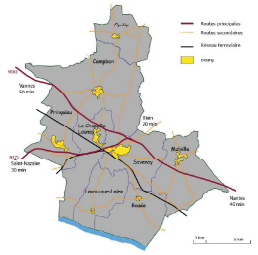
PLAN LOCAL D'URBANISME - LE DIAGNOSTIC

COMMUNE DE LA CHAPELLE-LAUNAY

LES DYNAMIQUES COMMUNALES



Une position géographique stratégique

La Chapelle-Launay appartient à la communauté de communes Loire et Sillon composée de 8 communes. Avec 2 899 habitants (population légale au 1er janvier 2016), La Chapelle-Launay représente 12% de la population intercommunale.

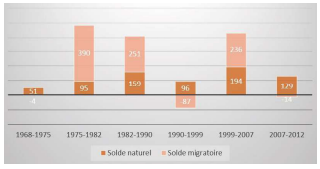
Le territoire intercommunal est plutôt bien maillé par les réseaux de transports (routes et voies ferrées) dans le sens Est-Ouest. La Chapelle-Launay est située **au centre des axes de communication structurants** et au contact de la ville centre de Savenay.

Une croissance démographique par palliers

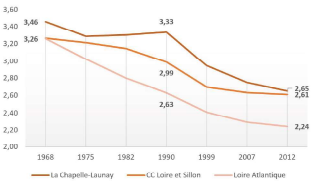
La croissance démographique est importante depuis la fin des années 60 puisque **la population a plus que doublé**. Les taux de croissance annuels sont très élevés avec +4,5% entre 1975 et 1982 et +2,5% entre 1982 et 1990. Les phénomènes de croissance démographique récents semblent davantage s'inscrire dans la tendance intercommunale. On note un net ralentissement sur la période récente (2007-2012) où le taux de croissance annuel s'établit autour de +0,8%.

La population se renouvelle exclusivement par son solde naturel sur la période récente à la différence de la dynamique intercommunale.

Evolution de la population à La Chapelle-Launay. Sources : Cassini, Insee RP



Evolution des soldes naturel et migratoire à La Chapelle-Launay. Source : Insee RP 2012



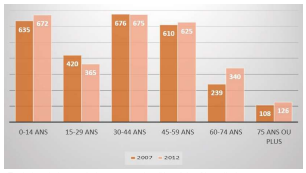
Evolution de la taille des ménages. Source : Insee RP

Un desserement des ménages plus tardif

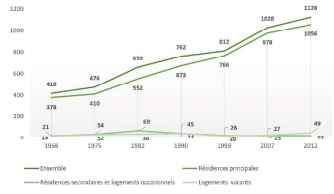
Ce phénomène de desserement tardif s'est accentué à partir du début des années 90, période qui correspond à une croissance démographique communale nulle. Aujourd'hui, la taille moyenne des ménages est de 2,65 personnes par ménage (2,61 pour la communauté de communes) contre 3,33 personnes par ménage en 1990.

Evolutions récentes par tranches d'âges

Deux tendances communales se distinguent de la dynamique intercommunale. Tout d'abord, une progression plus forte de la tranche d'âge des 60-74 ans (+42% à La Chapelle-Launay contre +29% sur la CC Loire et Sillon), une stagnation des 30-44 ans et **un vieillissement de la population** plus important qui induira de nouveaux besoins.



Evolution de la population par tranche d'âge à La Chapelle-Launay Source : Insee RP 2012



Evolution du parc de logements à La Chapelle-Launay. Source : Insee RP 2012

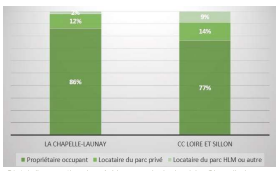
L'évolution du parc de logements

Le parc de logements progresse en parrallèle des évolutions démographiques avec des variations plus accentuées sur les périodes 1975-1982 (+38%) et 1999-2007 (+27%). Le parc de logements est très **majoritairement dédié à la résidence principale** (95%)

Le taux de vacance de seulement 3,5% (contre 4,8% sur la CC Loire et Sillon) traduit **une certaine tension sur le parc communal.**

Les résidences principales

Les résidences principales sont quasi-exclusivement constituées de logements individuels. Ces résidences principales sont plutôt grandes (42% de 5 pièces et plus) et récentes (seulement 28% construites avant 1949). On note aussi une surreprésentation des propriétaires occupants (86%) et **une très faible part de logements locatifs sociaux.**



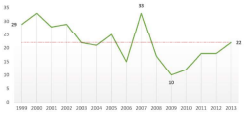
Statut d'occupation des résidences principales à La Chapelle-Launay Source : Filocom 2013

LE DEVELOPPEMENT URBAIN LIE A CES DYNAMIQUES

Les années 1970-80 et les opérations d'ensemble correspondent aux **prémices des ruptures avec le noyau historique** (par exemple le lotissement de la rue de la Perrière).

Les années 1980 sont marquées par l'extension du tissu pavillonnaire vers Savenay qui a tendance à créer une continuité du tissu urbain entre Savenay et La Chapelle-Launay et ainsi effacer les espaces de transition entre ces deux communes via une urbanisation au coup par coup le long de la RD17 et en opération d'ensemble au sud du bourg.

Depuis 15 ans, la moyenne est de 22 logements commencés par an. Les constructions sont essentiellement en individuel pur (84%), ce qui semble confirmer la **vocation résidentielle de la commune**. Les constructions en collectif et en individuel groupé ne représentent respectivement que 11% et 5% des logements commencés.



Nombre de logements commencés par an. Source : Sitadel

Le pavillonnaire des années 2000 correspond à une urbanisation aux franges du bourg en opération d'ensemble (le lotissement du Chapeau aux Moines) ou en urbanisation linéaire avec un **cadre paysager et bocager de qualité mais une densité très faible.**

Photo aérienne du centre-bourg de La Chapelle-Launay en 2004 Source : Département de Loire Atlantique

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Une urbanisation récente importante dans les hameaux

L'urbanisation se fait sous forme de densification des tissus existants (dents creuses, grandes emprises foncières permettant la viabilisation de plusieurs lots, divisions foncières et constructions en second rideau). Les hameaux disposent d'une diversité des formes architecturales.

Le secteur de la Haie David en 1949 Source : Département de Loire Atlantique

Le secteur de la Haie David en 2012 Source : Département de Loire Atlantique

La densification dans le centre bourg

Renouvellement urbain rue de l'église

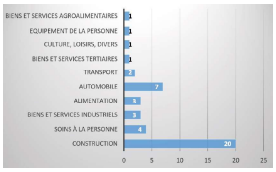
Densification rue des écoles

Un processus de **densification «naturelle» dans le bourg** se fait sur des dents creuses. Un processus de renouvellement urbain (démolition, reconstruction) permet, sur une même emprise foncière, de créer davantage de logements. C'est le cas par exemple de l'opération de logements sociaux Le Belvédère qui a permis la création de 11 logements individuels groupés sur une emprise parcellaire qui n'accueillait auparavant qu'une seule habitation.

LE CENTRE BOURG : POLARITE COMMERCIALE ?

L'activité économique

Au 1er janvier 2014, la commune compte **43 établissements actifs** (hors activité agricole) dont la moitié relevait du secteur de la construction (20 établissements). L'activité est à la fois présente dans les zones à vocation économique (zone Ue au PLU) de la Caillonnais (2 entreprises) et du Tillon (2 entreprises) et au domicile des artisans.



Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité (hors activité agricole) au 1er janvier 2014 Source : Chambre des Métiers de Loire Atlantique

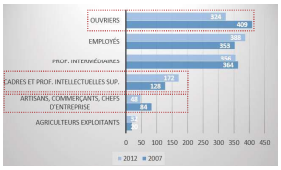
L'offre commerciale de proximité

L'offre commerciale est relativement peu concentrée dans le bourg. L'implantation commerciale répond à des logiques de fonctionnement extérieures au territoire communal afin de capter les flux (implantation le long des principaux axes routiers) ou de profiter de l'attractivité de la polarité savenaisienne (secteur de la Sablière) avec pour conséquence une **dispersion commerciale** qui a tendance à affaiblir le commerce implanté dans le bourg. Une **offre alternative** avec l'implantation d'un marché bio (la ruche à pain) au lieu-dit la Feuillée regroupe plusieurs producteurs.

L'intermarché situé à la Sablière en limite de Savenay

Le bar-tabac-presse et le salon de coiffure rue de l'Ebaupin

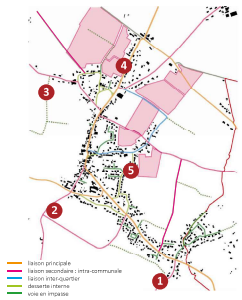
Une population active en mutation



Evolution du nombre d'actifs occupés par CSP à La Chapelle-Launay. Source : Insee RP 2012

La part des ouvriers est en net recul depuis plusieurs années (-21% entre 2007 et 2012 contre -10% sur la CC Loire et Sillon) tout comme celle des artisans commerçants qui a chuté de -43% en 5 ans (contre seulement -7% sur la communauté de communes). **Le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures sur cette même période a augmenté** (+34%). Cette tendance se confirme sur le territoire intercommunal (+40%).

Les connexions



Hiérarchisation du réseau viaire dans le centre-bourg Source : ADDRN, étude urbaine 2014

Le réseau viaire du centre-bourg est hiérarchisé entre les liaisons intra-communales reliant le bourg aux villages et hameaux, les liaisons inter-quartiers, les dessertes internes aux secteurs pavillonnaires et les chemins agricoles.

Le maillage viaire est complété par un réseau de liaisons douces connectant les équipement publics et les secteurs pavillonnaires au centre du bourg.

Deux types d'entrées de ville

Les entrées principales, en arrivant de Savenay et du Tillon, sont très urbaines et désservies par les axes routiers principaux avec du mobilier urbain et une végétation basse marquant le changement de milieu. Les entrées secondaires, moins aménagées et plus intimistes, sont bordées par les prairies et les bocages.

Les lisières urbaines

L'Ouest de la ville correspond à une transition très douce entre espace urbain et naturel. A l'est, la frontière est plus ouverte et agricole. Au Nord et au Sud, les axes de transport rendent les lisères de ville assez brutes et très urbaines. Enfin, à l'Ouest le vallon bloque l'étalement urbain, poussant le bourg à s'étendre plus à l'Est.

L'offre de transports en commun

La desserte par la ligne régulière n°44 assure la liaison Saint-Nazaire-Châteaubriant avec deux points d'arrêt sur la commune. Une liaison avec la gare SNCF de Savenay permet de rejoindre Nantes, Saint-Nazaire et Redon aux heures de pointe par TER. Plusieurs circuits de transport scolaire permettent d'assurer la desserte des écoles sur la commune.

L'arrêt Lila ligne régulière Le Tillon

L'arrêt Lila ligne régulière Groupe scolaire

Les équipements répartis dans deux polarités

Une première polarité correspond au pôle d'équipements sportifs (les terrains de football, tennis et la salle de sports). La seconde polarité est le pôle scolaire avec l'implantation des écoles publique et privée de part et d'autre de la rue du Sacré Coeur, permettant de mutualiser le restaurant scolaire.

L'école privée Sainte-Thérèse

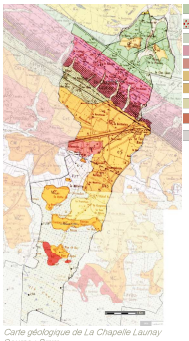
La salle de sports

Cittànova
25, bld des Martyrs Nantais de la Résistance
44 200 NANTES

PLAN LOCAL D'URBANISME - LE DIAGNOSTIC

COMMUNE DE LA CHAPELLE-LAUNAY

DES RUPTURES NATURELLES...



Carte géologique de La Chapelle Launay
Source : Brgm

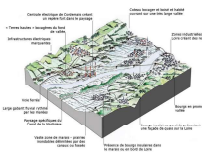
Un territoire entre plateau et vallées

Dans le centre de la commune, les gisements de sable de l'Eocène sont exploités à Savenay et à Prinquiau. Les couches successives de sédiments caractérisent le sud de la commune et les sols sont argileux. Les sols sont calcaires et basiques à proximité de la Loire, acides et riches en matière organique dans les fond de marais.

Un espace de transition entre le Sillon de Bretagne et l'Estuaire de la Loire

La commune s'etend sur près de 12 km depuis le sommet du Sillon de Bretagne jusqu'à l'estuaire de la Loire du nord au sud. **Une rupture topographique accentuée et brutale se situe entre l'espace estuarien et les coteaux du Sillon de Bretagne.** Trois entités topographiques se distinguent sur La Chapelle-Launay : Le plateau, le coteau et la vallée de la Loire.

Une commune à la croisée de 3 grandes unités paysagères

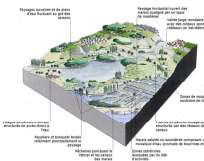


La Loire estuarienne

Un paysage de Loire encadré par des coteaux plus ou moins lisibles.

Le bocage suspendu du Sillon de Bretagne

L'unité est clairement déterminée par des vallées avec notamment le val d'Isac et sa vallée encaissée (au Nord) et au Sud Ouest, le Coteau du sillon de Bretagne.

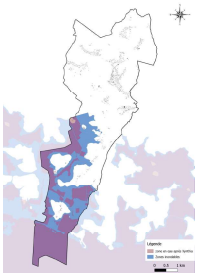


Les grands marais

Cette unité paysagère se distingue par son horizontalité quasi parfaite.

Source : CREAL, Atlas des paysages de Loire Atlantique

Les risques naturels



Les zones inondables - Source : Atlas des zones inondables de l'Estuaire de la Loire DDTM44

Les zones inondables impactent très fortement le territoire communal. La commune est impactée par un **double phénomène lié aux submersions marines et au ruissellement des eaux du Sillon de Bretagne.**
La Chapelle-Launay est aussi soumis au risque sismique puisque la commune se situe dans une zone de sismicité modérée. Aussi, un risque moyen de l'aléa retrait-gonflement des argiles marque les zones de marais et les zones humides. L'ensemble de ces risques engendrent des obligations liées aux constructions.

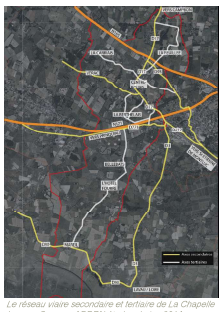
...ET DES RUPTURES TERRITORIALES

Un réseau qui permet une bonne accessibilité depuis l'extérieur du territoire...

La commune est traversée par **plusieurs infrastructures routières et ferroviaires d'envergure** dont deux axes en 2x2 et leurs noeuds de connexions routiers qui permettent une bonne accessibilité depuis l'extérieur du territoire ainsi que les deux voies ferrées.

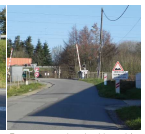
...mais qui génère des coupures territoriales importantes

On dénombre ainsi sur le territoire 5 franchissements ferroviaires (passages à niveau) et 4 franchissements routiers (tunnels). Aujourd'hui deux passages sont condamnés. La commune est soumise à des **problématiques de flux routiers et de dangerosité des franchissements** ainsi que des liaisons intra-communales difficiles pour les hameaux situés au Sud.



Le réseau viaire secondaire et tertiaire de La Chapelle Launay. Source : AODRN étude urbaine 2014

Passage sous-terrain inadapté à tous les gabarits - La Touche Basse



Passage sous-terrain et tunnel à la Touche Basse

Un réseau secondaire et tertiaire qui irrigue essentiellement la partie Nord de la commune

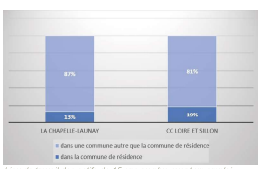
Le réseau secondaire irrigue essentiellement le bourg et le Nord de la commune avec 4 routes départementales. Enfin le réseau tertiaire connecte les principaux hameaux au centre bourg.

Les liaisons douces

Deux niveau de liaisons douces pour les randonnées maillent le territoire communal : Une portion du sentier de Grande Randonnée (le GR3) suivant la vallée de la Loire ainsi que les sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Le réseau de chemins agricoles fait usage de ballades ou de liaisons douces alternatives sur la partie Sud du territoire.

Les déplacements domicile-travail

Le positionnement géographique entre Nantes et Saint-Nazaire favorise les migrations pendulaires d'actifs. Ce phénomène est plus accentué qu'à l'échelle intercommunale. Les déplacements domicile-travail se font essentiellement en véhicule personnel (82%) et peu en transports en commun (8%).



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
Source : Insee RP 2012

Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique est hiérarchisé avec des cours d'eau sur la partie Nord accrochés aux vallons du Sillon de Bretagne. Le réseau hydrographique est plus dense et maillé sur la partie Sud en coeur des marais avec les canaux de la Taillée, de Bougly, de Bougaye, de la Ferrière.

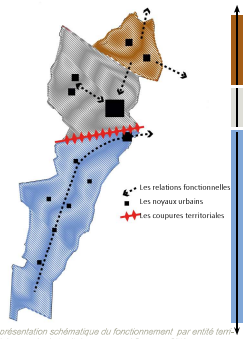
La Vallée du Pontreau

Canal de Bougaye

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENTITES ISSUES DE CES RUPTURES

De haut en bas, une discontinuité territoriale



Représentation schématique du fonctionnement par entité territoriale au sein du territoire communal Source : Cittànova

La "haute" Chapelle

Elle correspond à **un espace «repoussé» vers les polarités internes et externes** au territoire communal (Savenay, Campbon). Cette partie du territoire est marquée par des hameaux qui se sont développés au contact des axes de transport. Le paysage de la "haute" Chapelle, façonné par le Sillon de Bretagne, comporte un réseau bocager très présent, des petits vallons sculptés par l'eau ainsi qu'un tissu pavillonnaire qui s'égraine le long des routes.

Les vallons boisés

Vue panoramique sur les marais et la vallée de la Loire

La Chapelle «centrale»

Elle contient le bourg et les hameaux accrochés au Sillon de Bretagne avec une relation fonctionnelle plus affirmée. En effet, les **hameaux de cette partie du territoire s'urbanisent au contact du centre-bourg.** Le centre de La Chapelle-Launay est caractérisé par des ouvertures vers le grand paysage estuairien rythmées par une trame bocagère encore très présente et un paysage façonné par l'activité agricole d'élevage notamment. La Chapelle "centrale" appartient à la sous-unité paysagère du marais de Brière, caractérisée par un paysage assez plat et à forte saisonnalité.

La Montagne

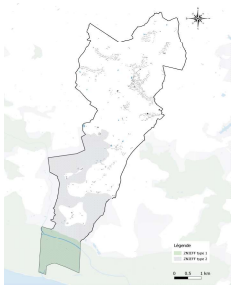
La Géraudais

La «basse» Chapelle

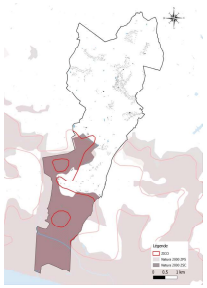
Elle est un écrin naturel constellé de petits hameaux aux relations fonctionnelles avec le centre bourg très limitées. C'est sur cet espace que s'est constitué La Touche Basse, un village-rue le long d'un axe historique au tissu bâti plutôt dense mixant lotissements et activités économiques. Les **hameaux, construits au croisement de plusieurs axes ou autour d'une activité agricole historique, sont "perchés" sur les points hauts.** La «basse» Chapelle fait partie de la sous entité paysagère séquence ligérienne et est marquée par un paysage de zones humides avec un rôle à la fois agricole et de gestion de l'eau.

QUELQUES ELEMENTS QUI FEDERENT

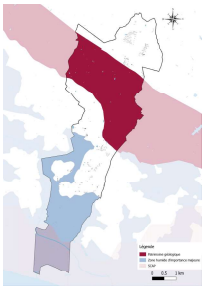
Des périmètres de protection qui impactent les 3 entités



ZNIEFF de type 1 entre Donges et Cordemais
ZNIEFF de type 2 Vallée de la Loire aval Nantes



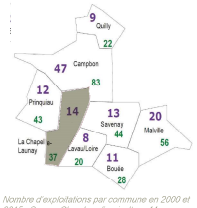
ZICO Estuaire Loire
Natura 2000 : ZPS et ZSC Estuaire de la Loire



Site proposé pour l'inventaire national patrimoine écologie: Le Sillon de Bretagne au Mont-Tièber

Une activité agricole encore bien présente

En 2015, **14 exploitations agricoles** sont implantées sur La Chapelle-Launay contre 37 en 2000 (-62%). L'évolution comparée du nombre d'exploitations et du nombre de chefs d'exploitations semble confirmer une tendance de **rationalisation de l'activité agricole** avec des exploitations moins nombreuses mais plus grandes (GAEC).



Nombre d'exploitations par commune en 2000 et 2015 - Source Chambre d'agriculture 44

L'**agriculture d'élevage** est principalement localisée dans la «basse chapelle». Les **questions de successions à court termes** concernent 30% des agriculteurs. Les exploitants âgés de moins de 35 ans ne représentent que 15% de l'ensemble.

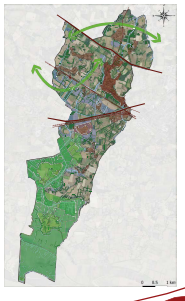
Elevage bovin sur le Sillon à la Montagne

Bâtiment agricole à Bellébat

Bâtiment agricole à la Maunicaudais

Localisation des exploitations sur la commune
Source commune de La Chapelle-Launay

Les continuités écologiques



Les **«corridors» relient les «réservoirs»**, espaces identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. Le maillage bocager dense s'étend sur toute la commune et est qualitatif malgré le remembrement agricole. Plusieurs boisements sont significatifs au Nord, notamment dans les vallons. Le réseau hydrographique est davantage ramifié dans la partie Sud. **Les marais présentent un grand intérêt tant en terme de biodiversité qu'en terme d'agriculture.** Les zones humides, qui occupent une grande partie de la commune, représentent une continuité à l'échelle régionale. Cependant, **les voies express et ferrées semblent «barrer la route» à la dynamique de la biodiversité** (circulation, reproduction...) à l'échelle communale.

Voie expresse

Bocage

Réseau hydrographique

Cittànova
25, bld des Martyrs Nantais de la Résistance
44 200 NANTES