

# PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



Action n° 1 Îlot de la Graineterie			
<b>Orientation stratégique</b> Conforter	<b>Statut de l'action</b> engagé	<b>Niveau de priorité</b> Fort	<b>Parcelles concernées :</b> Dans la section AE AE 201, 202, 203, 205, 206, 208, 219p, 220, 221, 223, 224p, 406, 479p, 488p, 489, 490, 551, 550, 556, 583p, 753, 754, 778, 779, 923p, 924p, 968, 985

<b>Descriptif général de l'action</b>	<p>Le projet urbain et paysager de l'îlot de la Graineterie, situé en cœur de bourg de la Chapelle-des-Marais, est <b>une opération de rénovation urbaine majeure</b>. Elle consiste à proposer un nouvel îlot d'habitat et potentiellement de services et commerces, en lieu et place de bâtis dégradés et vacants.</p> <p>Sa localisation en entrée de bourg et face à la mairie nécessite un travail de couture urbaine afin d'affirmer l'angle de rue de la Brière et du boulevard de la Gare.</p> <p>Au-delà de l'opération immobilière elle-même, le projet va permettre de travailler sur la reconfiguration de la voirie (boulevard de la Gare, carrefour de la Mairie et rue de la Brière) et des espaces publics afin d'améliorer le confort de circulation des habitants (plus de place aux mobilités douces, moins d'insécurité routière) et d'apporter une qualité de vie supplémentaire dans le bourg (terrasse de café, plus de végétalisation, corridors écologiques).</p> <p>Déjà inscrite dans le premier plan guide de 2010, cette opération répond toujours aujourd'hui aux objectifs de production de logements dans le centre-bourg et le projet est désormais en phase d'engagement, avec la démolition des bâtiments.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'offre en logements dans le centre-bourg</li> <li>• Contribuer à la production de logements sociaux : opération conforme aux orientations de la programmation du PLH et aux attendus du CMS.</li> <li>• Qualifier le centre bourg afin d'accompagner les aménagements urbains et paysagers déjà réalisés (Esplanade Bernard Legrand) en lien avec l'identité du centre-bourg</li> <li>• Proposer une offre complémentaire de commerces et services si le besoin existe</li> </ul>
	<p><b>1/ démolition des bâtis existants</b></p> <p>Les bâtiments existants sont d'anciens logements et commerces rue de la Brière et bd de la gare. Leur vétusté a amené au choix de leur démolition qui a été réalisée en grande partie depuis l'été 2024.</p> <p><b>2/ mise à jour de l'AVP actuel (novembre 2022 Atelier Site &amp; Projets)</b></p> <p><a href="#">Le projet atelier A&amp;P de 2022</a> : sur environ 7 000 m<sup>2</sup> construction de 34 logements (57 logts/ha), 360 m<sup>2</sup> de commerces/services et 37 % d'espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Typologies de constructions variées organisées par îlots ; logements collectifs, semi-collectifs, individuels groupés, avec des hauteurs proposées allant du rdc au R+2+combles à l'angle Brière/gare. La mise à jour de l'avant-projet va permettre de proposer une opération en adéquation aux besoins et aux conditions économiques du marché immobilier actuel. Si aujourd'hui la production est orientée 100 % PSLA, elle pourra éventuellement intégrer quelques logements locatifs sociaux.</li> <li>→ Circulations : accès motorisés par des voies partagées et maillage piéton généreux en développant une trame verte et bleue</li> <li>→ Reconstitution et réorganisation d'une offre en stationnement situé actuellement bd de la Gare (pôle santé situé en face de l'îlot ; le parking sert à l'heure actuelle</li> </ul>

	<p>d'espace de stationnement public). La future offre de stationnement = 54 privés et 35 publics et visiteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Effacement des réseaux aériens</li> <li>→ Requalification rue de la Brière et bd de la gare ; parvis aménagé à l'angle des deux rues</li> </ul> <p><b>3/ acquisition de la dernière parcelle AE 406</b>  Au sein du site de la Graineterie, il reste la parcelle AE 406 à acquérir. Néanmoins et sans attendre l'achat de cette parcelle, le projet de renouvellement urbain peut être mis en œuvre dans sa première et seconde phase.</p> <p><b>4/ une mise en œuvre opérationnelle 2027/2028</b>  A ce jour, l'objectif est d'avoir un PC pour 2027 et un début de travaux 2027/2028.</p> <p><b>Vigilance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il reste 1 bien à acheter : parcelle AE 406</li> <li>• Une programmation initiale 100 % PSLA ; potentiellement quelques locatifs sociaux pourront être intégrés à la future programmation</li> <li>• Une offre en commerces et services en rdc est prévue (360 m<sup>2</sup>) sera réalisée uniquement si des besoins émergent (porteur de projet). (FA 4- stratégie commerciale)</li> <li>• Reconstituer une offre en stationnement, organiser sa signalétique et considérer l'impact de l'opération sur les flux de circulations</li> <li>• Nappe phréatique qui affleure à moins de 50 cm</li> <li>• La MAM jouxte la parcelle bd de la Gare. Prévoir une programmation dans un phasage à long terme qui intègre une potentielle mutation de ce bâtiment (parcelle AE 986).</li> </ul>
<b>Maître d'ouvrage Connus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune de la Chapelle-des-Marais (aménagement des espaces publics)</li> <li>• SNA (pilotage des études urbaines)</li> <li>• Sonadev (cf. périmètre de la concession commerciale)</li> </ul>
<b>Partenaires potentiels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Nazaire agglomération (démolition/commerces/Moe)</li> <li>• SONADEV (commerces)</li> <li>• Saint-Nazaire agglomération (commerces)</li> <li>• CCI (commerces)</li> <li>• promoteur</li> <li>• commerçants</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<p><b>Court terme (2024-2026)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3<sup>e</sup> trimestre 2024 : déconstruction du bâti existant</li> <li>• 2024 : Choix d'une maîtrise d'œuvre par Saint-Nazaire agglomération ; relance des commerçants par la commune</li> <li>• Oct. 2024 : validation de la modification n° 3 au PLUi pour ajuster les hauteurs des bâtiments sur le site de la Graineterie (R+2+c)</li> </ul> <p><b>Moyen terme (2026-2032)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition de la dernière parcelle AE 406 (ou avant selon l'opportunité)</li> <li>• 2027 : dépôt de PC</li> <li>• 2027/28 : mise en œuvre opérationnelle phase 1</li> <li>• Aménagements de la Rue de la Brière, du bd de la gare et du carrefour Brière/gare</li> </ul>
<b>Coût global prévisionnel (estimations 2022)</b>	<p>Coût global estimé à 5 M d'euros en 2022. <i>Les estimations devront être révisées lors de la réalisation des études de Moe</i></p> <p><b>Etudes et acquisition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Echanges de parcelles</li> <li>• Acquisition parcelle AE479 = 30 140 € (délib. 30/01/2024)</li> <li>• Echange foncier (AE 779 et 223) avec soulte de 30 240 € (délib.28/11/23)</li> <li>• ...</li> <li>• Acquisition parcelle AE406 = estimation (attente réponse des Domaines)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consultation d'une maîtrise d'œuvre :</li> </ul> <p><b>Travaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démolition : (SNA ?)</li> <li>• Budget commune : 1,5 M € pour réseaux, voirie et réaménagements (rue de la Brière, bd de la Gare, rond-point)</li> <li>•</li> </ul>
<b>Plan de financement prévisionnel</b>	<p>commune (1,5 M €) ;  SNA (30 140 € + 30 240 € ;  Bailleur ;  promoteur</p> <p>Fonds Verts...</p>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enquête d'occupation des nouveaux logements (qui sont les nouveaux venus ? le logement répond-t-il à leurs attentes ?...)</li> <li>• Nombre de demandes de logements sociaux (évolution de la pression) si construction de logements sociaux</li> <li>•</li> </ul>
<b>Liens autres programmes et contrats territorialisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération identifiée au PLH de l'intercommunalité (SNA)</li> <li>• Étude circulation, stationnement (commune - 2024)</li> <li>• PLUi pour la modification de la hauteur des bâtiments de l'îlot Graineterie (SNA)</li> </ul>
<b>Autres fiches actions liées Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FA 18 : schéma de principe sur les mobilités</li> <li>• FA 4 : stratégie commerciale</li> <li>• Zoom # 3 : Ecluses 3 / angle Mairie</li> </ul>