

# PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



<b>Action n° 3</b>				<b>Nom : logements 2 rue de Penlys et 16 rue Cornély</b>			
<b>Orientation stratégique</b> Conforter		<b>Statut de l'action</b> En projet		<b>Niveau de priorité</b> Fort		<b>Parcelles concernées :</b> AD312 / 309 AE0967	

<b>Descriptif général de l'action</b>	<p>Au cœur de bourg sur la place de l'église de la Chapelle-des-Marais, deux locaux d'activité (une ex-boulangerie et un bar) ont été rachetés par la commune :</p> <p><b>L'ex-boulangerie située 16 rue de Cornély</b> a été réhabilitée et depuis juin 2023 accueille une épicerie fine « le panier du Héron ». A l'étage, un logement + combles avec un accès distinct mais compliqué est vacant et non réhabilité (surface potentielle estimée par SOLIHA à 120 m<sup>2</sup>).</p> <p><b>Un bâtiment situé 2 rue de Penlys</b>, est constitué de plusieurs entités. Au rdc « <b>le Bar de la Jeunesse</b> » n'était plus en fonction depuis 2017 et a reçu des travaux de réhabilitation en 2024 (électricité, accessibilité PMR, plomberie, couverture etc.) afin de permettre sa remise en activité. Un porteur de projet a repris l'affaire et son inauguration a été réalisée le 19/07/2024.</p> <p>A l'arrière du bar, un autre bâtiment a été transformé en <b>ludothèque</b> en 2024, dont l'accès public est aménagé par le jardin : il sera désormais accessible par une venelle, l'allée du Pressoir, qui relie l'école à l'esplanade Legrand.</p> <p>Dans ce même jardin un espace de convivialité va être installé, ainsi que du mobilier pour accrocher les cycles.</p> <p>Enfin <b>à l'étage</b>, une partie est louée en tant que logement au gérant du bar, mais il existe encore <b>un potentiel pour recréer au moins un logement</b> (étage + combles) (surface potentielle estimée : étage + combles de 250 m<sup>2</sup> + logement du bar).</p> <p>Ces deux opérations de réhabilitation et d'installation d'activité au rdc des bâtiments en cœur de bourg vont contribuer à conforter l'offre commerciale au sein du périmètre de sauvegarde (confortement du linéaire de commerce). La dynamique engagée servira aussi de support de lieu d'animation et de convivialité, au côté du parc Legrand et de la médiathèque. L'attente de plus d'animation est un souhait partagé par nombre de Marais-Chapelains.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'offre en logements en centre-bourg</li> <li>• Résoudre la vacance et réhabiliter des logements</li> <li>• Animer le centre-bourg</li> </ul>
<b>Contenu de l'action</b>	<p><b>1/ étude de faisabilité pour la création de logements à l'étage des commerces</b></p> <p>A l'étage du Bar de la Jeunesse et de l'épicerie du Héron, des locaux vides (d'anciens logements et des combles) pourraient potentiellement être réaménagés pour en faire un ou plusieurs logements.</p> <p>Cette étude devra répondre à deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ La configuration actuelle des bâtiments ne permet pas un accès indépendant et sécurisé à ces locaux situés en R+1+combles. L'accès au logement au-dessus du bar devra notamment prendre en compte les contraintes liées à la fréquentation de la ludothèque par les familles et les enfants, ainsi que les questions liées au stationnement et aux poubelles. Il conviendrait donc d'étudier la possible mise en œuvre de cette accessibilité.</li> <li>→ Une étude de faisabilité devra définir le potentiel de création d'un ou plusieurs logements. La partie grenier du bar devra aussi être intégrée à la réflexion. De l'estimation du coût économique de ces opérations complexe de réhabilitation dépendra l'opérationnalité du projet.</li> </ul>

	<p><b>2/ mobilier vélo pour la ludothèque</b></p> <p>La Chapelle-des-Marais a ouvert une ludothèque, à l'image de celle de Méan-Penhoët située à Saint-Nazaire. Les deux structures auront des liens de partage, d'entraides, d'actions communes etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des travaux de mise aux normes dans le bâtiment sont intervenus printemps/été 2024</li> <li>→ Un accès pour le public est réalisé par la venelle, l'allée du Pressoir (très utilisée pour l'accès à l'école)</li> <li>→ Il faudra prévoir une signalétique adaptée pour l'accès au public qui se fera via la venelle, en direction de l'école et de la rue de Penlys. (FA 18- schéma de principe des mobilités ; FA 17- requalification des espaces publics et stratégie paysagère)</li> <li>→ Dans le jardin, est prévue l'installation d'un carport remplaçant un garage, qu'il faudra au préalable détruire, ainsi que l'installation d'accroches pour les cycles (FA 18- schéma de principe des mobilités)</li> <li>→ L'aménagement d'un espace convivial dans le jardin est également prévu</li> </ul>
<b>Maître d'ouvrage</b>	commune
<b>Partenaires potentiels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Nazaire agglomération (SNA)</li> <li>• Département</li> <li>• SOLIHA</li> <li>• Action logement</li> <li>• ANAH</li> <li>•</li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<p><b>Court terme (2024-2026)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2024 : démolition du garage et installation du carport et des accroches vélos</li> <li>• 2024/25 : Étude de faisabilité de création de logements sur les 2 sites incluant leur mise en accessibilité indépendante et sécurisée et l'économie du projet.</li> <li>• 2025/26 : choix de la Moe et lancement des travaux</li> </ul> <p><b>Moyen terme (2026-2032)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2026/2027 : livraison des logements</li> </ul>
<b>Coût global prévisionnel ou définitif</b>	<p><b>Etudes et acquisition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etude pour installation de la signalétique d'accès à la ludothèque (cf FA 17- requalification des espaces publics et stratégie paysagère)</li> <li>• Diagnostic et étude de faisabilité SOLIHA pour les deux logements : 10 / 15 000 €</li> </ul> <p><b>Travaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démolition du garage dans le jardin (attention amiante)</li> <li>• Installation d'un carport dans le jardin</li> <li>• Installation d'accroches pour cycles dans le jardin</li> <li>• Signalisation de l'accès public à la ludothèque par le jardin pour la venelle de « l'allée du Pressoir »</li> <li>• Travaux de réhabilitation et restructuration des logements à l'étage + combles (en fonction de l'étude de faisabilité)</li> </ul>
<b>Plan de financement prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Département</li> <li>• Saint-Nazaire agglomération</li> <li>• Banque des territoires</li> <li>• Action logement</li> <li>• ANAH</li> </ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fréquentation commerce/bar et ludothèque</li> <li>• Nombre de demandes de logements sociaux (évolution de la pression)</li> </ul>
<b>Liens autres programmes et contrats territorialisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PLH de l'agglomération</li> </ul>

Envoyé en préfecture le 09/12/2024

Reçu en préfecture le 10/12/2024

Publié le 10/12/2024

ID : 044-214400301-20241204-D20241275-DE



<b>Autres fiches actions liées Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• FA 17- requalification des espaces publics et st</li><li>• FA 18- schéma de principe des mobilités</li></ul>
--	--