

PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



Action n° 19		Nom : conforter la stratégie de veille foncière communale	
Orientation stratégique transversale	Statut de l'action engagée	Niveau de priorité Fort	Parcelles concernées : commune

Descriptif général de l'action	<p>La stratégie foncière vise à anticiper et préparer le développement futur de la commune, en permettant de pré-identifier des sites (nus ou occupés) potentiellement mutables à court, moyen ou long terme. Cette stratégie prend d'autant plus d'importance dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN.</p> <p>La Chapelle-des-Marais est déjà dans cette logique de projets et d'anticipation en matière de production de logements, d'équipements ou d'optimisation d'usages. Le repérage de sites potentiels est facilité par la connaissance de terrain et pour le logement ; cela s'inscrit dans la démarche du Programme Local de l'Habitat.</p> <p>A ce jour, un repérage a été actualisé lors de la démarche du plan guide dans le cadre d'un travail réalisé par l'admn sur les gisements fonciers. La caractérisation des gisements recensés devra permettre de proposer une intervention ou non, échelonnée dans le temps.</p> <p>Dans le cadre de la réalisation du plan guide, des premiers sites nouveaux ou en extension à certains déjà existants ont émergé :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Îlot Tendance → Îlot mairie/jardin → Îlot des Rouliers → Les Forges 2 + la gagnerie de la Forge → Îlot du Lavoir → Arbora 2 → La Poste - Lavoir → Extension Îlot du Gué / Krafft2 → Rue de la Fontaine → Rue de Rua → Penlys-bourg → Le complexe sportif → La zone d'activité → Etc. <p>Leur caractérisation permettra de définir leur niveau de mutabilité.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'identification des gisements fonciers et les caractériser pour identifier ceux qui sont les plus facilement mutables • Définir une stratégie foncière à partir de l'étape précédente en vue de mieux orienter et anticiper le développement de la commune • Accompagner la démarche par la mise en place d'outils de veille et d'acquisition foncière
Contenu de l'action	<p>1/ Hiérarchiser les périmètres de veille foncière</p> <p>→ Une dizaine de sites dans le centre-bourg sont d'ores et déjà identifiés comme gisements potentiels de production de logements. Souvent constitués de fonds de jardin, ils peuvent être situés en extension de projets déjà connus ou à engager, ou bien être en cœur d'îlots. L'intérêt de chacun doit être conforté au regard de ses contraintes et des facilités de mise en œuvre d'un projet le moment opportun. Un travail est en ce sens mené par l'admn (PP2024/2025), Saint-Nazaire Agglomération (SNA) et la commune afin de permettre une hiérarchisation des sites pressentis.</p>

	<p>→ Les secteurs du complexe sportif et de la ZA doivent également faire l'objet d'une veille foncière, leur évolution future pouvant apporter des réponses à des projets de constructions de logements : comme l'accueil des services techniques ou celui du local de stockage du matériel associatif.</p> <p>2/ Outils de veille et d'anticipation Afin d'accompagner les futurs projets communaux sur certains de ces sites pressentis, des outils réglementaires pourraient être mis en place pour anticiper les ventes de biens ou de fonciers privées ou la construction de bâtiments qui pourraient rendre les sites retenus inopérants.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veille foncière (DIA) • Création de nouvelles OAP (selon l'enjeu OAP de secteur, de densification, etc.) (PLUi) • Sursis à statuer dans un périmètre d'étude défini (PLUi ou délibération : 2 ans) • PAPAG ou servitude d'inconstructibilité temporaire (périmètre en zones U ou AU PLUi : 5 ans) <p>3/ Acquisitions foncières selon les opportunités et les besoins A partir des sites hiérarchisés, la commune pourra saisir les opportunités d'acquisition des biens et ou fonciers préalablement identifiés comme stratégiques.</p>
Maître d'ouvrage	La commune
Partenaires potentiels	<ul style="list-style-type: none"> • Addrn • SNA • EPF • Banque des territoires
Calendrier prévisionnel	<p>Court terme (2024-2026) et plus</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2024 : identifier et caractériser les fonciers • 2025 : caractériser et prioriser les fonciers en fonction de leur capacité à muter • Veille et acquisition foncière • Etude de faisabilité le cas échéant
Coût global prévisionnel ou définitif	<p>Etudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification et caractérisation des gisements fonciers : addrn (PP SNA) • Caractérisation et capacité à muter des gisements fonciers : addrn (PP SNA-EPF) <p>Acquisitions foncières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enveloppe budgétaire annuelle : 400 000 € pour l'acquisition de tous biens ou fonciers sur la commune quelle que soit sa vocation finale
Plan de financement prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Commune • SNA • EPF • Banque des territoires (ingénierie) •
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des DIA • Nombre de logements créés, dont locatifs sociaux
Liens autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • PLUi de l'agglomération • PLH de l'agglomération •
Autres fiches actions liées Annexes	<ul style="list-style-type: none"> • Les FA des sites précités dans le descriptif général de l'action •