

PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS

Action n° 11		Nom : le Clos Miraud	
Orientation stratégique Conforter Lier	Statut de l'action validé	Niveau de priorité Fort	Parcelles concernées : AE 347p/ 353p/ 372/ 373/ 374/ 375/ 376/ 377 /363/ 364/ 365/ 366/ 367/ 368/ 369/ 840/ 848/ 888/ 900/ 904/ 906p/ 921/ 930

<p>Descriptif général de l'action</p>	<p>Sur une emprise foncière de 17 000 m², le site constitue une opportunité pour construire une opération mixte de logements. Il se situe à 500 m à l'ouest de la place de l'église. Son positionnement lui permet de faire le lien, par des cheminements doux préexistants pour certains, entre la polarité commerciale du centre-bourg et celle du supermarché. En effet, le supermarché a été transféré dans la zone d'activité dès 2011. Depuis il fonctionne en complémentarité avec les commerces de proximité du centre-bourg, où sous l'impulsion de la commune (achat des locaux), deux ont récemment ouvert : une épicerie fine en 2023 et un bar en juillet 2024.</p> <p>Il s'agit donc d'une opportunité de conforter et de développer ces liaisons douces afin de moins utiliser son véhicule en centre-bourg.</p> <p>Le site est également adossé au cours d'eau de la Vaie de Mayun, potentiel d'un projet qualitatif en lien avec le paysage et les grands espaces naturels de Brière. Ainsi il est souhaité que le futur projet puisse mettre en valeur les qualités paysagères du site et développer les cheminements doux (cf. opération du Clos du Moulin).</p> <p>Le foncier est aujourd'hui maîtrisé. Les études préalables sont réalisées et validées.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer et diversifier (forme et nature) l'offre en logements, en lien avec le milieu naturel et paysager existant. • Contribuer à la production de logements sociaux : opération conforme aux orientations de la programmation du PLH et aux attendus du CMS. • Conforter l'offre commerciale en améliorant la complémentarité entre les 2 polarités existantes grâce aux liaisons douces. • Renforcer les cheminements doux en s'appuyant sur ceux existants et de nouveaux à créer selon les besoins.
<p>Contenu de l'action</p>	<p>En juillet 2024, la délibération du lancement du projet a été votée par la Sonadev.</p> <p>Lancer une mission de maîtrise d'œuvre :</p> <p>La relance du projet permettra de valider ou d'ajuster la programmation proposée à ce jour de 32 logements ventilés comme suit : 6 logements intermédiaires, 6 maisons individuelles, 4 unités de logements en PSLA et 16 lots libres.</p> <p>Les documents de référence font état de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le PLH : 22 logements dont 6 logements sociaux.</i> • <i>L'OAP : un minimum de 20 logt/ha, avec une mixité de typologies de logements.</i> <p>Vigilance</p> <p>- Le site peut faire l'objet d'un projet de logements mixte et un peu dense afin de faire bénéficier pleinement les futurs habitants de l'environnement paysager qualitatif du site en bord de la Vaie de Mayun.</p>

	- Une attention particulière devra être portée sur l'intégration du projet, puisqu'à son entrée pressentie (rond-point sur la RD 33) se situe déjà un lieu de cheminement doux emprunté par les habitants (via rue du Moulin des Landes).
Maître d'ouvrage	Saint-Nazaire agglomération (SNA) pour les études préalables Sonadev pour la concession
Partenaires potentiels	<ul style="list-style-type: none"> • Saint-Nazaire agglomération • SONADEV (concession) • Département • Bailleur •
Calendrier prévisionnel	<p>Court terme (2024-2026)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2025 : Lancer une mission de maîtrise d'œuvre • 2026 : Dépôt permis d'aménager (réseaux) et dépôt d'un PC • <p>Moyen terme (2026-2032)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2026/2027 : Lancement des travaux par lots
Coût global prévisionnel ou définitif	<p>Etudes et acquisitions <i>cf bilan prévisionnel Sonadev</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition des parcelles • Maîtrise d'œuvre phase études <p>Travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consultation d'une maîtrise d'œuvre pour travaux • Coût du déboisement de 0,5 ha • Enfouissement des réseaux • Viabilisation •
Plan de financement prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Saint-Nazaire agglomération • Sonadev • Département • Bailleur Silène • Promotion privée ?
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation a minima du nombre de constructions prévues • densité
Liens autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • PLH de l'agglomération •
Autres fiches actions liées Annexes	<ul style="list-style-type: none"> • FA 4 : mise en œuvre d'une stratégie commerciale • FA 18 : schéma de principe des mobilités