

PLAN GUIDE LA CHAPELLE-DES-MARAIS



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

Descriptif général de l'action	<p>Il s'agit d'une opération de confortement d'habitat par densification dans une dent creuse dans le centre-bourg. 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>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Conforter l'offre en logements dans le centre-bourg Contribuer à la production de logements sociaux : opération conforme aux orientations de la programmation du PLH et aux attendus du CMS
Contenu de l'action	<p>Une opération 100 % logements sociaux</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 m².</p> <p>Mais une servitude existe à l'entrée de la parcelle, l'imputant de 178 m². <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>Vigilance Ménager les vues sur le voisinage par une intégration urbaine de qualité</p>
Maître d'ouvrage	EPF puis cession à un bailleur
Partenaires potentiels	<ul style="list-style-type: none"> Saint-Nazaire agglomération (SNA)
Calendrier prévisionnel	<p>Court terme (2024-2026)</p> <ul style="list-style-type: none"> → 2024 : acquisition et réalisation de l'étude capacitaire (EPF) → 2025 : lancement de la Moe (bailleur) → 2025 : dépôt de PC → 2025 : démolition de la maison et des garages/appentis → 2025/2026 : travaux <p>Moyen terme (2026-2032)</p> <ul style="list-style-type: none"> → 2026/2027 : livraison
Coût global prévisionnel ou définitif	<p>Etudes / acquisition</p> <ul style="list-style-type: none"> Préemption EPF estimée à 272 000 € (+frais 25 600 €) Etude Moe <p>Travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Démolition estimée à 70 000 €

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