

# PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



<b>Action n° 10</b>	<b>Nom : Îlot du Lavoir</b>		
<b>Orientation stratégique</b> Conforter	<b>Statut de l'action</b> Engagé	<b>Niveau de priorité</b> Fort	<b>Parcelles concernées :</b> AE 511, 299, 298

<b>Descriptif général de l'action</b>	<p>Cette <b>opération de renouvellement urbain</b> avait déjà été identifiée dans le premier plan guide. En effet, <b>elle permet de conforter l'offre en logements sur le centre-bourg tout en déplaçant les services techniques de la commune dans des locaux plus adaptés à leur activité. Ce déplacement conditionne l'opération.</b></p> <p>Un ancien bâti de qualité architecturale (identifié au PLUi) dit « l'espace du Moulin » accueille aujourd'hui l'association le Coupis (association sur le patrimoine). Il est également intégré au secteur de projet.</p> <p>La commune est déjà propriétaire d'un foncier bâti de 3 460 m<sup>2</sup> (parcelle AE511), ainsi que de l'angle de la rue constitué du trottoir et d'une haie (parcelle AE299 de 125 m<sup>2</sup>).</p> <p>La parcelle bâtie privée (AE298 de 275 m<sup>2</sup>) qui faisait l'objet d'une veille foncière a été acquise par l'EPF en juin 2024 afin de permettre la réalisation d'un projet cohérent sur l'ensemble de la parcelle. <b>Dans l'intervalle il est proposé la création d'un logement d'urgence dans la maison existante.</b></p> <p>Le plan guide de 2010 qui avait déjà intégré ce projet, proposait la réalisation d'une opération à vocation mixte, à savoir la réalisation de logements (sociaux et autres) et de conserver la vocation culturelle existante. Le futur projet doit pouvoir permettre de laisser en place l'association.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le logement en centre-bourg et la diversité de l'offre en logements</li> <li>• Conserver une vocation culturelle sur le site</li> <li>• Requalifier l'entrée du centre-bourg</li> <li>• Fluidifier la circulation vers l'école des Fifendes</li> </ul>
<b>Contenu de l'action</b>	<p><b>1/ acquisition foncière</b> La parcelle bâtie privée AE298, qui était sous veille foncière par la commune, a été mise en vente début 2024. En juin 2024, l'EPF en a fait l'acquisition. Ainsi la collectivité a la maîtrise foncière de l'ensemble du site.</p> <p><b>2/ phase 1 = logement d'urgence</b> La maison achetée par l'EPF au 45 rue du Lavoir va dans un premier temps être adaptée pour devenir un logement d'urgence. L'objectif est de ne pas avoir de bien habitable qui reste vacant et de pouvoir accompagner les ménages en difficulté ; ceci le temps que le projet d'ensemble lié au déplacement des services techniques puisse être mis en œuvre. Un audit technique devra permettre de définir les besoins en travaux de rénovation (électricité, etc.)</p> <p><b>3/phase 2 = déplacement des services techniques</b> Le déplacement des services techniques est la condition sine qua non pour lancer le projet. Trouver un nouveau local devient donc une priorité. Des investigations pourraient être réalisées notamment dans la zone d'activité ou le complexe sportif en les réaménageant.</p> <p><b>Vigilance</b> La condition au lancement de l'opération est le déplacement des services techniques.</p>
<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune

<b>Partenaires potentiels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPF portage pour l'achat parcelle AE298</li> <li>• Saint-Nazaire agglomération (SNA)</li> <li>• bailleur</li> <li>• Association culturelle</li> <li>•</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<p><b>Court terme (2024-2026)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Juin 2024 : acquisition de la parcelle AE298</li> <li>• 2024/2025 : audit technique et travaux de mise aux normes selon les besoins</li> <li>•</li> </ul> <p><b>Moyen terme (2026 et +)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déplacement des services techniques</li> <li>• Consultation d'une Moe</li> </ul>
<b>Coût global prévisionnel ou définitif</b>	<p><b>Etudes et acquisition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition de la parcelle AE298 : 165 000 € (EPF)</li> <li>• Travaux de mise aux normes de la maison pour réaliser le logement d'urgence</li> <li>• Coûts du déplacement des services techniques et des associations : <i>à estimer avec l'avancée du projet</i></li> </ul> <p><b>Travaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A définir selon l'audit technique</li> </ul>
<b>Plan de financement prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Nazaire agglomération (SNA)</li> <li>• EPF</li> <li>• Département</li> <li>• ANAH</li> <li>• Banque des territoires</li> </ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande de ménages pour un logement d'urgence</li> <li>•</li> </ul>
<b>Liens autres programmes et contrats territorialisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SNA</li> <li>• Sonadev (ZA)</li> <li>•</li> </ul>
<b>Autres fiches actions liées Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FA 19- conforter la stratégie de veille foncière communale</li> <li>• FA 16- zone d'activité la Perrière</li> </ul>