

PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



Action n° 16		Nom : la zone d'activité la Perrière	
Orientation stratégique Conforter	Statut de l'action engagée	Niveau de priorité Fort	zonage concerné : UEa4 / UBa3 / 2AUe / UBa3 /UQa1

Descriptif général de l'action	<p>La zone d'activité la Perrière est située à l'entrée sud de la commune et le long de la RD 33, en limite d'urbanisation sud du centre-bourg. A son extrémité ouest se positionne le supermarché. Selon l'OOFIE (Outil d'observation foncier et immobilier économique - adrn) 16 entreprises sont implantées dans la zone d'activité. Leur activité est mixte mais surtout elles correspondent à des activités de proximité. La ZA est communautaire et bénéficie d'une animation de la SONADEV.</p> <p>La ZA a la particularité d'être scindée en deux parties : la plus importante partie se situe sur la RD 33 et l'autre, plus petite, sur la rue de la Brière ; entre les deux, on y trouve une zone d'extension de la ZA et deux maisons individuelles.</p> <p>Un terrain de foot vieillissant est également contigu au sud de la ZA sur la rue de la Brière.</p> <p>Cette configuration interroge les potentiels d'optimisation de la ZA et de la stratégie à moyen-long terme sur son évolution possible, tout en intégrant les potentielles évolutions de la zone d'extension actuelle (2AUe).</p> <p>Par ailleurs et dans la mesure du possible (après étude), la ZA pourrait accueillir le transfert de locaux des services techniques de l'îlot du Lavoir et du local de stockage du matériel associatif de l'îlot de la rue des Écluses. Ces opérations permettraient la libération sur les deux sites de locaux bloquant aujourd'hui la mise en opérationnalité des opérations de renouvellement urbain dans le centre-bourg.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les transferts et l'accueil de locaux d'activité des zones de projets du centre-bourg vers la ZA pour permettre la libération de sites de renouvellement urbain en centre-bourg • Réaménager et optimiser les différents espaces • Veille foncière (possibilité d'achat d'une maison)
Contenu de l'action	<p>1/ Etude d'optimisation et d'accueil de transfert de locaux du centre-bourg</p> <p>Dans l'optique de permettre le transfert des locaux d'activités du centre-bourg (Îlot du Lavoir) et le matériel des associations (Écluses 2), il conviendrait de lancer une analyse rapide des capacités existantes au vu des locaux et de l'occupation actuelle de la zone d'activité et en prenant en compte les évolutions en cours du zonage du périmètre d'extension 2AUe, ainsi que la maison située au 43 rue de la Brière (AH0028/AH237 (enclavée dans la ZA). La deuxième maison située au n° 45 (AH0039/AH0040 en partie) a été récemment achetée par le garage situé dans la ZA. Éventuel changement de zonage au PLUi après acquisition.</p> <p>2/ Stratégie d'évolution de la ZA à moyen et long terme</p> <p>La stratégie de court terme doit s'inscrire dans une réflexion plus large et à plus long terme en incluant au sud la parcelle du terrain de sport (AH0285) mais également de façon plus étendue : les parcelles situées en face, contiguës au complexe sportif (habitat n° 46 et 44 rue de la Brière, d'activité récréative et le complexe sportif) (zonage PLUi UBa3 et UQa1). C'est à cette échelle plus large et d'entrée de bourg, que la réflexion à moyen-long terme relative à l'optimisation foncière de la ZA et de la qualification de son offre (nature des activités en lien avec le maintien d'une complémentarité de l'offre en commerces et services du centre-bourg) doit être envisagée.</p> <p><u>Vigilance</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> L'extension inscrite dans le PLUi (zone 2Aue), qui concerne certaines parties de la ZA, est en cours de discussion pour une réduction de l'ordre des deux-tiers. Le tiers restant est propriété privée. Les deux parcelles situées à côté du Super U (parcelles AH212 et AH194) ont été rachetées en 2023 par un promoteur. Les bâtiments ont été démolis et un PC a été accordé afin d'y installer 9 cellules d'activité. Il s'agira de veiller à la complémentarité de cette nouvelle offre avec l'offre commerciale existante du centre-bourg. La maison du 43 rue de la Brière (AH0039/AH0040 en partie) a été récemment achetée par le garage. Interrogation sur la parcelle communale AH0301 (peut-elle répondre à un besoin d'entreprise ?).
Maître d'ouvrage	Saint-Nazaire agglomération
Partenaires potentiels	<ul style="list-style-type: none"> SNA SONADEV (animation de la ZA la Perrière) Entreprises et/ou association de l'union des artisans et des commerçants Chambres consulaires Addrn (pour analyse à partir de l'outil OOFIE et sensibilisation aux enjeux sur de réorganisation d'une ZA) ? EPF si besoin ?
Calendrier prévisionnel	<p>Court terme (2024-2026)</p> <ul style="list-style-type: none"> Suivi des DIA Etude d'optimisation et de transfert des locaux d'activité du centre-bourg pour assurer le déménagement des services techniques et le matériel des associations (<i>état de l'occupation, usage et « consommation d'espace » des parcelles / évolution du bâti / occupation des sols / analyse des gisements fonciers et possibles mutations et optimisation / valorisation du foncier / stationnement</i>) L'outil OOFIE peut être utilisé (mise à jour et contrôle des informations relatives aux gisements notamment) <p>Moyen-long terme (2026-2032 +)</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une stratégie d'évolution de la ZA Veille foncière
Coût global prévisionnel	<p>Etudes</p> <ul style="list-style-type: none"> Etude d'optimisation et de transfert des locaux d'activité du centre-bourg <p>Travaux</p>
Plan de financement prévisionnel	<ul style="list-style-type: none">
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des DIA Outil OOFIE (addrn) Taux d'occupation des cellules Mutations Points réguliers avec l'association des commerçants/artisans ?
Liens autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> SAE de Saint-Nazaire agglomération PLUi de l'agglomération (évolution du zonage)
Autres fiches actions liées Annexes	<ul style="list-style-type: none"> FA 10 - îlot du Lavoir FA 2- les Écluses 2 FA 15 - complexe sportif