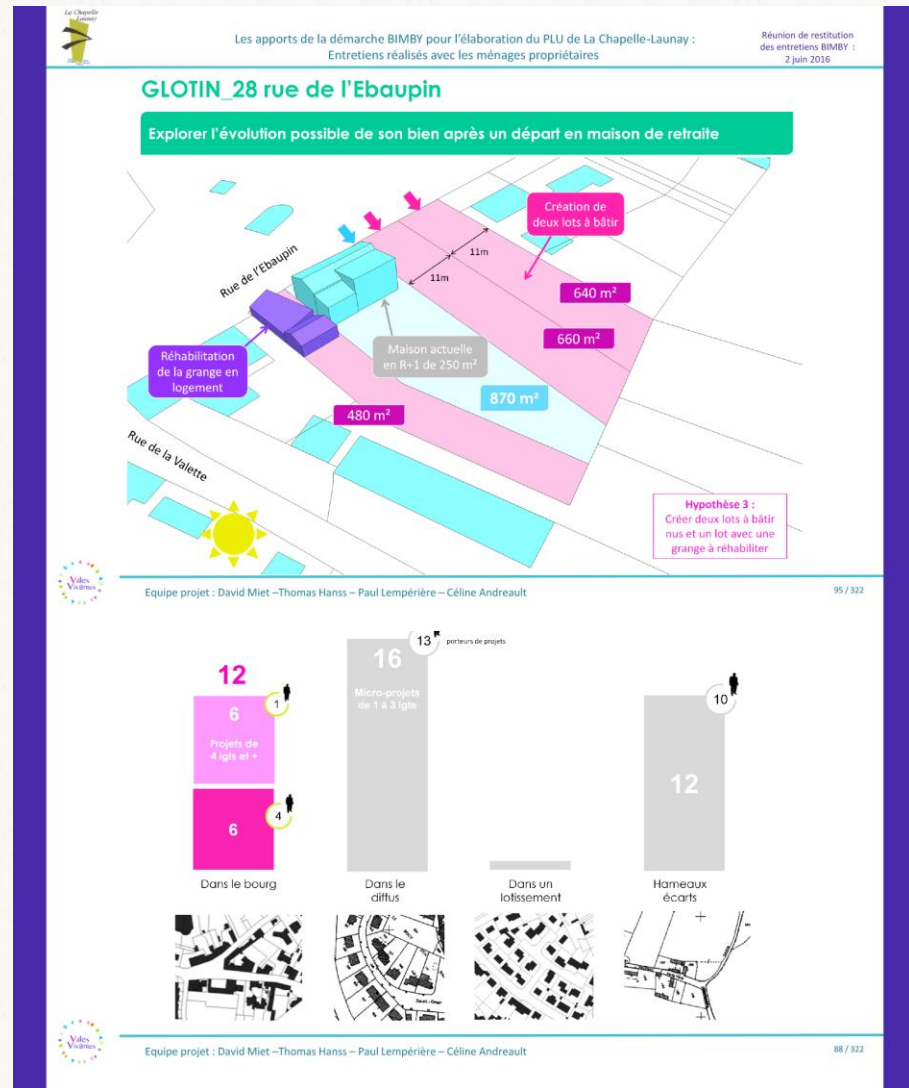
2016 > modification du PLU qui datait de 2009, en intégrant une démarche Bimby, 36 projets accompagnés

- Les points positifs :

- L'opportunité de sensibiliser les habitants à l'aménagement, aux règles, normes, évolution de leur ville en les intéressant directement
- Création d'un lien habitants/élus sur les questions d'urbanisme
- Une densification financièrement faisable, portée par le privé

- Les points de vigilance :

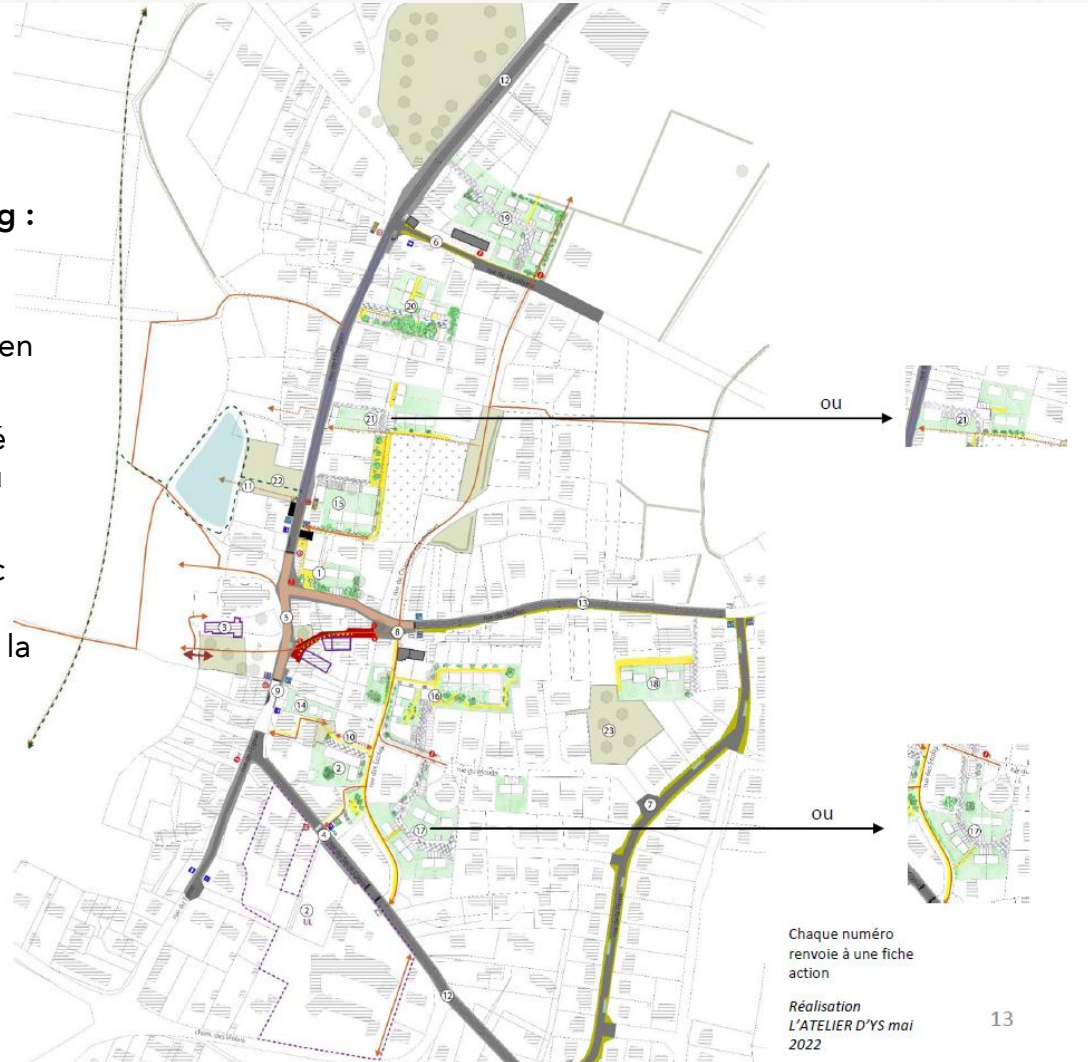
- Intérêt privé VS intérêt de la collectivité
- Restreindre le périmètre au centre bourg ?



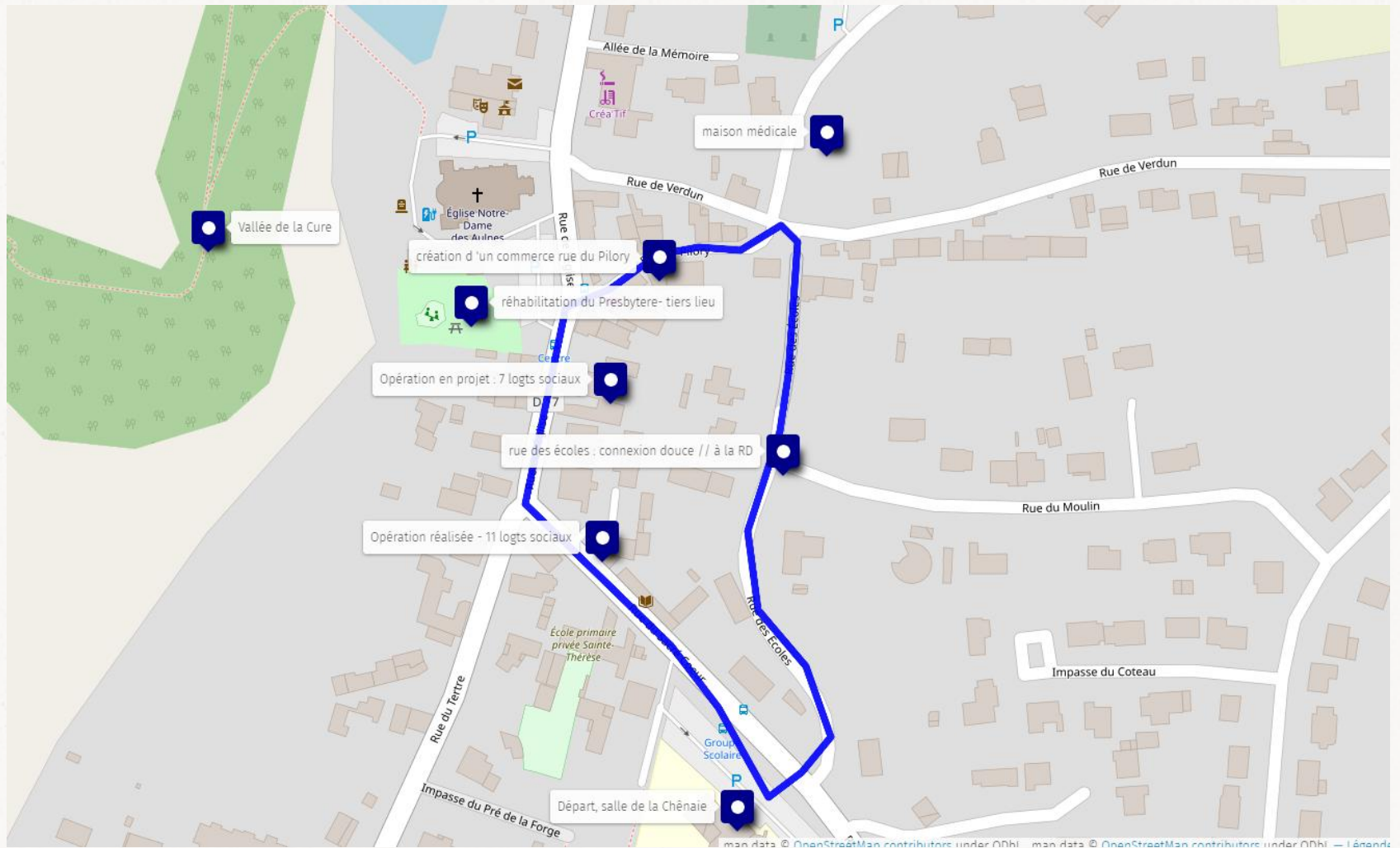
Plan guide 2022

Plan guide
Scénario retenu

- Les apports de l'étude centre-bourg :
 - Un travail multithématique (commerces, services, déplacement, habitat, nature en ville, ...)
 - Reconnaissance d'opportunité foncière, pouvant accueillir du logt
 - Une base de négociation avec les propriétaires privés et une feuille de route pour impulser la densification publique



Parcours de la visite



Opération de logements en cœur de bourg

LE BELVEDERE

La Chapelle Launay

Maitre d'ouvrage : Atlantique Habitations
Maitre d'oeuvre : ASA GIMBERT architecte

11 logements :

8 logements intermédiaires et 3 logements individuels :

- 4 logements intermédiaires T2,
- 4 logements intermédiaires T3,
- 1 logement individuel T3,
- 2 logements individuels T4.

Financement :

7 logements financés en PLUS dont 2 PLUS MINORE
et 4 logements en PLAI.

Livraison : Juin 2015

Particularités du projet :

- Opération en cœur de bourg
- La forte déclivité du site (5 mètres environ) a pleinement été prise en compte dans le projet.



Atlantique
Habitations
Opération de logements en cœur de bourg

Opération de logements en cœur de bourg

17 RUE DE L'EGLISE

La Chapelle Launay

Maitre d'ouvrage : Atlantique Habitations

Maitre d'oeuvre : MUR architectes

7 logements intermédiaires :

- La maison existante sera réhabilitée, elle accueillera au RDC un T3 et un T4 duplex en R+1 et combles.
- La première construction se composera d'un T4 en RDC haut, et un T3 en R+1.
- La deuxième construction comprendra 2 T2 en RDC et 1 T3 à l'étage.

Lancement des travaux : début 2025

Livraison prévue : mi 2026

Particularités du projet :

- Opération en cœur de bourg
- Revalorisation du patrimoine existant : réhabilitation d'une maison + construction de 2 bâtiments intermédiaires
- Obtention de la subvention *Fonds Vert*

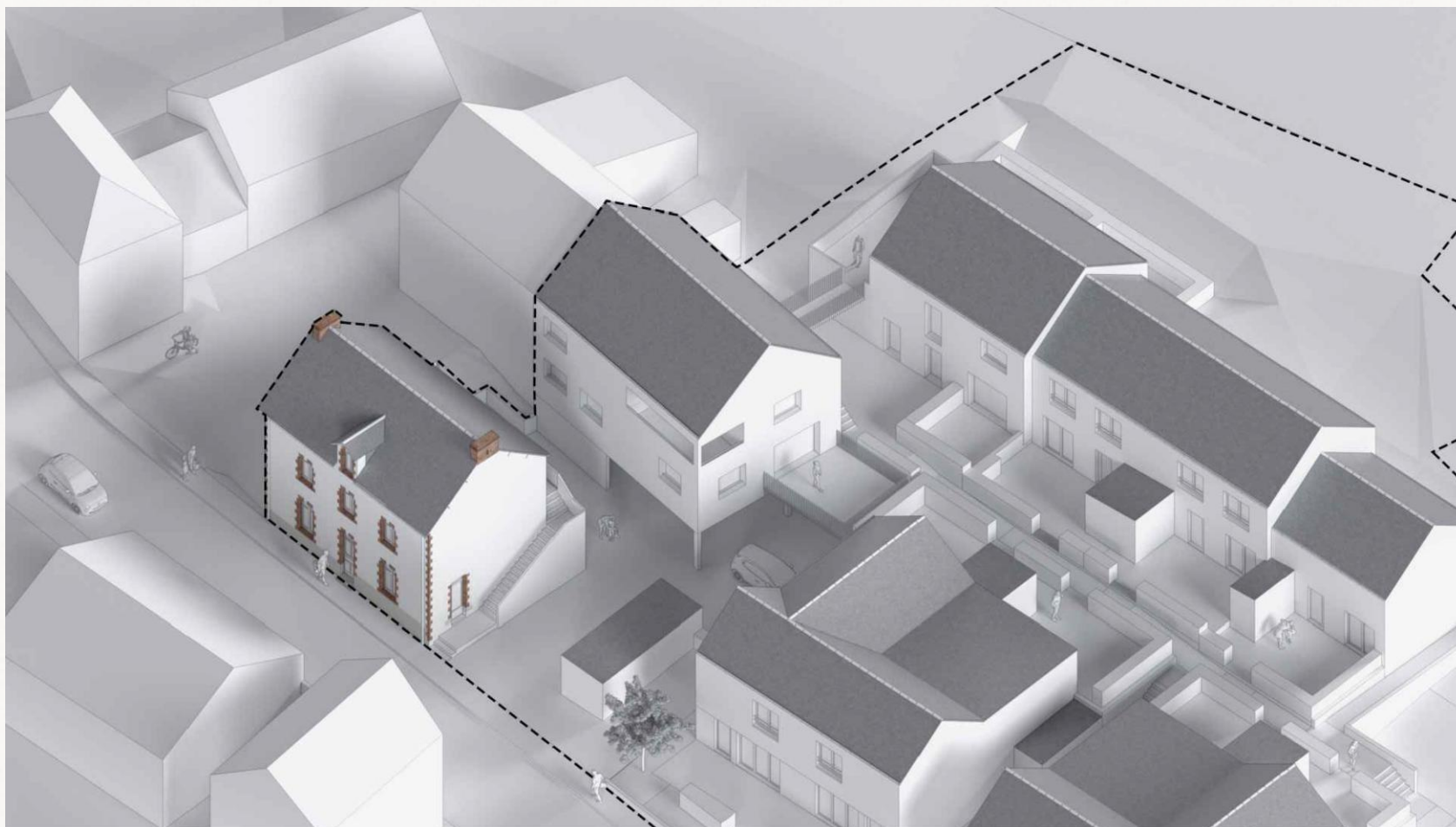


En cours, opération AYALA, 7 logements sociaux



AXONOMETRIE - DEMOLITIONS			
ECH. 1 / 200 ^e	Août 2022	ESQ	10
Construction de 7 logements intermédiaires 17 rue de l'église - 44260 LA CHAPELLE LAUNAY			
MAÎTRISE D'OUVRAGE: Atlantique Habitations Allée Jean Raulo - BP 30355 44003 SAINT-HERBLAIN cedex isabelle.sameau@atlantique-habitations.fr		MAÎTRISE D'OUVRAGE: MUR architectes 13 rue de l'Heronnière 44000 Nantes contact@mur-architectes.fr	

En cours, opération AYALA, 7 logements sociaux



Ateliers -

Atelier : 1

Densité et cadre de vie : Comment accompagner les habitants ?

> animé par Anne-Laure Marchal

Enjeux :

- Intégrer les habitants dans les projets portés par la collectivité
- Faciliter l'acceptabilité des projets
- Accompagner / encadrer la densification spontanée portée par les habitants
- ...

Atelier : 2

Densité et cadre de vie : quels leviers & solutions pour des projets viables et de qualité ? > animé par Ivana Potelon

Enjeux :

- Maitriser le foncier pour maitriser la qualité ?
- Encadrer les projets
- Se donner les moyens de piloter
- Montages et faisabilité financière de l'opération
- ...

Expérimentation « Désirs d'habiter » sur le territoire du pôle métropolitain

Pour une intensité urbaine :

- Quels enjeux urbains et humains ?
- Quels modes de vie ?

BRUDED
 Bretagne rurale et urbaine
 pour un développement
 durable
 Breizh ar maeziou ha maezkerel
 evit an diorren padus

TRAJECTOIRE 2050
 Nantes Saint-Nazaire
 Pôle Métropolitain

Merci ! Trugarez ! www.bruded.fr

Cycle de rencontres locales
 crise du logement
 novembre et décembre 2024



BRUDED est soutenu par :

