

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

## ► Compte-rendu de la rencontre à La Chapelle-Launay le 27 11 2024

### ➤ Intervenants

- Michel Guillard, maire La Chapelle-Launay
- Nathalie Flauraud, adjointe urbanisme La Chapelle-Launay
- Aziliz Gouez, élue Nantes métropole, Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
- Aurélie Vigouroux responsable développement et innovation, Atlantique Habitation
- Vincent Biraud directeur général, Atlantique Habitation

### ➤ Les partenaires invités :

- CAUE 44, Delphine Lainé, directrice
- LAD SELA, Mathieu Roeper, directeur du renouvellement urbain
- EPF 44, Ronan Marjolet, responsable étude et développement

### Lien vers la démarche de La Chapelle-Launay, appui de la rencontre :

- [Diaporama de la rencontre](#)
- [La Chapelle-Launay \(44\) : densifier le bourg en préservant un cadre de vie de qualité](#)
- [Une démarche BIMBY pour accompagner la densification du bourg et adapter le PLU à La Chapelle-Launay \(44\)](#)

### ➤ Vous trouverez dans le compte-rendu :

- La synthèse des enjeux et leviers identifiés, page 2
- La déclinaison levier par levier, pages 3 à 10
- D'autres ressources et acteurs sur le sujet de la densité désirable, notamment, et plus largement, sur la qualité du cadre de vie. Pages 11 et 12

## LES ENJEUX soulevés :

- Accueillir de nouveaux habitants, tout en ménageant les conditions d'un «vivre bien» en secteur périurbain et rural
- Accompagner la transformation des bourgs ruraux et périurbains, leur densification auprès des habitants
- Mettre en avant des leviers opérationnels techniques et humains pour outiller les élues dans les opérations de logements en centre bourg

## LEVIERS CONCRETS identifiés :

- ↗ Échanger avec d'autres collectivités, partager des expériences du terrain
- ↗ Définir les besoins en logement
- ↗ Encadrer les projets en amont via les documents d'urbanismes : PLU, plan guide...
- ↗ Maitriser le foncier pour maitriser les types de logements produits et la densité des opérations
- ↗ Associer les habitants à la transformation du bourg
- ↗ Associer les riverains à une opération qui les concernent directement
- ↗ Développer les aménités (commerces et services, lien à la nature, etc...) autour d'un projet de densification
- ↗ Miser sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère pour une intégration réussie
- ↗ Choisir des types d'habitats (collectif ou individuel) adaptés au contexte
- ↗ Anticiper la question du stationnement
- ↗ Mettre en valeur le bâti existant, lui donner une seconde vie
- ↗ Communiquer positivement autour des opérations de densification

## ➤ Échanger avec d'autres collectivités, partager des expériences du terrain

- **Partenariat entre le Pôle métropolitain / BRUDED et proposition de visites inspirantes** > faciliter les échanges entre collectivités et porter à connaissance des retours d'expériences concrets
- **Etude en cours « désirs d'habiter » sur le territoire du pôle métropolitain** : porter à connaissance les aspirations des habitants, parcours de vie, auprès des élus
- **Acculturation des élu.es à la notion d'opérations denses qualitatives** lors de l'élaboration du PLUi de la CCES avec le CAUE 44

---

*La transformation des bourgs ruraux, leur densification s'inscrit dans un discours qui monte sur la fracture sociale, où l'on oppose souvent un monde urbain « ravageur » et un monde rural « idéalisé ». Or nous savons que les réalités urbaines et sociales sont plus complexes. Les rencontres BRUDED que nous voulons « inspirantes » et l'étude que nous menons en ce moment sur le territoire du pôle « Désirs d'Habiter » doivent nous permettre d'aller au-delà des aprioris, de partager réalités et expériences du terrain pour s'inspirer les uns des autres, et avancer ensemble sur le chemin de la transition.*

*Aziliz Gouez, Vice-Présidente au pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire*

*L'élaboration de notre PLUi en cours sur notre communauté de communes a été l'occasion d'un travail d'acculturation des élus à la notion de densité à travers des mises en situation, des partages d'exemples concrets, des visites de terrain et des formations menées par le CAUE 44. Cela a été très pertinent et profitable. Nous voyons le chemin parcouru depuis 3 ans, nous avons tous et toutes progressés sur cette notion.*

*Nathalie Flauraud, adjointe à l'urbanisme à la Chapelle-Launay*

---

## ➤ Définir les besoins en logement

- **Partir des besoins prioritaires des collectivités pour construire les offres de logement** : Respect du PLH, des diagnostics, complémentarités à l'échelle des intercommunalités
- ▶ **Répondre aux demandes les plus fortes** : Pour La Chapelle-Launay : typologies familles avec enfants, T2 très recherchés (personnes isolées), T3 qui s'adressent à des publics divers.
- **Mixer les offres**
  - Ex de Trignac qui souhaite mixer locatif social et accession sociale pour une opération en centralité.

## ➤ Encadrer les projets en amont via les documents d'urbanisme : PLU, plan guide...

- **Plan guide** de La Chapelle-Launay voté en conseil municipal > un appui pour négocier avec porteurs de projet et géomètres, sursis à statuer pour suspendre des projets de division parcellaire, permet d'identifier des fonds de parcelles qui isolément ne permettent rien, mais qui pris ensemble ouvrent des possibilités de densification
- **Servitudes publiques** / PLU de La Chapelle-Launay : permet de limiter les sorties voitures sur RD
- **Coefficient de biotope et préservation des haies** / PLU de Saint-Pierre-Quiberon ou Auray, et futur PLUi CCES, permet de respecter un pourcentage de pleine terre minimum par projet

- **Barème de l'arbre** à Saint-Etienne-de-Montluc, donne une valeur financière à l'arbre en fonction de 3 critères (ancienneté, hauteur, essence) en s'appuyant sur un barème national objectif et opposable
- **OAP programmatique** dans futur PLUi CCES, reprise du travail du plan guide de la Chapelle-Launay
- **% de logement social à respecter** > ex PLU 30%

---

*Pour le PLUi de la CCES en cours d'élaboration nous avons fait un grand travail de diagnostic de notre patrimoine paysager. Les paysagistes ont sillonné le territoire pour chaque commune, et nous avons intégré un coefficient biotope avec un calcul par zonage. On a aussi travaillé sur la problématique de l'eau, du ruissellement, avec une obligation de traitement à l'échelle de la parcelle pour mettre le moins possible d'eau dans nos réseaux. Ça fait partie des nouvelles mesures qu'on prend dans nos PLUi, qu'il va falloir expliquer aux habitants.*

*Nathalie Flauraud, adjointe à l'urbanisme à La Chapelle-Launay*

*Nous avons mis en place un barème de l'arbre sur la commune en nous appuyant sur les critères nationaux : ancienneté de l'arbre, sa hauteur et son essence. Nous avons délibéré en conseil municipal sans sectorisation sur la commune. Aujourd'hui ce sont des éléments opposables aux habitants. La délibération permet d'appliquer une sanction en cas d'atteinte à l'arrêté municipal via un pouvoir de police des élus, que nous appliquons, mais surtout en amont, cela permet un échange et cela dissuade [de couper les arbres en question]*

*Claudine Sachot, adjointe à Saint-Etienne-de-Montluc*

---

## ➤ **Maitriser le foncier pour maitriser les types de logements produits et la densité des opérations**

- Construire du logement social > une mission d'intérêt général pour proposer une offre diversifiée qui nécessite une prise en main de la collectivité difficile à faire reposer sur le privé en bourg rural et périurbain (petite échelle des opérations qui complique l'équilibre financier pour les opérateurs)
  - o Retour d'expérience de La Chapelle-Launay avec 20% de logement social pour opération de plus de 5 logts > une contrainte détournée par les privés à La Chapelle-Launay :

---

*L'obligation de création de 20% de logements sociaux pour une opération de plus de 5 logements dans notre PLU, est perçue comme une contrainte, un seuil à ne pas dépasser pour les opérateurs privés qui s'arrêtent à 5 logements, là où on pourrait faire plus tout en préservant la qualité.*

*Le plan guide nous a permis de repérer et de définir des périmètres à enjeux pour la densification. Nous nous sommes appuyés sur le plan guide voté en conseil municipal pour appliquer un sursis à statuer sur une opération privée qui ne répondait pas à nos objectifs, dans le but de la faire évoluer.*

*Michel Guillard, maire de La Chapelle-Launay*

---

## ➤ **Associer les habitants à la transformation du bourg**

- **Accompagner les projets portés par les habitants**, accompagner la densification privée

- [CF Démarche Bimby La Chapelle-Launay](#)
- [Rencontre CAUE 44 et EPF 44 en mars 2024 « la densité spontanée est-elle à la hauteur des enjeux liés aux besoins en logement et à la rareté du foncier ?](#)
- **Sensibiliser les habitants aux questions d'urbanisme sur la commune**, cf. résultante de la démarche Bimby à La Chapelle-Launay

---

*Sur les 35 projets accompagnés en 2016, seuls deux ont donné suite. La démarche Bimby mérite d'être complétée de quelques garde-fous pour être répliquée, sans doute en cadrant mieux les objectifs de la collectivité avant d'aller au-devant des habitants et en restreignant le périmètre au centre-bourg. 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.*

*Nathalie Flauraud, adjointe à l'urbanisme à La Chapelle-Launay*

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

*Michel Guillard, maire de La Chapelle-Launay*

*Le Bimby est le chemin le plus court pour produire du logement individuel mais c'est important de le doubler d'une réflexion plus large et plus intéressante pour la commune pour mieux optimiser son foncier.*

*Ronan Marjolet, responsable études et développement, EPF 44*

---

- **Partir des besoins des futurs habitants**, ne pas imposer des usages à l'avance
  - Ex de jardins partagés à Trignac non investis par les locataires, qui ont préféré agrémenter leur jardin d'éléments paysagers choisis
- **Questionner l'intérêt particulier dans la réponse à l'intérêt général**, faire se rencontrer les deux
  - **Comprendre attentes et besoins des habitants.** Enquêtes sociologiques en cours, dans le cadre de l'étude « Désirs d'habiter » sur le territoire du Pôle métropolitain. Comprendre, faire remonter du terrain : aspirations, craintes, motivations des habitants dans leurs trajectoires de vie, dans leur parcours résidentiel choisi ou subi.
  - **Favoriser, accompagner des projets d'intérêts privés qui rencontrent l'intérêt général**
    - Pour le logement mais aussi plus largement sur les projets variés en centre-bourg. Cf. comité élus/habitants pour projet de tiers lieu à La Chapelle-Launay, mise en place de budgets participatifs (avec des règles), etc..
- **Nourrir une posture de médiation avec les habitants** pour faire comprendre des règles complexes
  - ex des hameaux devenus inconstructibles sur les communes littorales (comme La Chapelle-Launay suite à la loi ELAN), expliquer des règles difficiles à comprendre, et entendre le sentiment d'injustice des habitants. Une posture similaire aux communes impactées par le recul du trait de côte > une rencontre BRUDED à venir en sept 2025

## ➤ Associer les riverains à une opération qui les concernent directement

- **Faire se rencontrer résidents actuels et porteurs de projet**

- Projet de hameau léger à Trignac au cœur d'un quartier résidentiel

---

*Après des débuts compliqués pour notre projet de hameau léger qui a soulevé une pétition de 300 habitants, nous avons fait se rencontrer les résidents actuels avec les porteurs de projet et nous les avons amenés à travailler ensemble sur le projet. Cela nous a demandé beaucoup d'énergie mais ça a été salvateur. Aujourd'hui le projet est bien accepté par les habitants du quartier.*

*Gilles Briand, adjoint au cadre de vie et à l'urbanisme de la commune de Trignac*

---

- **Mettre en place une stratégie de communication/concertation pour débloquer les points de friction habituels** (Vues, vis-à-vis -intimité- hauteur / Place de la voiture / Qui va venir habiter dans ces immeubles ? / Crainte de pertes de valeur du bien)

---

*Quand on explique notre volonté d'intégrer des logements sociaux en centre-bourg on reçoit les paroles des habitants voisins qui craignent que leurs logements soient dévalués. On met en avant les avantages pour le dynamisme du quartier, comme le fait que les nouveaux habitants vont participer à faire vivre les commerces du quartier Et d'ailleurs les biens à proximité ne subissent pas de dévalorisation car il ne s'agit pas des mêmes produits.*

*Gilles Briand, adjoint au cadre de vie et à l'urbanisme de la commune de Trignac*

*Attention à la présentation de visuels de projection trop prématurés, entre une image de départ et la réalité : ça peut être risqué et contreproductif et crispé plus que d'être source de dialogue apaisé et constructif.*

*Ronan Marjolet, responsable études et développement, EPF 44*

*Il y a 3 grands sujets qui bloquent sur la question de la « densité » : Les hauteurs, soit les vues, la visibilité, l'intimité ; La place de la voiture ; Les voisinage : « qui va habiter ces immeubles ? ». Dans un projet, il faut décomposer les motifs de mécontentement : souvent on est face à un refus frontal et en bloc, et en décomposant, on se rend compte qu'on peut isoler et distinguer des choses qui ne posent pas vraiment de problème et les « vraies difficultés »*

*Vincent Biraud et Aurélie Vigouroux, respectivement directeur d'Atlantique Habitation et responsable développement et innovation, Atlantique Habitation*

---

### **Co-construire la charte architecturale et paysagère avec les riverains**

- Exemple du hameau léger de Plessé

## **➤ Développer les aménités autour d'un projet de densification**

- **Favoriser la proximité aux équipements et services**
  - Développer une dynamique de cœur de bourg en parallèle des opérations de logements (tiers-lieu, création épicerie, soutien à la pérennisation de la boulangerie à La Chapelle-Launay,...)
- **Préserver, intensifier le lien à la nature**
  - Notion de préservation de cônes de vue dans le plan guide de La Chapelle-Launay > maintien d'un lien au grand paysage, vers la Loire

- **Transformer un espace public pour le rendre plus convivial**, propice au vivre ensemble
  - o Accueil d'un projet de hameau léger à Trignac sur un parking au cœur d'un quartier résidentiel. Le projet prévoit la création d'un espace commun, d'un jardin partagé animé par les futurs porteurs de projets réunis en association, un aspect du projet qui participe de son acceptabilité par les résidents historiques.
- **Développer l'offre de mobilités douces**
  - o Création d'une voie douce en // de la RD à La Chapelle-Launay pour relier les différents équipements et services à pied

## ➤ Choisir des typologies adaptées au contexte, engager un dialogue avec les opérateurs et promoteurs privés

- o **Collectif ou individuel**, l'équilibre économique d'une opération en question.

---

*On constate que le logement collectif coûte, encore aujourd'hui, plus cher à la collectivité que le logement individuel car les promoteurs privés ne vont pas encore sur cette typologie de logements pour les communes rurales ou périurbaines.*

*Mathieu Roeper, directeur du renouvellement urbain, LAD SELA*

---

- o **Engager un dialogue, partenariat avec les opérateurs privés comme les constructeurs de maisons individuelles présents en milieu rural ou périurbain**, partager contraintes et besoins des collectivités et les entendre pour trouver des solutions opérationnelles qualitatives et économiquement faisables.

---

*Il faudrait sans doute engager un dialogue plus poussé avec les professionnels comme les CMISTES pour proposer des modèles agiles, faisables économiquement. Ils sont capables de faire évoluer leur modèle pour plus de qualité et de compacité.*

*Ronan Marjolet, responsable études et développement, EPF 44*

---

- o **Questionner, sonder** les attentes des futurs habitants. C'est aussi l'objet de l'étude « Désirs d'habiter », comprendre les aspirations des habitants, et voir comment y répondre. Par exemple, est-ce que le modèle du pavillon encore mis en avant par les promoteurs répond réellement aux besoins identifiés ? ou est-ce que d'autres modèles, comme le petit collectif ou de la maison de ville mitoyenne, peuvent répondre à ses aspirations ? comprendre les blocages individuels pour trouver des solutions opérationnelles.

## ➤ Miser sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère pour une intégration réussie

- o **Faire appel à des concepteurs qualifiés**, « tous ne savent pas faire de la réhabilitation », regarder les références, demander à minima une note d'intention »
- o **Respecter les spécificités architecturales locales**, les attachements culturels, et les interpréter
  - o ex : des palplanches et non canisses à Trignac
- o **Travailler la qualité d'usage des logements** : l'accès à un balcon ou petit jardinet, isolation phonique, espace pour le stockage et rangements, préserver les intimités, les covisibilités, etc...

---

*L'intervention en milieu urbanisé avec du patrimoine à réhabiliter c'est une intervention qui doit se faire dans la dentelle. Il y a une multitude de facteurs à prendre en compte qui nécessitent de s'appuyer sur une maîtrise d'œuvre qualifiée : vue, arbres à conserver, archéologie, voisinage, mitoyenneté, servitude, place des voitures, acceptabilité de la densification...*

## ➤ Anticiper la question du stationnement

- Le stationnement : contrainte technique, urbaine et économique à prendre en compte dès le départ d'opération.
- Prendre en compte le nécessaire recours à la voiture en zone rurale et périurbaine
- Questionner la possibilité de mutualisation du stationnement avec des parkings publics voisins de l'opération. Cf expérience projet Ayala à La Chapelle-Launay :

---

*Pour le stationnement de la future opération de logements, conformément à la règle du stationnement pour du logement social il est prévu un stationnement par logement, en rdc du bâtiment. Mais nous savons que dans les faits, les habitants peuvent avoir plus d'un véhicule par logement. Nous avons prévu un éventuel report sur le parking de l'école tout proche de l'opération qui a un usage très ponctuel, 9h le matin et 16h30 l'après-midi.*

*Michel Guillard, maire de La Chapelle-Launay*

*Pour une opération de logement social, la place du stationnement est déterminante pour l'équilibre financier de l'opération. Le coût d'un stationnement aérien revient aujourd'hui à 7000 euros par place et est loué environ 10 euros par mois, s'il se trouve en sous-terrain il revient à 20 000€ en étant loué à 30 euros. C'est un surcoût qui rend l'équilibre financier caduque et l'opération presque impossible à porter.*

*Aurélie Vigouroux, responsable développement et innovation, Atlantique Habitation*

---

## ➤ Mettre en valeur le bâti existant, lui donner une seconde vie

- **Être en mesure d'apprécier le patrimoine de sa commune**, faire appel au CAUE pour établir un diagnostic
- **Choisir une maîtrise d'œuvre qualifiée en réhabilitation**, demander références et note d'intention

---

*Pour la première opération de logements sociaux dite du belvédère, réalisée en 2015, nous avons décidé de supprimer la ferme qui formait l'angle de la rue car elle engendrait des soucis de sécurité sur la voie principale de la commune. Un constat partagé du côté des élus comme des habitants. Pour l'opération que nous menons actuellement sur la parcelle dite Ayala, le contexte est différent. 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.*

*Nathalie Flauraud, adjointe à l'urbanisme à la Chapelle-Launay*

*Les bourgs ruraux sont dotés de nombreux bâtiments existants dont la valeur patrimoniale semble à première vue banale tant ils font partie du quotidien des élus et habitants, mais ce petit patrimoine est vraiment important à conserver. Ce sont des pépites sur lesquelles il faut s'appuyer pour inscrire la transformation dans la mémoire du lieu, dans l'attachement que les habitants en ont. Conserver les bâtis a*

*un vrai impact sur le regard positif des habitants sur la nouvelle opération et une vraie plus-value pour la qualité architecturale de l'opération gage de réussite urbaine mais aussi commerciale de l'opération. De même pour le fait de garder les arbres, c'est un vrai argument pour l'acceptabilité du projet et de la densité pour les habitants, présents et futurs.*

*Delphine Lainé-Delaunay, directrice du CAUE 44*

*S'appuyer sur les gabarits existants permet une transformation en douceur dans le paysage urbain, c'est aussi parfois la possibilité de gagner en hauteur. Pour l'opération Ayala à La Chapelle-Launay, le fait de préserver la maison existante nous a permis de caler la hauteur des nouveaux bâtiments au faitage de l'existant. Si nous ne l'avions pas fait, le PLU nous aurait imposé des gabarits plus bas.*

*Aurélié Vigouroux, responsable développement et innovation, Atlantique Habitation*

*Travailler en centralité est plus complexe mais c'est un travail plus profond avec les collectivités qui ont souvent un attachement aux bâtiments, il y a une histoire derrière, une volonté de laisser une trace.*

*Vincent Biraud, directeur d'Atlantique Habitation*

## ➤ Communiquer positivement autour des opérations de densification

- **Communiquer positivement autour du logement social**
  - Mettre en perspective l'adressage du logement social. « Pour qui ? » Sortir des apriori « gens bien, moins bien » et > 66 % des français éligibles au logement social > tout le monde concerné, « ton voisin, ton cousin », « logement social familial » au lieu de « logement social » etc... »
- **Mettre en avant les avantages d'une opération en centralité** > réponse aux besoins des personnes qui y habitent d'un accès facilité aux services et commerces, loisirs, écoles, et parfois à leur travail (travailleurs à temps partiel sur la commune, personnes âgées souhaitant se rapprocher des services, familles monoparentales ...)

*Dans un quartier qui vivote, une opération qualitative de logements portée par la collectivité peut servir d'amorçage à sa transformation. Ces projets permettront d'en attirer d'autres demain. Si l'image du centre change, on peut avoir un autre dialogue avec les opérateurs privés, c'est une forme de pari et d'investissement sur l'avenir.*

*Ronan Marjolet, responsable études et développement, EPF 44*

- **Bien choisir les termes.** Préférer *intensifier, optimiser, diversifier* que *densifier*. Appuyer la **notion de parcours résidentiel** dans la pédagogie faite auprès des habitants et riverains.

*Le vocabulaire employé est important, par exemple parler « d'intensité » plutôt que de « densité », et illustrer, donner à voir car en réalité, une donnée de densité (en nombre de logements par hectare) cela ne dit rien à personne. Quand on touche plus concrètement ce que cela représente, c'est plus facile de faire évoluer les perceptions de la densité. Pour présenter les projets de créations de logements en centre-bourg, je porte le discours du parcours résidentiel tout en rassurant sur le fait que les maisons dans les hameaux ne vont pas disparaître. Au contraire, elles sont*

*adaptées à certains âges de la vie, plutôt aux familles. Mais c'est important de diversifier les offres de logement, de proposer des petits logements qui conviennent mieux aux jeunes par exemple. Quand on a des enfants, quand on vieillit, les besoins changent. C'est important de porter ce discours. C'est de notre responsabilité de proposer différents logements pour accueillir différentes populations. »*

*Claire Tramier, maire de Lavau-sur-Loire, conseillère départementale*

---

# Partage de ressources

## Les acteurs pour vous accompagner :

- [BRUDED](#)
  - [Via le/la chargé.e de développement du territoire concerné](#)
- [EPF de Loire Atlantique](#) :
  - Ronan Marjolet, [ronan.marjolet@epfloireatlantique.fr](mailto:ronan.marjolet@epfloireatlantique.fr), 02 30 31 18 32 – 06 08 24 29 20
- [AURAN](#)
  - [Contact](#) / 02 40 84 14 18
- [ADDRN](#)
  - [contact@addrn.fr](mailto:contact@addrn.fr) / 07 87 89 92 19
- [CEREMA](#)
  - [Contacts](#)
- LAD SELA, direction du renouvellement urbain
  - Mathieu Roeper, [m.roeper@lad44.fr](mailto:m.roeper@lad44.fr) / 02 51 84 96 31 - 06 31 48 04 37
- CAUE de Loire Atlantique
  - Contact [contact@caue44.com](mailto:contact@caue44.com) / 02 40 20 20 44
- [DDTM](#)
  - Contact : [ddtm@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:ddtm@loire-atlantique.gouv.fr) / 02.40.67.26.26
- [Département de Loire Atlantique](#)
- [Bailleurs sociaux de Loire Atlantique](#)
- Partenaires privés (architectes, géomètres, notaires, promoteurs, agents immobiliers)

## Les ressources / outils

### ➤ BRUDED

- [Centre-bourg : Etudes et Habitat](#)
- [Retour sur le cycle de visites Renouvellement urbain & densification de centres-bourgs de l'été 2023](#)

### ➤ EPF 44

- Conseils aux collectivités
- Diag foncier

### ➤ CAUE 44

- Synthèse de la rencontre « la densité spontanée est-elle à la hauteur des enjeux liés aux besoins en logement et à la rareté du foncier ? » au travers de capsule vidéos :

- [Densification spontanée, définition, enjeux et prospective, CAUE 44](#)
- [Densification spontanée, aubaine ou grain de sable pour les communes ? avec l'EPF 44](#)
- [Densification spontanée : Études et réflexions autour de cas pratiques](#)
- [Densification spontanée : L'opération d'aménagement participative](#)
- [Densification spontanée : Les outils](#)
- [Densification spontanée : Études et réflexions autour de cas pratiques](#)
  - <https://www.geofoncier.fr/>
  - Bande de constructibilité principale et secondaire pour limiter les divisions en drapeau et aller vers une opération d'ensemble
  - zone non aedificandi > respecter des hauteurs, pour limiter les co-visibilités
  - règlement de lotissement (peu s'appliquer pour une seule division foncière)
  - servitude de cours commune, déplacer le prospect d'urbanisme sur la parcelle voisine avec l'accord du voisin
  - Mettre en place un contrôle des divisions pour vérifier la qualité des divisions de parcelles bâties (respecter les emprises au sol et pleine terre), demande de l'ingénierie interne, (ex : Croisic, tte division est soumise à autorisation)

## ➤ ADDRN

- [comprendre l'attractivité résidentielle du territoire Estuaire et Littoral Loire Océan](#)

## ➤ CEREMA

- Logiciel : [urbansimul](#) (diag foncier, dureté foncière)
- Accompagnement / étude de stratégie foncière pour les communes
- Souvent deux situations des collectivités qui font appel au CEREMA
  - « help mes OAP sont bloquées » > étudier la capacité des OAP
  - Se poser sur la stratégie foncière sur 12 à 18 mois pour repérer les gisements fonciers gisements isolés, gisements en grappe, (encadrer ou laisser faire ? )