

PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



Action n° 5 Nom : les Forges 2			
Orientation stratégique Conforter Lier	Statut de l'action engagée	Niveau de priorité Fort	Parcelles concernées : AD693 / 691 / AD 286

<p>Descriptif général de l'action</p>	<p>Le projet les Forges 2 (Nouveau Penlys) est un nouveau projet situé entre la rue de Penlys et la rue du Clos Moulin. Une restructuration foncière (acquisition et échange) a permis de libérer une parcelle d'environ 830 m² Le projet proposé consiste à conforter l'offre en logements sociaux dans le centre bourg, sous forme d'habitat collectif dans la continuité des petits collectifs déjà existants de part et d'autre de la rue des Forges.</p> <p>A l'arrière, la parcelle privée AD286 va faire l'objet d'un classement en emplacement réservé au PLUi ; l'objectif étant d'assurer la perméabilité (pour les liaisons douces) de l'ensemble de cet îlot entre la rue de Penlys et la rue du Clos Moulin (modification n°3 du PLUi – oct. 2024).</p> <p>Enfin, au cœur de ce vaste îlot foncier, des grands fonds de jardin ont été identifiés pour devenir source de gisements fonciers à moyen / long terme et devenir le support de création de nouveaux logements.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'offre en logements sociaux dans le cœur de bourg • Contribuer à la production de logements sociaux : opération conforme aux orientations de la programmation du PLH et aux attendus du CMS • Proposer une nouvelle liaison douce pour un accès de la rue du Clos Bourdin aux commerces et services du centre-bourg et limiter ainsi l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité
<p>Contenu de l'action</p>	<p>1/ une nouvelle offre de logements sociaux</p> <p>Le bailleur Silène propose un projet de 8 logements collectifs (deux bâtiments de R+1+c) en locatifs sociaux dans le même esprit que l'opération déjà existante au bout de la rue des Forges. L'opération va nécessiter la création d'une voirie sur la parcelle AD693 pour prolonger l'actuelle rue des Forges.</p> <p>La programmation (sept. 2024) propose</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 T2, 2 T3 et 2 T4. • 5 PLU, 2 PLAi et 1 PLAiA • 1 logement PMR (PLUS ; T2) <p>2 / acquisition d'une bande sur la parcelle AD 293</p> <p>La commune doit acheter une bande de terrain appartenant aujourd'hui à Saint-Nazaire agglomération afin de poursuivre l'allée de la Forge et permettre de desservir les deux futurs bâtiments du bailleur Silène qui seront construits de part et d'autre. A terme, cet accès permettra également de finaliser la future liaison douce reliant l'esplanade Legrand vers la rue du Clos Bourdin (via parcelle AN 286).</p> <p>3/ création d'une liaison pour développer les modes actifs</p> <p>Le projet de logements sociaux doit préserver un futur passage pour les mobilités douces sur l'emplacement réservé au PLUi (parcelle AD 286). Cette liaison s'intègre au schéma des mobilités permettant une mise en continuité des cheminements doux au travers du centre-bourg (rue du Clos Moulin/ rue de Penlys). L'acquisition de la parcelle reste un préalable à cette réalisation.</p>

Maître d'ouvrage	Silène pour les logements Commune pour la parcelle AD 286
Partenaires potentiels	<ul style="list-style-type: none"> • Silène • Saint-Nazaire agglomération (SNA) • Département •
Calendrier prévisionnel	<p>Court terme (2024-2026)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Septembre 2024 : dépôt du PC aménagé pour la future voie d'accès • Octobre 2024 : dépôt du PC • 2024 : modification du PLUi pour la création d'un emplacement réservé sur la parcelle AD 286 • 2025 : travaux • 2026 : livraison <p>Moyen terme (2026-2032)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition de la parcelle AD286 pour réaliser le cheminement doux reliant la rue du Clos Bourdin au centre-bourg
Coût global prévisionnel ou définitif	<p>Etudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition et échange foncier : 38 745 € • étude de Moe (Drodelot / Silène) • achat de la partie centrale de la AD 693 pour voirie • achat de la parcelle AD286 (737 m²) <p>Travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût d'opération dont Moe et travaux (silène) •
Plan de financement prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • SNA (PLH) • Commune (pour les espaces publics et acquisition de la partie centrale de la parcelle AD693+ veille foncière) • Département • Banque des territoires • Silène
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de demandes de logements sociaux (évolution de la pression) • Suivi des DIA en vue d'acquiescer l'emplacement réservé et de suivre les mutations sur le potentiel foncier limitrophe •
Liens autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • PLH de SNA
Autres fiches actions liées Annexes	<ul style="list-style-type: none"> • FA 18- schéma de principe de mobilités • FA 19- conforter la stratégie de veille foncière communale