

# PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



<b>Action n° 6</b>			
<b>Nom : Îlot du Gué – Krafft 2</b>			
<b>Orientation stratégique</b> Conforter	<b>Statut de l'action</b> engagée	<b>Niveau de priorité</b> Fort	<b>Parcelles concernées :</b> AD 1/2/3/4/5/6/10/11/12

<b>Descriptif général de l'action</b>	<p>Dans la suite de l'opération de logements Krafft1, il s'agit de poursuivre la production d'offres de logements sociaux à l'angle rue du Gué/de la Fontaine. Elle permettra également de <b>proposer un confortement urbain de l'angle grâce à l'implantation du nouveau bâtiment.</b></p> <p>L'opération était inscrite dans le premier plan guide et elle devient opérationnelle suite à l'acquisition des fonciers pré-identifiés. A ce jour la parcelle AD6 est en négociation et l'AD12 en cours d'acquisition. La parcelle AD09 initialement projetée dans le périmètre de l'opération n'est à ce jour pas à vendre.</p> <p>Les parcelles situées à l'arrière des parcelles AD10/11/12 (vers la rue de la Fossé), sont des fonds de jardin et peuvent faire l'objet d'une veille foncière. Elles offrent un potentiel foncier important de par leur forme en longueur et parce qu'elles sont non bâties. <b>Une veille foncière, voire une OAP peut être mise en place sur l'ensemble de ce secteur pour une opération à moyen-long terme.</b> Leur acquisition à court terme n'est pas une priorité.</p> <p>Toutefois l'opération actuelle « îlot du Gué-Krafft2 » doit être envisagée dans un ensemble plus large au sein duquel seraient conservées notamment des liaisons douces afin de permettre la perméabilité de l'îlot entre les rues du Gué et de la Fossé.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter et diversifier l'offre en logements dans le cœur de bourg</li> <li>• Contribuer à la production de logements sociaux : opération conforme aux orientations de la programmation du PLH et aux attendus du CMS.</li> <li>• Poursuivre la veille foncière</li> </ul>
<b>Contenu de l'action</b>	<p><b>Une opération de logements sociaux</b></p> <p>A court terme dans une 1<sup>re</sup> phase, les parcelles acquises vont permettre de proposer <b>une opération de logements sociaux d'une capacité estimée à une quinzaine de logements.</b></p> <p>Une première faisabilité propose une opération mixte de 14 logements intermédiaires (R+2+c) et de 2 maisons individuelles.</p> <p>Sur la parcelle ADO3 la maison existante devra être démolie (EPF).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Finaliser les acquisitions foncières : parcelles AD6/AD12 (SNA / EPF)</li> <li>→ Finaliser la Moe avec Silène</li> <li>→ Une programmation basée sur une répartition de locatifs sociaux avec 60 % PLUS et 40 % de PLAi</li> </ul> <p><b>Vigilance</b></p> <p>Afin de promouvoir le renouvellement urbain dans le centre bourg, il convient de poursuivre la veille foncière des parcelles attenantes, que l'analyse des gisements réalisée par l'adrn a fait émerger. Il convient désormais de vérifier la dureté de leur mutation.</p>
<b>Maître d'ouvrage</b>	Silène
<b>Partenaires potentiels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• commune</li> <li>• Silène</li> <li>• Saint-Nazaire agglomération (SNA)</li> <li>• EPF</li> <li>• Département</li> <li>• Adrn (analyse des gisements fonciers)</li> </ul>

<b>Calendrier prévisionnel</b>	<b>Court terme (2024-2026)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fin 2024 : acquisition foncière AD12 et négociation AD6</li> <li>• Début 2025 : démolition de la maison (EPF)</li> <li>• 2025 : étude MOe par Silène</li> <li>• 2025/26 : dépôt de PC envisagé</li> </ul> <b>Moyen terme (2026-2032 +)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2026/27 : début des travaux envisagés</li> <li>• 2028 : livraison</li> </ul> <p>Veille foncière sur l'ensemble du secteur</p>
<b>Coût global prévisionnel ou définitif</b>	<b>Etudes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition parcelle AD04 par la commune : 38 000 €</li> <li>• Acquisition parcelle EPF <ul style="list-style-type: none"> <li>○ AD01 : 29 640 e</li> <li>○ AD02 : 9 860 €</li> <li>○ AD03 : 60 000 € + 78 000 € pour démolition</li> <li>○ AD04 : 37 500 €</li> <li>○ AD05 : 22 440 €</li> <li>○ AD10 et AD11 : 35 000 €</li> <li>○ AD06</li> <li>○ AD12</li> </ul> </li> <li>• Cout d'achat estimé des 2 parcelles manquantes AD6 at AD12 : 29 640 €</li> <li>• Etude Moe Silène :</li> </ul> <b>Travaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voirie et réseaux de la rue du Gué jusqu'à la parcelle AD010 : estimation 150 000€</li> <li>• Coûts des travaux à définir après étude</li> </ul>
<b>Plan de financement prévisionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune (VRD)</li> <li>• Saint-Nazaire agglomération (SNA)</li> <li>• Département</li> <li>• EPF (acquisition + veille foncière)</li> <li>• Silène</li> <li>• Action Logement (pour bâti ancien)</li> <li>• Banque des territoires</li> </ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de demandes de logements sociaux (évolution de la pression)</li> <li>• Suivi des DIA</li> <li>•</li> </ul>
<b>Liens autres programmes et contrats territorialisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PLH</li> <li>• PLUi &gt; OAP possible</li> </ul>
<b>Autres fiches actions liées Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FA : conforter la stratégie de veille foncière communale</li> </ul>