

PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



Action n° 2		L'îlot les Ecluses 2	
Orientation stratégique conforter	Statut de l'action engagé	Niveau de priorité Fort	Parcelles concernées : AE 253 /254 /255/ 559/ 1009/

Descriptif général de l'action	<p>Le périmètre de l'îlot des Ecluses 2 se situe dans le cœur de bourg. Déjà identifié dans le précédent plan guide de 2010, l'évolution des propriétés parcellaires permet d'envisager un lancement d'opération (phase 1). Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, à phaser, mobilisant du foncier, une maison préemptée, un bâtiment de stockage de matériel associatif et d'autres parcelles privées potentiellement intéressantes :</p> <p>Pour l'opération à lancer à court terme, le foncier de 1 966 m² est maîtrisé : EPF AE253/254/255 ; SNA AE559 ; commune AE1009).</p> <p>Pour un autre projet à plus long terme, d'autres parcelles devront faire l'objet d'une veille foncière (AE 1008/775 / 774 / 894/997 et éventuellement les fonds de jardins AE261 et 575).</p> <p>Cette opération de renouvellement urbain vise à produire et diversifier l'offre en logements.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter et diversifier l'offre en logements en centre-bourg. • Contribuer à la production de logements sociaux : opération conforme aux orientations de la programmation du PLH et aux attendus du CMS. • Maintenir et renforcer les liaisons douces entre la rue des Écluses et la rue de la Brière et/le boulevard de la Gare. • Dans un temps plus long, proposer une réflexion sur les fonds de jardin et le magasin Tendance ainsi que les parcelles en face la mairie pour conforter cette entrée de bourg formé au carrefour rue la Brière/bd de la gare. • Phaser l'opération en fonction des possibilités d'intervention à plus ou moins court terme
Contenu de l'action	<p>1/ Démolition de la maison et son garage sur la parcelle AE253/254, 13 rue des Écluses</p> <p>La réalisation du projet d'environ 13 logements sociaux (étude en cours) nécessite la démolition de la maison existante et de son garage (EPF).</p> <p>2/ réalisation d'environ 13 logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> → Etude de Moe en cours (Silène) → La programmation envisagée est une opération en collectif de 13 locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> • 8 PLUS et 5 PLAi • 5 T2, 5 T3, 3 T4-T5 → dont 2 logements PMR (T2, 1PLAi et 1PLUS) <p>3/ Maintenir la veille foncière</p> <p>La veille foncière a déjà permis l'acquisition de terrains permettant le démarrage de la phase 1. La continuité de cette action sur les terrains privés précités permettrait une éventuelle poursuite d'urbanisation en cours de bourg à moyen/long terme.</p> <p>Ainsi la création d'une OAP intégrant la partie sud du bd de la gare (entre le bd de la gare, rue des Écluses, rue de la Perrière et rue de Rua), permettrait d'anticiper cette vision prospective.</p> <p>Vigilance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver autant que possible les liaisons douces afin de faciliter l'accès aux commerces et services du centre-bourg

Maître d'ouvrage	Silène
Partenaires potentiels	<ul style="list-style-type: none"> • EPF • Saint-Nazaire agglomération • Silène • Département • Associations (cf au matériel stocké) •
Calendrier prévisionnel	<p>Court terme (2024-2026) phase 1 Emprise du terrain : env. 1 966 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sept/oct 2024 : étude de Moe • fin 2024 : dépôt du PC • printemps 2025 : démolition de la maison et garage (parcelle 253/254) • Fin 2025 : début des travaux • 2027 : livraison <p>Moyen et long terme (2026-2032+) phases 2 & 3 Terrain avec bâtiment de stockage + gisement foncier : env. 1 540 m² Parcelle magasin + parcelle de liaison env. 560 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition des terrains et parcelles mentionnés • Programmation sur le site du bâtiment de stockage après déplacement du matériel des associations et de la parcelle attenante qu'il conviendra d'acquérir • Programmation sur la parcelle du magasin Tendance lors de la mutation du bien
Coût global prévisionnel ou définitif	<p>Etudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etude de Moe de Silène • Acquisition des parcelles AE254/259 : 55 000 (+2 750 € frais) • Acquisition des parcelles AE253 : 209 600 (+5 % frais) • AD 255 • AD1009 • Programmation des phases 2 et 3 à envisager après 2026 • <p>Travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Démolition de la maison estimée à 78 000 € (+7 800 € frais) • Coût des travaux (bâti + VRD) : estimé 1 650 K€ HT •
Plan de financement prévisionnel	<p>commune (Saint-Nazaire agglomération) SNA Silène EPF Département Action Logement Banque des territoires</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de demandes de logements sociaux (évolution de la pression) •
Liens autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Opération identifiée au PLH de l'agglomération
Autres fiches actions liées Annexes	<ul style="list-style-type: none"> • FA : schéma de principe des mobilités • FA : conforter la stratégie de veille foncière communale • Zoom # 3 Écluses 3 / Mairie esquisse de faisabilité pour le renouvellement urbain à l'angle de la rue Brière et du Bd de la Gare (addrn)