

# PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



<b>Action n° 8</b>	<b>Nom : Îlot Penlys bourg</b>		
<b>Orientation stratégique</b> Conforter	<b>Statut de l'action</b> engagée	<b>Niveau de priorité</b> Fort	<b>Parcelles concernées :</b> AI 534 / 281 / 504

<b>Descriptif général de l'action</b>	<p>Il s'agit <b>d'une opération de confortement d'habitat par densification dans une dent creuse dans le centre-bourg</b>. Située en entrée de bourg est, rue de Penlys, l'opération est intéressante pour conforter cette entrée à côté de l'esplanade Legrand. En outre, elle est positionnée à proximité des équipements, services et commerces du bourg, ainsi que sur un éventuel futur tracé d'aménagement cyclable ; ce qui permet d'envisager le développement des déplacements courts en modes doux.</p> <p>Le site en dent creuse situé entre un restaurant, l'EHPAD et des maisons devra ménager les vues et les accès aux futurs logements.</p> <p>A noter que le site était une ancienne station essence et qu'il a été dépolluée par les propriétaires avant la mise en vente.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter l'offre en logements dans le centre-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> </ul>
<b>Contenu de l'action</b>	<p><b>Une opération 100 % logements sociaux</b></p> <p>Au printemps 2024, la parcelle était en vente suite à une succession, ce qui a permis à la commune d'exercer son droit de préemption en faisant intervenir l'EPF. L'ensemble fait environ 1 360 m<sup>2</sup>.</p> <p>Mais une servitude existe à l'entrée de la parcelle, l'imputant de 178 m<sup>2</sup>. <i>Nature exacte de la servitude à préciser et ses conséquences</i></p> <p>La démolition d'une maison et de garages/appentis devra être réalisée.</p> <p>La première esquisse, sur la totalité de la parcelle non grevée, proposait la réalisation de 13 logements sociaux, total à revoir à la baisse au regard de la servitude.</p> <p><b>Vigilance</b> Ménager les vues sur le voisinage par une intégration urbaine de qualité</p>
<b>Maître d'ouvrage</b>	EPF puis cession à un bailleur
<b>Partenaires potentiels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Nazaire agglomération (SNA)</li> <li></li> </ul>
<b>Calendrier prévisionnel</b>	<p><b>Court terme (2024-2026)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2024 : acquisition et réalisation de l'étude capacitaire (EPF)</li> <li>→ 2025 : lancement de la Moe (bailleur)</li> <li>→ 2025 : dépôt de PC</li> <li>→ 2025 : démolition de la maison et des garages/appentis</li> <li>→ 2025/2026 : travaux</li> </ul> <p><b>Moyen terme (2026-2032)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 2026/2027 : livraison</li> </ul>
<b>Coût global prévisionnel ou définitif</b>	<p><b>Etudes / acquisition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préemption EPF estimée à 272 000 € (+frais 25 600 €)</li> <li>Etude Moe</li> </ul> <p><b>Travaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Démolition estimée à 70 000 €</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coûts des travaux à définir après étude Moe</li></ul>
<b>Plan de financement prévisionnel (fonds mobilisables)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EPF</li><li>• Silène</li><li>• Saint-Nazaire agglomération</li><li>• Département</li><li>• Action Logement</li><li>• Banque des territoires</li><li>•</li></ul>
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de demandes de logements sociaux</li><li>•</li></ul>
<b>Liens autres programmes et contrats territorialisés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• PLH de Saint-Nazaire agglomération</li></ul>
<b>Autres fiches actions liées Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• FA 18- schéma de principe des mobilités</li></ul>