

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



la Chapelle-des-Marais démarche plan guide

plan d'actions

novembre 2024

eddrrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

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



sommaire



3

Introduction

chapitre 1

ambitions et stratégie urbaine

1.1. exprimer les ambitions du projet

1.2. identifier les enjeux

1.3. établir une stratégie urbaine

7

8

8

10

12

chapitre 2

engager les actions

2.1. identifier les actions

2.2. zoom sur ...

îlot Poste / Lavoir

complexe sportif

Écluses 3 / Mairie

périmètre d'études pour un schéma des mobilités

17

18

18

21

22

24

28

30

annexes

sommaire des annexes

33

35

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



4

introduction

Ce document constitue le **second et dernier volume du plan guide** de la commune de la Chapelle-des-Marais. Forte de l'analyse du diagnostic et de la mise en exergue des enjeux et potentiels leviers de projets (cf. volet 1 - diagnostic), cette deuxième phase a permis d'élaborer une stratégie urbaine et d'aboutir à la rédaction de fiches actions. Ces deux documents constituent le plan guide de la Chapelle-des-Marais, **une vision à long terme du développement de son centre-bourg élargi, assurant à la fois une cohérence urbaine à grande échelle et une focalisation des efforts sur un périmètre resserré de centre-bourg**. Ce second volume se compose de deux chapitres :

> Le premier chapitre explicite **la stratégie urbaine** du plan guide. Il rappelle, dans un premier temps, les conclusions du diagnostic avec les constats de l'analyse, les ambitions politiques exprimées lors des séances de travail et les enjeux spatialisés croisés aux «sites leviers». Ces conclusions constituent la matière première du développement de la stratégie. Pour répondre aux enjeux formulés, **trois axes de travail ont été identifiés**. Ils formalisent de manière synthétique la stratégie urbaine et permettent d'aborder les différentes thématiques de développement de la ville : habitat, commerces, mobilités, activités, etc. Ces trois axes de travail sont par la suite traduits spatialement sous forme d'**un document de référence** (ou plan de synthèse).

Ce chapitre se découpe donc en trois points :

- **exprimer les ambitions du projet**
- **identifier les enjeux**
- **établir une stratégie urbaine**

> Le deuxième chapitre s'inscrit dans **une logique de mise en œuvre de la stratégie urbaine**. On y retrouve **les actions phares** à mener dans le cadre du dispositif «AMI cœur de bourg/cœur de ville» du département de Loire-Atlantique sur la période 2020/2026. Elles sont priorisées et phasées selon des temporalités différenciées. Ainsi, certaines actions sont à mener sur le long terme, dans une logique de cohérence de développement de la centralité. Les fiches actions viennent clore ce chapitre. Elles rassemblent les données techniques nécessaires à leur mise en opérationnalité. En ce sens, ces fiches sont des outils de suivi des actions engagées qui évolueront au fur et à mesure de leur mise en œuvre.

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



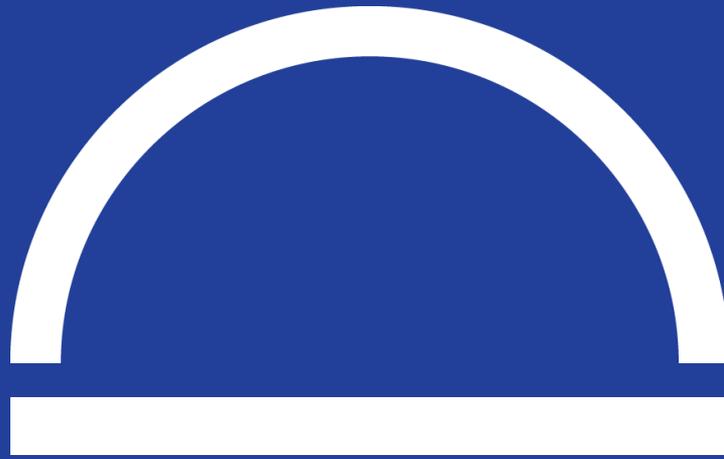
6

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



Ambitions et stratégie urbaine

chapitre 1



1.1. exprimer les ambitions du projet

carte de synthèse des constats



Schéma de synthèse des constats du diagnostic @addrn

la Chapelle-des-Marais bénéficie d'une dynamique de petit bourg

- équipement
- activités économiques/commerces

une population en majorité jeune et familiale et un parc de logement qui tend à se diversifier

- sites de projets
- logements locatifs sociaux

un centre-bourg peu lisible

- espaces publics
- ➔ entrées de bourg
- bâti patrimonial

un centre-bourg en recherche « d'apaisement »

- ↔ voies principales
- RD33
- venelles
- parkings

une commune située dans un écrin de nature

- parcelles agricoles
- boisements
- petit patrimoine
- zones humides
- parcs
- circuits, itinéraires



Lors du partage du diagnostic (séance de travail du 25 septembre 2023), des ambitions ont été formulées collectivement sur la base de l'analyse présentée. Ces ambitions visent à apporter des réponses aux différents constats établis lors de la première phase.

Ce travail collectif clé a permis d'enclencher la réflexion sur la stratégie à élaborer pour la redynamisation et la cohérence de développement de la Chapelle-des-Marais.

les constats

la Chapelle-des-Marais bénéficie d'une dynamique de petit bourg

Située à l'interface de trois bassins de vie, la commune s'insère dans un maillage d'offre économique développée complétant ainsi les commerces, services et équipements existants dans son centre-bourg qui eux répondent aux besoins quotidiens de ses habitants. Toutefois il manque des liaisons en transport en commun avec les autres intercommunalités.

1 2

une commune en majorité jeune et familiale, et un parc de logement qui tend à se diversifier

La croissance démographique récente est liée aux opérations de logements des années 2000, à des prix abordables. Elles ont permis également une légère diversification de la typologie de l'offre d'habitat.

La population reste ainsi jeune et familiale, même si quelques signes de vieillissement apparaissent.

1 2 3

un centre-bourg peu lisible

En lien avec son développement, la commune est traversée du nord au sud par la RD 50, à la fois source d'apports de flux, mais aussi de nuisances liées au transit.

Le manque de visibilité des services, commerces et de la qualité du centre-bourg est en grande partie lié au déficit d'une signalétique adaptée et efficace.

1 3

un centre-bourg en recherche «d'apaisement»

Conséquence du passage de la RD 50, le trafic automobile et les aménagements urbains de la voie ainsi que les entrées de bourg ne sont pas propices à l'usage des modes actifs et de leur développement, en dépit de nombreux cheminements pré-existants.

2 4 5

une commune située dans un écrin de nature

Commune de Brière, elle en conserve son identité. Sa biodiversité est riche et les boisements importants. De nombreux cheminements doux mais discrets sillonnent son centre et la relient à la Brière. Mais les espaces publics du bourg restent minéraux et routiers.

2 4 5

les ambitions exprimées

1 Conforter les activités du centre-bourg

Cette ambition doit se traduire par un maintien ou un développement de l'offre de services, de commerces et d'activités en complémentarité avec celle du supermarché et des équipements présents. Un recentrage en cœur de bourg des commerces doit permettre une meilleure visibilité et une synergie de fonctionnement et/ou de développement. Cette dynamique contribuera aussi à l'animation et au vivre ensemble des habitants.

2 Adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels et à l'accueil des jeunes ménages

La Chapelle-des-Marais souhaite rester dans une dynamique démographique positive en maintenant une offre en logements accessible et diversifiée, répondant aux besoins des jeunes ménages mais également aux seniors. Les nouvelles formes d'habitat, respectueuses de l'identité briéronne et les opérations de renouvellement urbain doivent aussi répondre aux contraintes foncières et environnementales.

3 Révéler le centre-bourg

Le centre-bourg de la commune dispose de commerces, services et équipements, ainsi que d'un vaste espace public, l'Esplanade Bernard Legrand, lieu récréatif aménagé en 2007. Faute d'une signalétique satisfaisante, seuls les Marais-Chapelains ou les «habités» s'arrêtent dans le centre-bourg. L'attractivité et l'animation du centre-bourg passent aussi par une meilleure visibilité.

4 Apaiser les déplacements dans le cœur de bourg

Aujourd'hui le centre-bourg est davantage adapté aux déplacements automobiles qu'aux modes actifs (vélo, à pied notamment). Pourtant, dans un rayon de 500 mètres autour de la place de l'église, équipements, commerces et services sont accessibles aux habitants du centre-bourg. Il faut tirer parti des projets de renouvellement urbain pour conforter et sécuriser les usages des modes actifs et tisser du lien entre les espaces résidentiels du bourg et ses polarités.

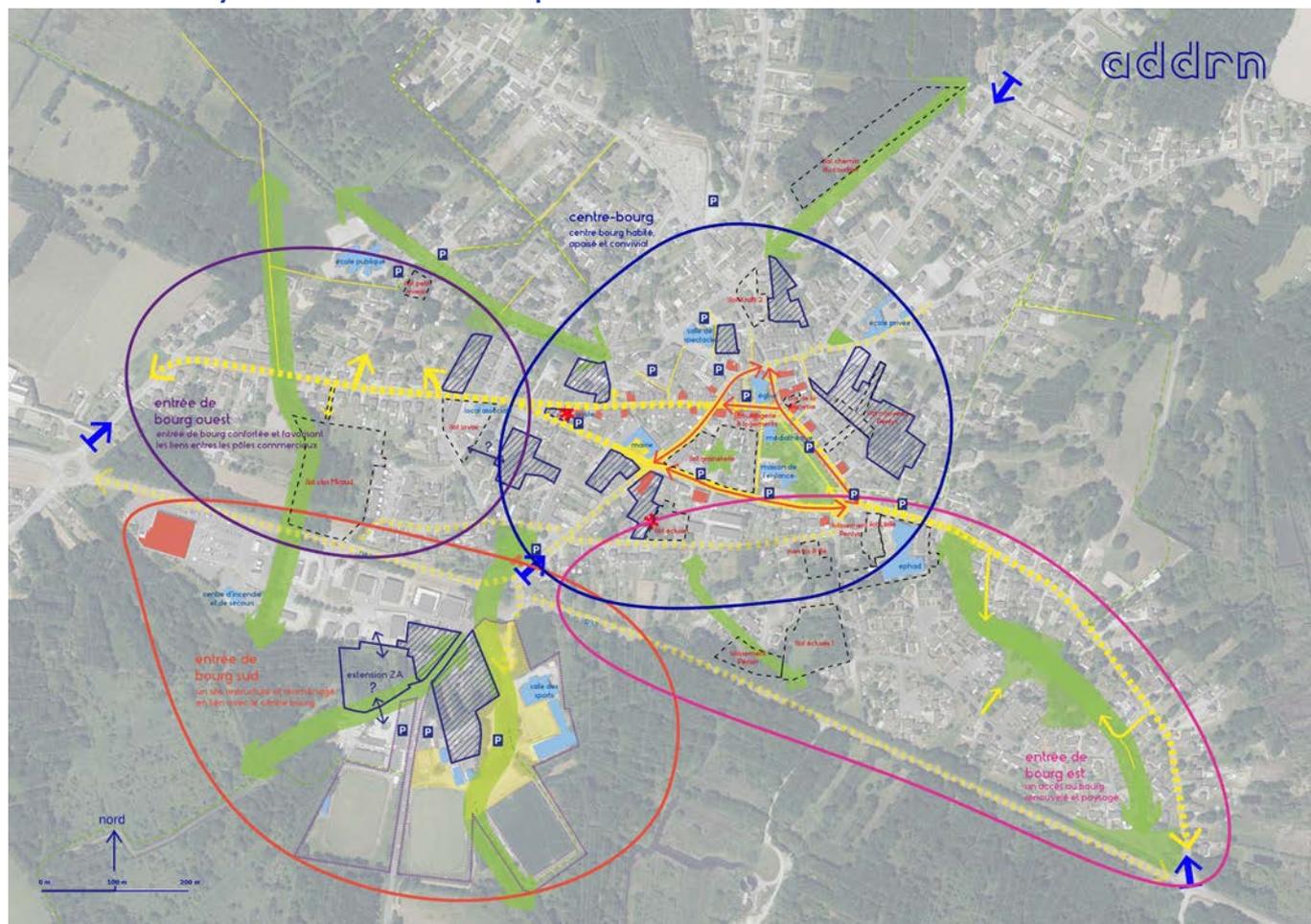
5 Valoriser le patrimoine communal au départ du centre-bourg

La végétalisation du centre-bourg pour lutter contre son aspect minéral a commencé à être traitée (rue du Lavoisier, de la Saulzaie), mais doit être poursuivie dans les futurs projets d'aménagement. Ces réflexions doivent prendre en compte le petit patrimoine présent dans le bourg, les venelles et intégrer davantage l'identité briéronne en lien avec le grand paysage de Brière, le bocage et les nombreux boisements qui renferment une riche biodiversité.



1.2. identifier les enjeux/les sites potentiels

schéma de synthèse des leviers potentiels



enjeux / leviers / secteurs @addrn

LÉGENDE STRATÉGIQUE

les dynamiques en cours

- Opérations identifiées réalisées / non réalisées
- Espaces publics déjà qualifiés (espl. Legrand)

l'identité communale

- Bâtiments à enjeux (ou présents sur un foncier à enjeux)
- Espaces verts déjà qualifiés (espl. Legrand)
- Espaces verts et «corridors» à enjeux
- Itinéraires piétons au départ du CB vers le «grand paysage»
- Venelles existantes

les leviers du projet

les potentiels

- Gisements identifiés / à questionner
- Linéaire commercial à enjeux
- Connexions mobilités douces à enjeux
- Liaisons douces structurantes à créer ou valoriser

les sites à enjeux

- Le centre-bourg et les entrées de bourg
- Espaces publics à enjeux
- Espaces publics à enjeux liés aux entrées du bourg
- Complexe sportif



En parallèle de l'analyse des dynamiques et problématiques, un certain nombre de sites clés ont été identifiés. Ces sites à investir ou réinvestir constituent des «leviers de projet», de véritables opportunités pour développer les ambitions exprimées et répondre aux enjeux associés. Ainsi, l'analyse croisée de ces sites et des enjeux permet de poser les bases d'une stratégie urbaine cohérente et opérationnelle.

les enjeux identifiés

Conforter les activités du centre-bourg

- > Conforter l'offre en services, commerces et équipements en complémentarité avec le territoire
- > Favoriser le regroupement d'une offre d'activités («parcours marchands») en cœur de bourg pour contribuer à une dynamique commerciale et attractive

Adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels et à l'accueil de jeunes ménages

- > Diversifier l'offre de logements en développant de nouvelles opérations qualitatives en cohérence avec l'identité de la Chapelle-des-Marais
- > Anticiper et prioriser le développement des espaces mutables ou densifiables
- > Anticiper et maîtriser le développement de la commune par les outils réglementaires et opérationnels

Révéler le centre-bourg

- > Assurer la visibilité et l'accessibilité aux services, commerces et équipements du centre-bourg par une signalétique adaptée
- > Conforter les usages des espaces publics en lien avec l'activité commerciale et les équipements, afin d'enrichir l'animation et les lieux de convivialité en cœur de bourg

Apaiser les déplacements dans le cœur de bourg

- > Qualifier les espaces publics pour faciliter et sécuriser les déplacements des modes actifs, en particulier sur la RD 50 et les entrées de bourg
- > Proposer des sites de report de stationnement du cœur de bourg en lien avec les futures opérations de logements
- > Faciliter les accès des modes actifs aux équipements du cœur de bourg

Valoriser le patrimoine communal au départ du centre-bourg

- > Développer la qualité paysagère des espaces publics en intégrant la notion de corridors écologiques
- > Mettre en valeur et relier les nombreux cheminements et venelles permettant de développer des itinéraires de mobilités douces
- > Renforcer l'accès pour tous aux espaces naturels et révéler les espaces de Brière
- > Promouvoir dans les projets en cours des actions de transitions écologiques (renaturation, production énergétique etc.)

les sites «leviers»

Un certain nombre de projets ont été identifiés au cours des échanges répondant notamment aux problématiques d'habitat avec des temporalités de mise en oeuvre différentes : l'îlot des Écluses 2, les Forges 2, l'îlot du Gué/Krafft2, le Hameau du Petit Marais, l'îlot de la Poste-Lavoir, Le Clos Miraud ou l'îlot de la Graineterie. D'autres projets en lien avec le commerce (bar de la Jeunesse, îlot de la Graineterie etc.) ou d'équipement (ludothèque) ont à ce stade été évoqués. **Chacun de ces projets s'inscrit au sein de sites «leviers».**

1 Le centre-bourg habité, apaisé et convivial



Conforter les commerces et les services et maintenir leur accessibilité par tous les modes de mobilités



Animer le cœur de bourg et poursuivre ses aménagements qualitatifs



Renforcer l'offre en logements



Permettre une meilleure accessibilité piétonne et cyclable et apaiser les circulations

2 A l'ouest, une entrée de bourg confortée qui favorise les liens entre les polarités commerciales



Renforcer l'offre en logements



Améliorer l'accessibilité piétonne et cyclable entre les deux polarités commerciales



Favoriser les liaisons paysagères entre les grands espaces naturels et les secteurs d'habitat



Qualifier l'entrée ouest du centre-bourg

3 A l'est, une entrée de bourg renouvelée et paysagée



Permettre une meilleure accessibilité et des parcours cyclables en lien avec l'entrée de bourg



Inscrire les secteurs d'habitat dans la trame paysagère en s'appuyant sur les éléments existants

4 Au sud, un secteur restructuré et réaménagé en lien avec le centre-bourg



Permettre une meilleure accessibilité piétonne et cyclable et apaiser les circulations au sein du complexe sportif



Animer le cœur de bourg et poursuivre ses aménagements qualitatifs



Optimiser les espaces sportifs



Accompagner les transferts et l'accueil de locaux sur la zone d'activité



12

1.3. établir une stratégie urbaine

Le plan guide traduit une vision stratégique à long terme du devenir de la Chapelle-des-Marais, vision qui doit permettre à la commune de se développer de manière cohérente et de favoriser l'attractivité de son territoire. Le plan guide priorise des actions sur le cœur de bourg comme sur les potentiels qui permettront de façonner le centre-bourg de demain.

Ainsi la stratégie de redynamisation du centre-bourg de la Chapelle-des-Marais s'oriente autour de trois axes de travail reflétant les ambitions et enjeux exprimés lors des séances de travail et des ateliers. Ces trois axes doivent assurer la cohérence de développement de la commune tant sur le court que le long terme, et permettent d'aborder les grands thèmes transversaux de la construction de la ville :

Axe 1: Conforter

Le centre-bourg de la Chapelle-des-Marais répond aux besoins de ses habitants en termes d'offres commerciales, de services ou d'équipements. Le supermarché aux abords du centre-bourg, et accessible par les modes doux, complète cette offre de proximité. L'enjeu est de conserver cette complémentarité et synergie commerciale. En outre, la question d'un « recentrage » de certaines activités autour du « triangle commercial » est soulevée en vue d'impulser une synergie commerciale et d'animation, en lien avec le projet Graineterie.

L'animation de ce cœur de bourg par de nouvelles activités (type bar) conforterait les commerces en place et contribuerait à la convivialité autour de l'esplanade Bernard Legrand, lieu de rencontres et de festivités de la commune.

Enfin, l'augmentation de l'offre en logements et sa diversification pour faciliter les parcours résidentiels et l'accueil des jeunes ménages est déjà engagée. Elle devra intégrer les notions de densités acceptables au vue de l'identité briéronne de la commune, afin de conforter la dynamique du bourg tout en préservant et intégrant les espaces naturels.

- **AXE 1 «conforter»**, pour aborder les problématiques de commerces, services et logements ;
- **AXE 2 «révéler»**, pour mieux signaler le centre-bourg et traiter des questions de qualité de vie, d'espaces publics et d'identité de la commune ;
- **AXE 3 «lier»**, pour développer une stratégie de mobilités, en lien avec les espaces publics, à la faveur des pratiques des modes doux.

Cette stratégie se développe sur l'ensemble du centre-bourg de la Chapelle-des-Marais autour des quatre secteurs de projets (cf. page 11).

Conforter le centre bourg

Équipement existant

Équipement rénové ou nouveau

Salle Krafft

Ludothèque

Complexe sportif (en cours)



Un «triangle» commercial à valoriser



Des opérations de logements pour accueillir de nouveaux habitants

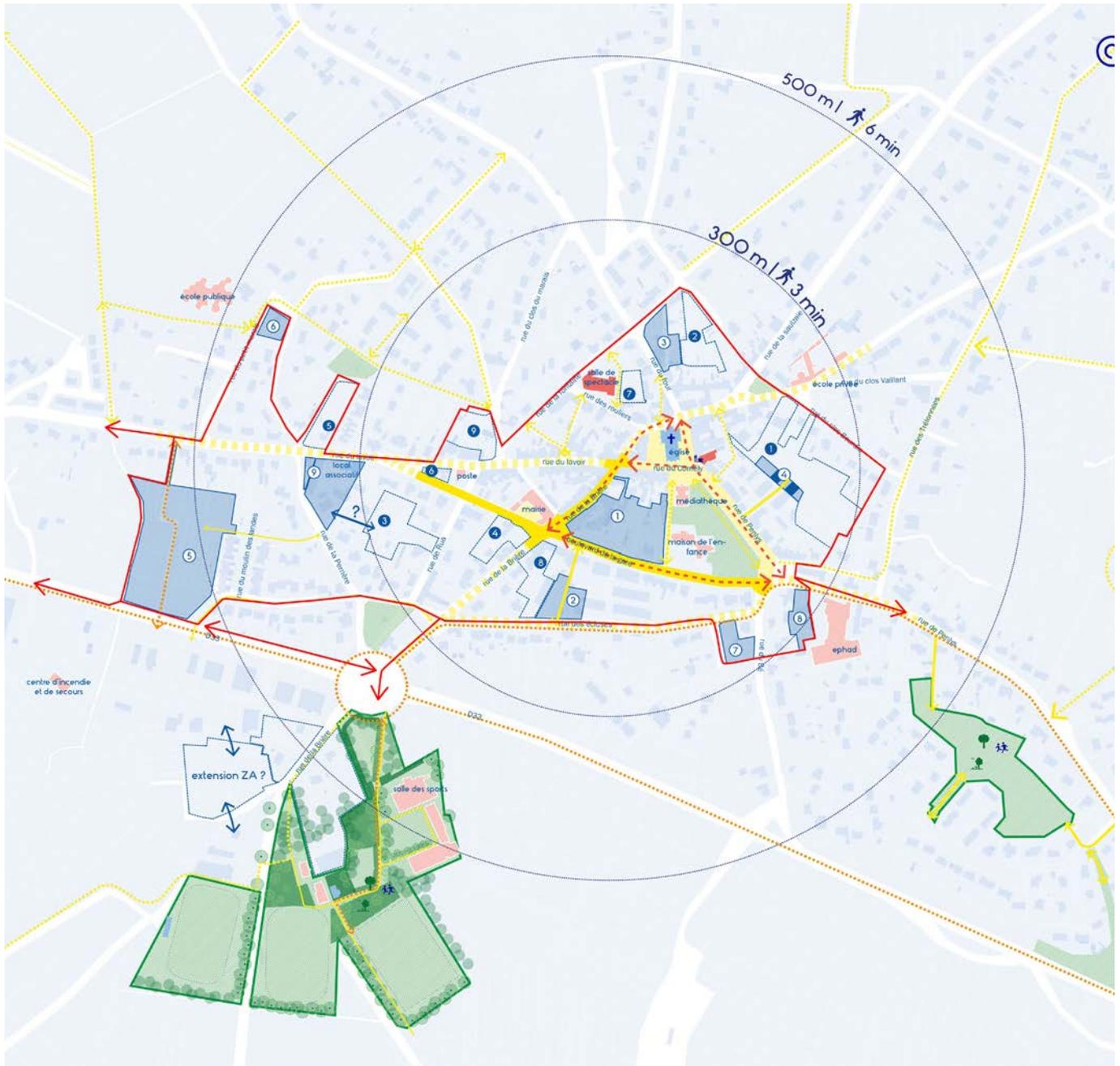
- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| ① Îlot Graineterie | ⑥ Hameau du Petit Marais |
| ② Ecluses 2 | ⑦ Îlot rues des Ecluses & Iris |
| ③ Krafft 2 îlot du Gué | ⑧ Îlot Penllys bourg |
| ④ Les Forges 2 | ⑨ Îlot du Lavoir |
| ⑤ Clos Miraud | |



Des secteurs à étudier pour envisager la création de logements à long terme

- | | |
|-------------------------------|---|
| ① gagerie de la forge | ⑥ îlot poste / Lavoir |
| ② fonds de jardin îlot du Gué | ⑦ îlot Rouliers |
| ③ fonds de jardin rue de Rua | ⑧ îlot Tendance |
| ④ îlot jardin-mairie | ⑨ fonds de jardin rue de la Couée du marais |
| ⑤ Arbora 2 | |

plan de référence



Axe 2 : Révéler

La commune est historiquement traversée du nord au sud par la RD 50. Cet axe de liaison favorise l'activité des commerces qui le jalonnent. En revanche, faute d'une signalétique adaptée, les activités et les espaces publics situés en retrait de cet axe ne bénéficient pas d'une réelle visibilité. De même le développement jusqu'alors opéré du cœur de bourg ne met pas suffisamment en valeur les espaces végétalisés et arborés où l'impression de minéralité des espaces publics prédomine. Or, la nature en ville participe au confort du cadre de vie et à l'attractivité du centre-bourg.

Les aménagements en cours ou à venir sur les espaces publics et dans les opérations d'aménagement doivent ainsi permettre de développer la place du végétal et contribuer à une meilleure mise en valeur du cœur de bourg de la Chapelle-des-Marais, ainsi qu'à son identité briéronne. Cette identité passe également par la mise en lumière des nombreuses venelles et du petit patrimoine communal.



Révéler
le cœur de bourg

Valoriser le cœur de bourg et son identité de bourg dans un écrin de verdure

- Espace public du centre-bourg déjà qualifié
- Espace public du centre-bourg à requalifier
 - Rue de la Brière*
 - Bd de la Gare*
 - Carrefour Brière/gare*
- ▬▬ Espace public du centre-bourg à requalifier à long terme
 - Rue du Lavoir*
 - Rue de la Brière (sud et nord)*
 - Rue des Écluses*
 - Rue de Penlys*
- ▬▬▬ Permettre au paysage de trouver sa place dans le centre bourg
 - Esplanade Legrand (réalisé)*
- Espace Vert des Hauts de Penlys
 - Complexe sportif*

Axe 3 : Lier

La configuration géographique de la commune, avec son centre-bourg et ses îles, fait que le centre reste beaucoup pratiqué en voiture, y compris par ses habitants alors que des nombreux cheminements existent. Pour certains, ils sont déjà le support aux déplacements vers les îles et les chemins de grandes randonnées qui partent du cœur de bourg. Des aménagements qualitatifs et végétalisés visant à un meilleur partage de l'espace public pourraient également contribuer à un apaisement du cœur de bourg. En effet, la circulation automobile créée sur certaines voies un sentiment d'inconfort ou d'insécurité, nuisant à la pratique des modes doux. En ce sens, des projets d'aménagement d'entrée de bourg ont déjà été réalisés ou vont être engagés (exemple sur la rue de la Brière, RD 50, boulevard de la gare, etc.).



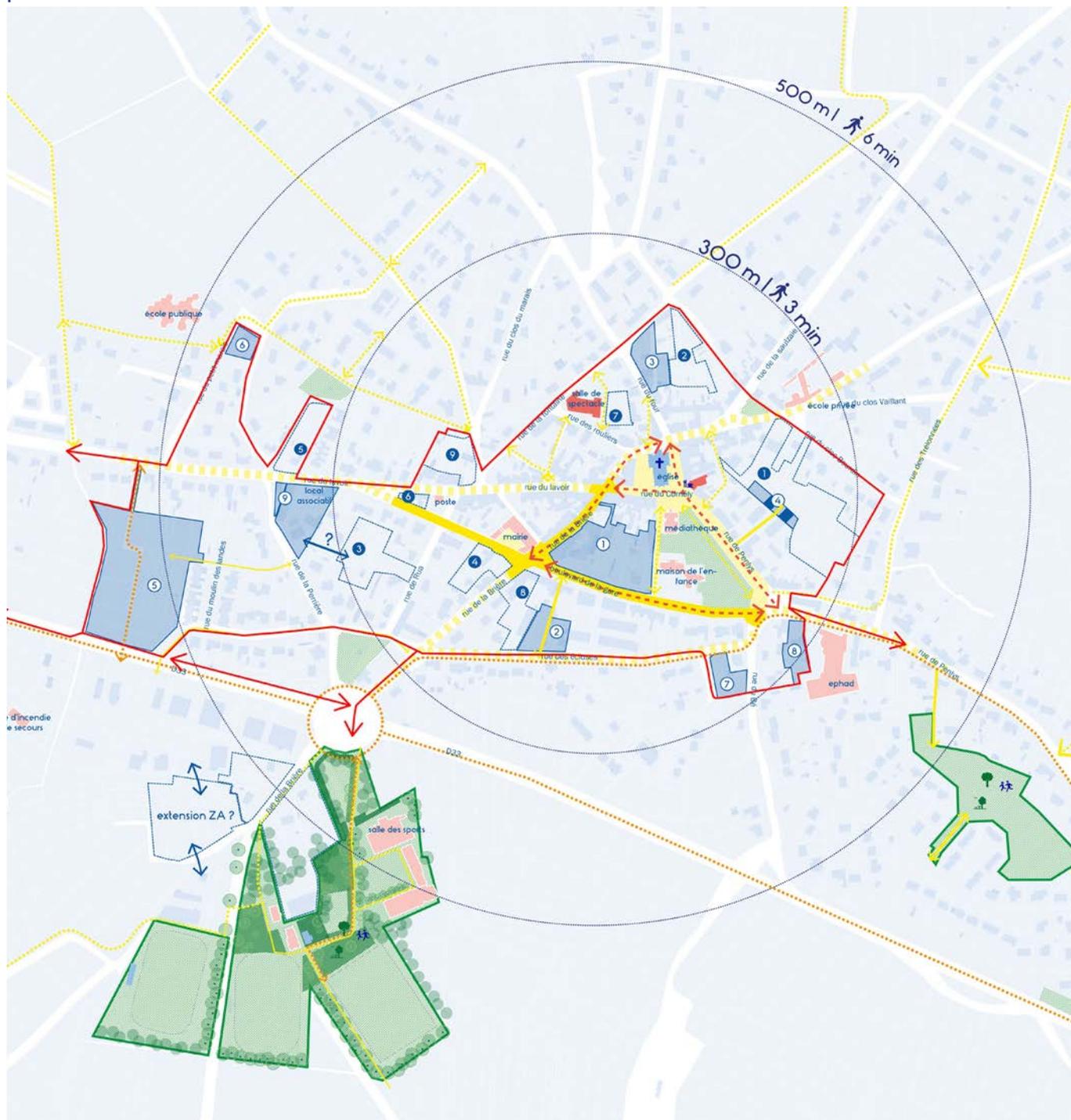
Relier
les lieux de vie en centre-bourg et les îles

Développer les mobilités douces et le contact au paysage de la Brière

- ◀•▶ Cheminement, itinéraires, venelles existants
- ↔ Cheminement à valoriser
- ◀•▶ Liaison cycles à créer / conforter



plan de référence



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



16

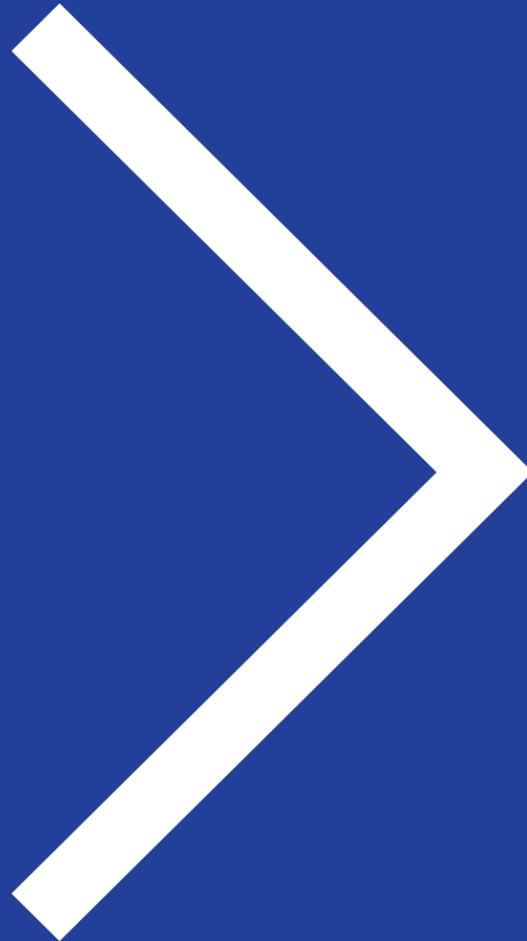
Envoyé en préfecture le 09/12/2024

Reçu en préfecture le 10/12/2024

Publié le 10/12/2024



ID : 044-214400301-20241204-D20241275-DE



engager les
actions

chapitre 2



2.1. identifier les actions

Le plan guide se traduit par un ensemble d'actions concrètes, hiérarchisées et échelonnées dans le temps : certaines pourront être réalisées à court terme, d'autres s'inscriront dans un temps beaucoup plus long. Pour autant, ces actions à long terme doivent être anticipées dès à présent pour s'assurer de leur faisabilité en préparant l'avenir.



fiches actions par secteur

- le centre bourg 1 2 3 4 5 6 7 8 9
- l'entrée ouest du centre-bourg 10 11 12
- l'entrée est du centre-bourg 13 14
- le secteur sud du centre-bourg 15 16

fiches actions par stratégie thématique

- requalifier les espaces publics et initier une stratégie paysagère 17
- réaliser un schéma de principe des mobilités 18
- conforter la stratégie de veille foncière communale 19

Secteur opérationnel	Numéro de l'action	Nom de la fiche	Thématique	Echéance
Un centre-bourg habité , apaisé et convivial	1	Ilot la Graineterie	Habitat et commerces	Moyen terme
	2	Ilot des écluses 2	habitat et veille foncière	Court – moyen et long terme
	3	Création de logements rues Penlys et Cornély	Habitat	Court et moyen terme
	4	Mise en œuvre d'une stratégie commerciale	Commerce	Court – moyen – long terme
	5	Les Forges 2	habitat	Court terme
	6	Ilot du Gué – Krafft 2	Habitat et veille foncière	Court terme
	7	Ilot rue des écluses et rue des Iris	habitat	Court terme
	8	Ilot Penlys bourg	habitat	Court - Moyen terme
	9	ilot Poste - Lavoir	Habitat et veille foncière	Moyen terme
A l'ouest, une entrée de bourg confortée et favorisant les liens entre les polarités commerciales	10	Ilot du Lavoir	Habitat et veille foncière	Court – moyen – long terme
	11	Le Clos Miraud	habitat	Moyen – long terme
	12	Opération hameau du Petit Marais	habitat	Court terme
A l'est, un accès au bourg renouvelé et paysagé	13	Aménagement cyclable de la RD33	Espaces publics	Court – moyen terme
	14	L'éco-parc de Penlys	Espaces publics	Court – moyen terme
Au sud, un secteur restructuré et réaménagé en lien avec le centre-bourg	15	Le complexe sportif	Stratégie foncière et espaces publics	Court – moyen terme
	16	La zone d'activité	Stratégie foncière et commerces	Court – moyen – long terme
Fiches transversales	17	Requalification des espaces publics et stratégie paysagère	Espaces publics et paysages	Court – moyen terme
	18	Schéma de principe des mobilités	Mobilités et espaces publics	Court et moyen terme
	19	Conforter la stratégie de veille foncière communale	Stratégie foncière	En continu

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



20

2.2. zooms sur...

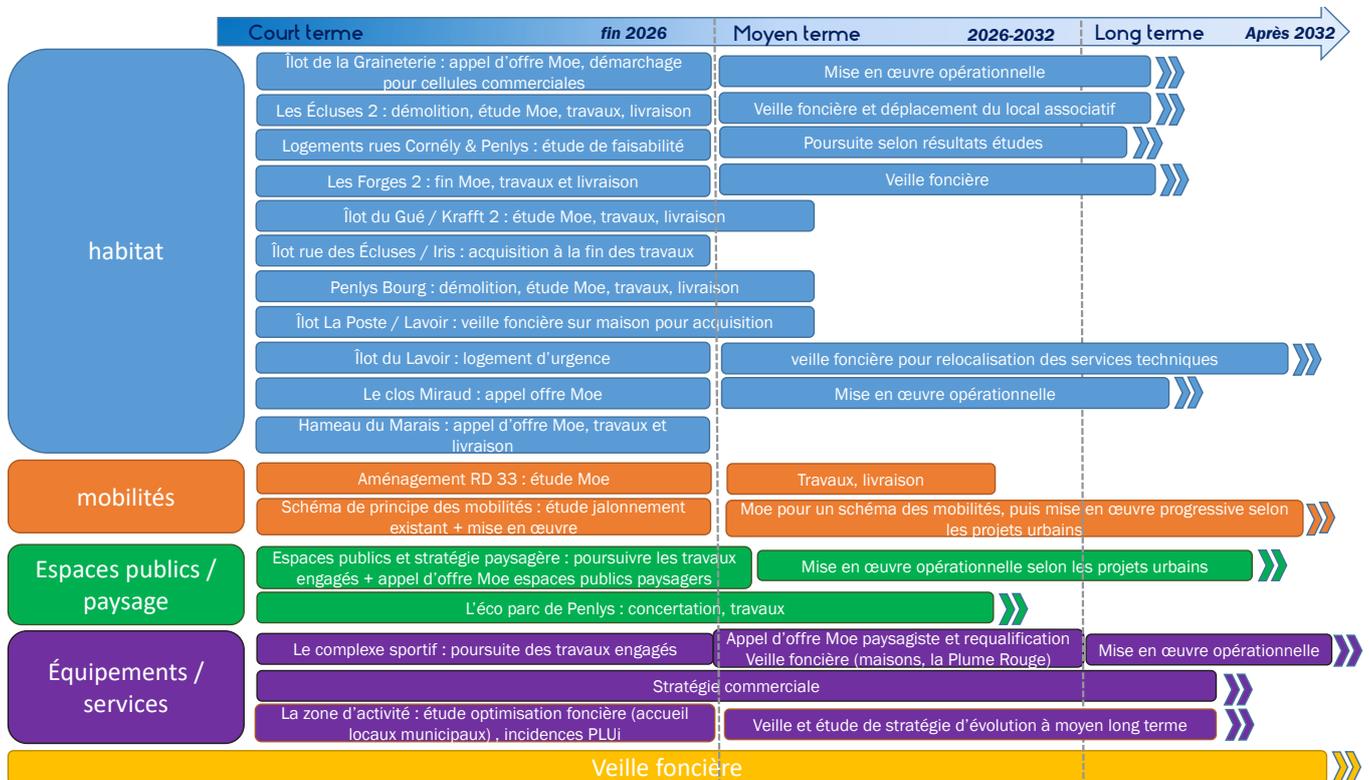
Le plan d'actions du plan guide de la Chapelle-des-Marais compte seize fiches actions réparties en grands secteurs du centre-bourg. Trois autres fiches actions thématiques viennent les enrichir en apportant une vision transversale et souvent à moyen ou long terme.

En complément à l'ensemble de ces fiches actions, cinq focus sont proposés afin d'aller un peu plus loin dans la vision prospective et illustrative de certaines fiches actions.

focus sur ...

- 1 > Îlot Poste / Lavoir
- 2 > Complexe sportif
- 3 > Écluse 3 / angle Mairie
- 4 > Périmètre d'études pour un schéma des mobilités

principe de phasage et de mise en oeuvre du plan guide



îlot La Poste / Lavoir

22

un site renouvelé en entrée de bourg

L'îlot La Poste / Lavoir se situe sur l'axe historique d'entrée de la Chapelle-des-Marais, rue du Lavoir et à l'intersection du début du boulevard de la Gare.

Le site est à la limite sur bourg des années 1950/1960, époque où le bourg des Marais et le village de Penlys se rejoignent. Il se situe donc dans le cœur de bourg ancien à proximité de l'ensemble des services et commerces, accessibles à pied.

Le cœur de bourg ancien présente un tissu dense, composé de maisons en mitoyenneté en R+1+combles et de commerces dans la partie commerciale. Les espaces publics demeurent très routiers et minéralisés, laissant peu de place à la végétation. En lien avec des projets urbains (îlot de la Graineterie par exemple), certaines rues dont le boulevard de la Gare vont faire l'objet d'une requalification dans les années à venir.

Le site La Poste / Lavoir se compose de deux bâtiments dont le numéro 39 qui est aujourd'hui particulièrement dégradé et inoccupé. L'implantation d'un nouveau bâtiment en continuité du front bâti de la rue **serait une opportunité de conforter l'offre en logements dans le cœur de bourg**, tout en requalifiant et en densifiant le site.



îlot Lavoir / La Poste > situation actuelle



îlot Lavoir / La Poste projeté @addrn

enjeux : une entrée de bourg confortée et qualitative

- un site d'entrée de bourg à qualifier
 - lutter contre l'habitat indigne
- un site support de confortement de l'offre en logements
- des espaces publics très minéraux, supports de liaisons douces à développer

les fiches actions associées au zoom 1

FICHES THÉMATIQUES EN LIEN :

Fiche : Schéma de principe des mobilités

Fiche : Requalification des espaces publics et stratégie paysagère

Fiche : Stratégie foncière

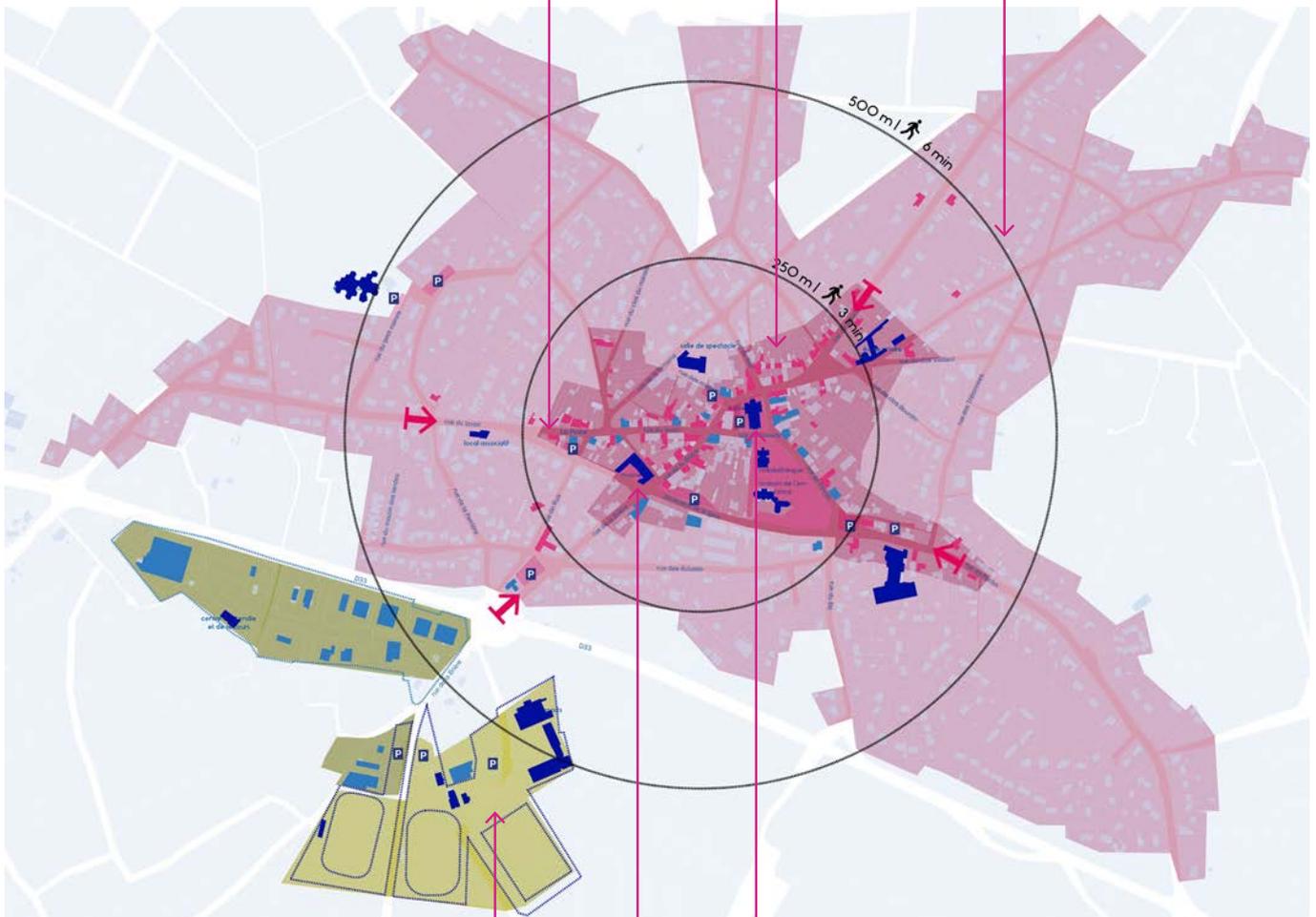


@google

Îlot La Poste/ Lavoir

bourg ancien

tissu pavillonnaire



état des lieux @addrn

complexe sportif

mairie

église

le complexe sportif

un complexe sportif en entrée de bourg

Le complexe sportif de La Chapelle-des-Marais constitue l'**entrée sud de la commune**, accessible depuis la RD 50 et le giratoire de la Perrière (RD 50/RD 33) et à proximité du cœur de bourg (l'entrée du complexe est à 300 m de la mairie soit 4 minutes à pied).

Il constitue la **limite d'urbanisation sud de la commune et se situe au cœur d'un écrin boisé**.

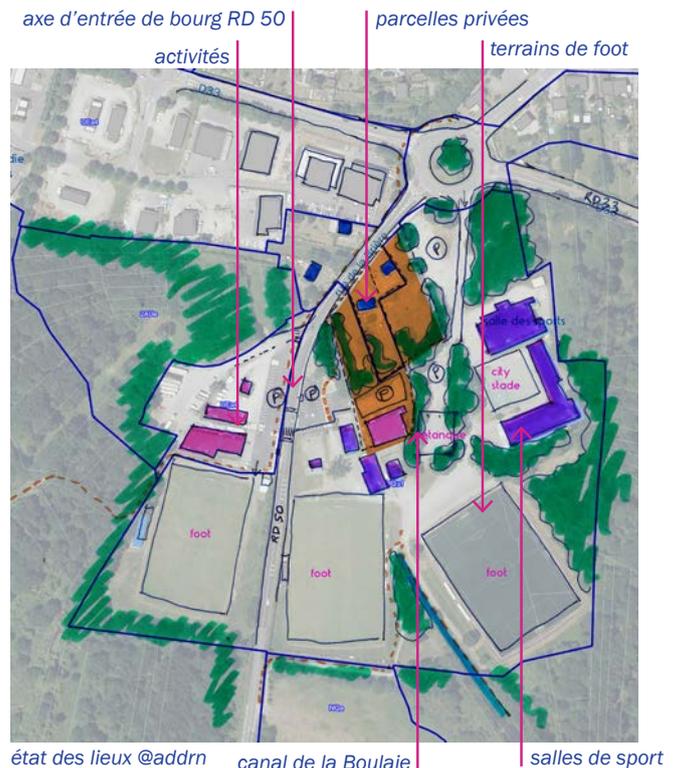
Vaste espace de plus de 7 ha, organisé de part et d'autre de la RD 50, où des stationnements ont été récemment aménagés et la voirie apaisée (plateau surélevé) pour en réduire la vitesse.

Le complexe dispose de **nombreux équipements** (salles de sport, terrains multisports, 3 terrains de foot, terrain de pétanque, espace ados...). Il **accueille également de nombreux événements festifs** (foire expo, fête de l'école...).

Le site est aujourd'hui arboré et permet des **accès au canal de la Boulaie et à des parcours piétons et vélos jalonnés** (circuits du Héron, du Colvert, GRP Tour de Brière).

Cependant les **espaces publics sont vieillissants, de grandes surfaces imperméabilisées parfois dégradées sont dédiées au stationnement, et les continuités piétonnes et cycles à sécuriser et à améliorer**.

L'organisation spatiale des parcelles du site sportif peut interroger : un terrain de foot et un parking sont isolés de l'autre côté de la RD 50 ; deux maisons et une salle festive (la Plume Rouge) sont insérées au sein du site du complexe sportif.



enjeux : un espace public majeur affirmé et apaisé

- un site à valoriser en lien avec le grand paysage
- un espace public à aménager
- une meilleure cohabitation des modes de déplacements et des stationnements à intégrer
- des surfaces à désimperméabiliser



parking d'entrée du complexe sportif @addrn



accès aux terrains de foot, installation de barrières récentes @addrn



terrain de foot @addrn



nouveau parking et voie piéton-vélo côté RD 50 @addrn



salles de sport et city stade @addrn

Les grands principes d'aménagement :

→ **Amélioration de la cohabitation des modes de déplacements** (restructuration des circulations et du stationnement automobile)

→ **Désimperméabilisation des surfaces** (notamment des parkings)

→ **Qualification des espaces publics** en s'inspirant de la proximité des grands espaces paysagers et en conservant les arbres présents. **Végétalisation des espaces** (notamment strate basse et arbustive), gestion alternative des eaux de pluie...

→ **Sécurisation des parcours cyclables et allées piétonnes** en lien avec le centre bourg et les parcours de randonnées y compris la signalétique

→ **Intégration d'espaces récréatifs** (jeux, parcours sportifs, aires de pique-nique...)

→ Réflexion sur l'évolution des pratiques sportives et des besoins actuels et futurs

→ **Réaffectation et réhabilitation des bâtiments existants**, incluant les accès PMR

→ **Assurer une veille sur le foncier limitrophe** des espaces sportifs : permettre à moyen-long terme une réorganisation du complexe pour un fonctionnement amélioré (parcelles en zone UBa3 : 2 maisons et 1 cabaret)



Références associées :



← Saint-Nazaire (44)
Aménagements de la Plaine des Sports @Base



↓ Vienne (Autriche)
@DnD Landschaftplanung



↑ des espaces ludiques mixtes



↑ un socle d'espaces verts accueillant des équipements

les fiches actions associées au zoom 2



Fiche : Requalification des espaces publics et stratégie paysagère

Fiche : Aménagement cyclable RD33

FICHES THEMATIQUES EN LIEN :

Fiche : Schéma de principe des mobilités

Fiche : Stratégie foncière

Zoom 3

les écluses 3 / Mairie

28

conforter l'habitat en cœur de bourg

Au carrefour de la mairie, de la rue de la Brière et du boulevard de la Gare, deux sites pourraient à terme accueillir du logement. Situés en cœur de bourg face à la mairie et à l'opération de la Graineterie, les commerces et les services sont accessibles directement et à pied.

Aujourd'hui le site dit «Écluses 2» fait l'objet d'une opération de logements sociaux sur une partie de l'emprise du terrain. En effet sur l'autre partie, un bâtiment servant au stockage de matériel des associations ne peut être déplacé à court terme. L'opération est contiguë à la parcelle du carrefour de la mairie sur laquelle un local commercial pourrait muter.

Ainsi, **une seconde opération de renouvellement urbain pourrait être envisagée «Écluses 3»** : à l'angle (local commercial & garages) une opération de 8 logements collectifs permettrait de conforter le carrefour et de «répondre» à l'opération de la Graineterie qui lui fera face. Au cœur de la parcelle dans la continuité du tissu pavillonnaire existant, 6 logements individuels peuvent être implantés. Les liaisons piétonnes traversantes seront conservées et développées entre les rues des Écluses, de la Brière et le boulevard de la Gare. La gestion du stationnement et de l'accès à la rue de la Brière très passante devront être étudiés avec une attention particulière.

Face à la mairie plusieurs parcelles offrent un site de renouvellement urbain intéressant. Boulevard de la Gare, la commune a aménagé en 2024 un **parking provisoire** afin de reporter le stationnement disparu pendant les travaux liés au projet urbain de la Graineterie. Ce parking n'est pas voué à perdurer car de nombreux autres stationnements publics existent ou verront le jour avec la future requalification du boulevard de la Gare. À la place quatre logements individuels pourraient venir s'insérer dans le tissu pavillonnaire existant tout en préservant les dessertes des maisons existantes.

Au carrefour de la mairie, à la place d'**une maison avec un long jardin**, un petit collectif d'une dizaine de logements pourrait venir compléter l'offre. Le nouveau bâtiment viendrait conforter le carrefour sur son troisième angle.

Dans les deux propositions, les logements collectifs respecteraient les hauteurs déjà existantes, R+2+attique, soulignant ainsi l'entrée du cœur de bourg.

Au total, 28 logements pourraient voir le jour, soit une densité de 60 logements/ha.

Une veille foncière sur les parcelles privées est nécessaire.

enjeux : conforter le logement en cœur de bourg

- deux sites à optimiser
- développer et diversifier l'offre en logements
- des liaisons piétonnes à préserver
- des accès à sécuriser

les fiches actions associées au zoom 3

Fiche : Zone d'activité

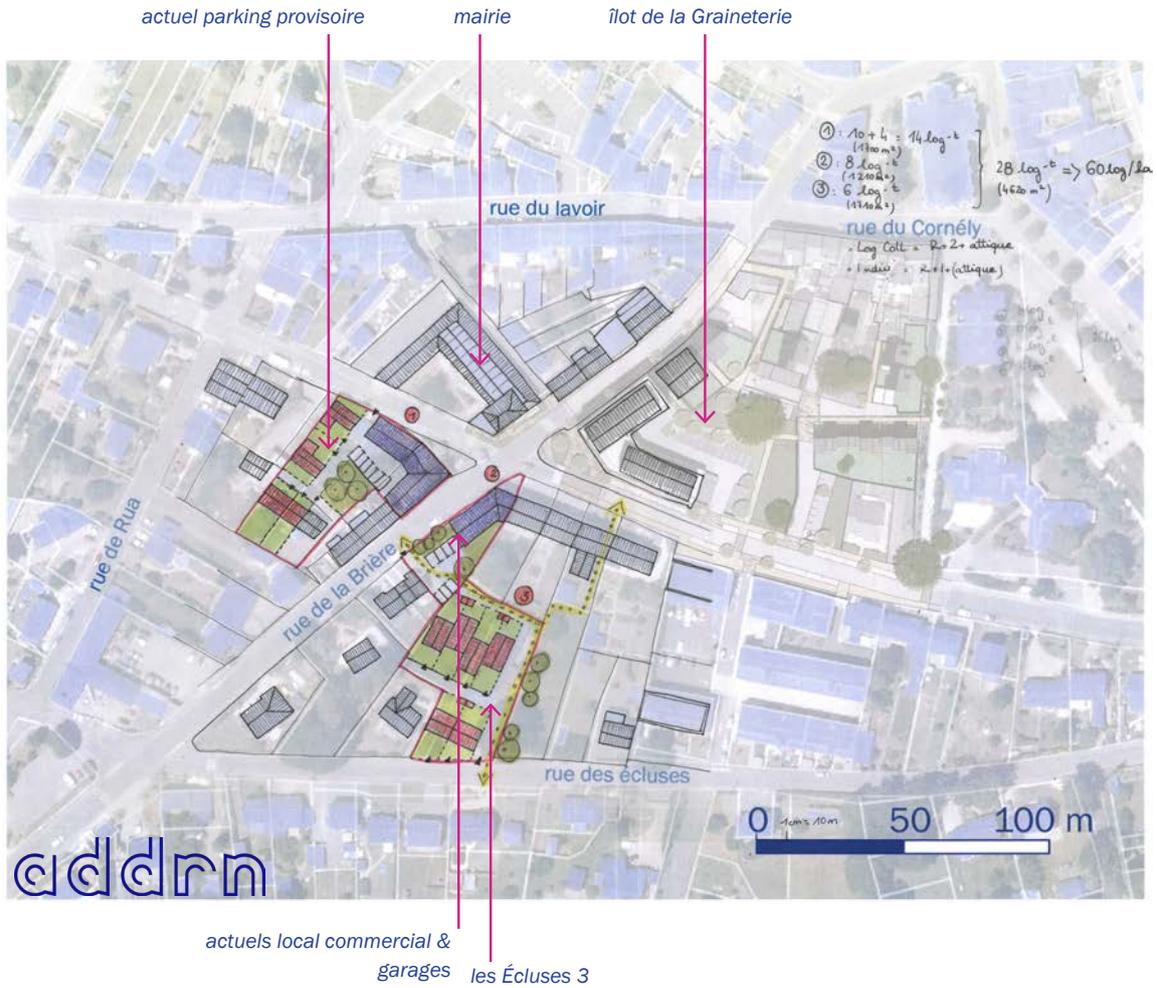
Fiche : Complexe sportif

FICHES THÉMATIQUES EN LIEN :

Fiche : Stratégie foncière

Fiche : Schéma de principe des mobilités

Esquisse d'une vision future du carrefour de la mairie



rue de la Brière local commercial & garages @addrn



local de stockage rue des Écluses @addrn



maison et son jardin rue de la Brière @addrn

principe de schéma des mobilités

Apaiser les circulations au bénéfice des déplacements en modes doux

Située à l'interface de trois intercommunalités et à proximité de grands axes routiers, **la Chapelle-des-Marais est une commune qui a toujours été «traversée»**. Son centre-bourg est ainsi scindé en deux du nord ou sud par **la RD 50 ; la RD 33** le délimite au sud mais le sépare aussi de la zone d'activité et commerciale et de son complexe sportif. Certes ce transit est pourvoyeur de flux, mais également de nuisances liées au passage des véhicules : insécurité, coupure urbaine, espaces publics minéraux, liaisons douces encore peu développées.

Plusieurs projets urbains en cours et à venir réinterrogent la question des mobilités en intégrant les thématiques du **jalonement, de la signalétique, du sens de circulation et du stationnement**.

Des réflexions ont déjà été menées ou vont l'être :

- > La rue de Penlys a déjà fait l'objet d'une étude d'aménagement cyclable en 2021 (2LM ingénierie VRD).
- > Le projet urbain de l'îlot de la Graineterie prévoit également le réaménagement du boulevard de la Gare et de la rue de Brière.
- > Une première étude relative au jalonement a été lancée au second semestre 2024 pour mieux flécher les équipements existants à court terme. Mais à plus long terme, un schéma de principe des mobilités (automobile, piéton, cyclable) permettra d'anticiper les liaisons intra-sites et les requalifications de voirie en y intégrant

les problématiques de liaisonnement des venelles existantes et la création de nouvelles permettant de créer des itinéraires doux, un jalonement et un report des circulations en adaptant les sens de circulation au sein du bourg etc.



porche bd de la Gare



parking rue des Fontaines



espace public rue de la Brière



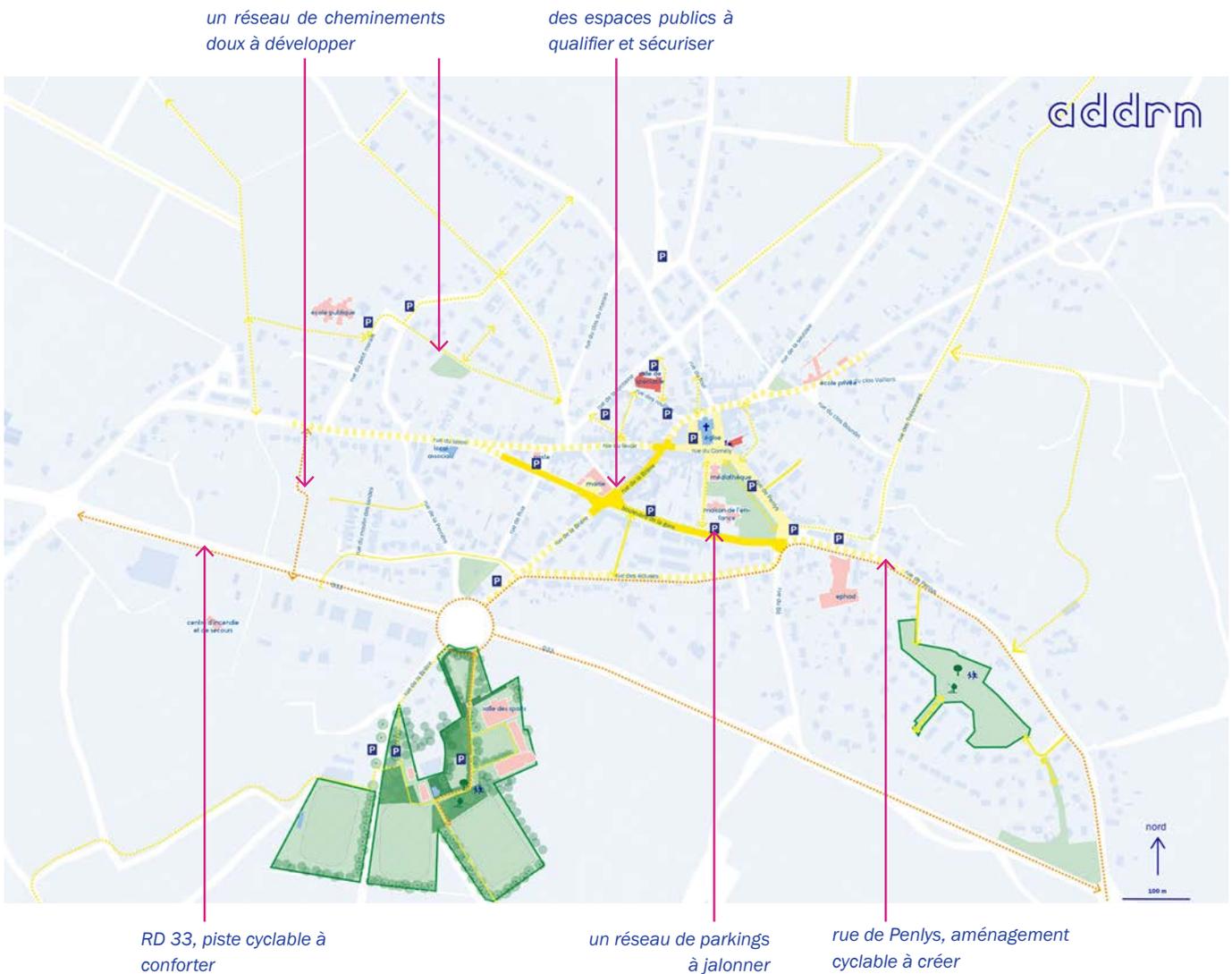
cheminement parking
salle Krafft



cheminement rue du Lavoir

enjeux : pacifier les circulations du centre-bourg

- un centre-bourg adapté aux circulations douces
 - un réseau de cheminements à relier
- une meilleure cohabitation des modes de déplacements et des stationnements
 - des espaces publics à qualifier et paysager



les fiches actions associées au zoom 4

Fiche : Clos Miraud

Fiche : Graineterie

Fiche : Écluses 2

Fiche : Les Forges 2

Fiche : Îlot du Gué / Krafft 2

Fiche : L'éco-parc de Penlys

Fiche : Aménagement cyclable RD33

Fiche : Le complexe sportif

FICHES THÉMATIQUES EN LIEN :

Fiche : Schéma de principe des mobilités

Fiche : Stratégie foncière

Fiche : Requalification des espaces publics et stratégie paysagère

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



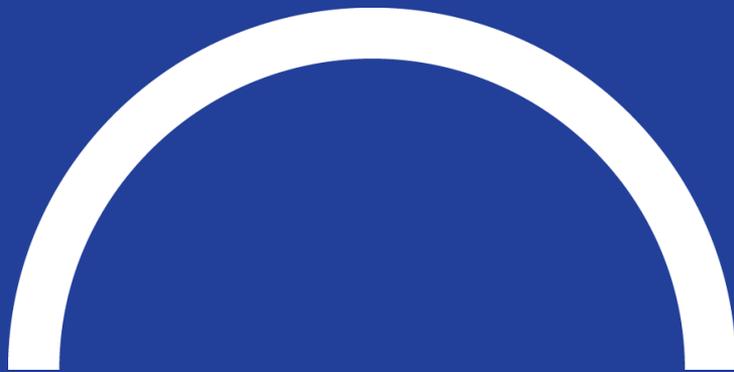
32

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



annexes

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



34

Sommaire des annexes :

annexe 1 : Périmètre AMI

annexe 2 : Plan de référence

annexe 3 : Synthèse des fiches actions (en version word pour leur suivi)

annexe 4 : Mise à jour du plan guide opérationnel 2022/23 (document joint)

annexe 5 : (documents joints)

> Rapport d'analyse - Ville de La Chapelle-des-Marais / Saint-Nazaire
agglomération (2024)

> Délibération du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de
proximité et instauration d'un droit de préemption (03/07/2024)

annexe 2

Plan de référence



Conforter le centre bourg

● Équipement existant

● Équipement rénové ou nouveau

Salle Krafft
Ludothèque
Complexe sportif (en cours)

↔ Un «triangle» commercial à valoriser

☾ Des opérations de logements pour accueillir de nouveaux habitants

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| ① Îlot Graineterie | ⑥ Hameau du Petit Marais |
| ② Ecluses 2 | ⑦ Îlot rues des Ecluses & Iris |
| ③ Krafft 2 îlot du Gué | ⑧ Îlot Penlys bourg |
| ④ Les Forges 2 | ⑨ Îlot du Lavoir |
| ⑤ Clos Miraud | |

⊙ Des secteurs à étudier pour envisager la création de logements à long terme

- | | |
|-------------------------------|---|
| ① gagnerie de la forge | ⑥ îlot poste / Lavoir |
| ② fonds de jardin îlot du Gué | ⑦ îlot Rouliers |
| ③ fonds de jardin rue de Rua | ⑧ îlot Tendance |
| ④ îlot jardin-mairie | ⑨ fonds de jardin rue de la Couée du marais |
| ⑤ Arbora 2 | |

Révéler le cœur de bourg

Valoriser le cœur de bourg et son identité de bourg dans un écrin de verdure

● Espace public du centre-bourg déjà qualifié

● Espace public du centre-bourg à requalifier
Rue de la Brière
Bd de la Gare
Carrefour Brière/gare

▨ Espace public du centre-bourg à requalifier à long terme

Rue du Lavoir
Rue de la Brière (sud et nord)
Rue des Ecluses
Rue de Penlys

▨ Permettre au paysage de trouver sa place dans le centre bourg

▨ Esplanade Legrand (réalisé)
Espace Vert des Hauts de Penlys
Complexe sportif

Relier les lieux de vie en centre-bourg et les îles

Développer les mobilités douces et le contact au paysage de la Brière

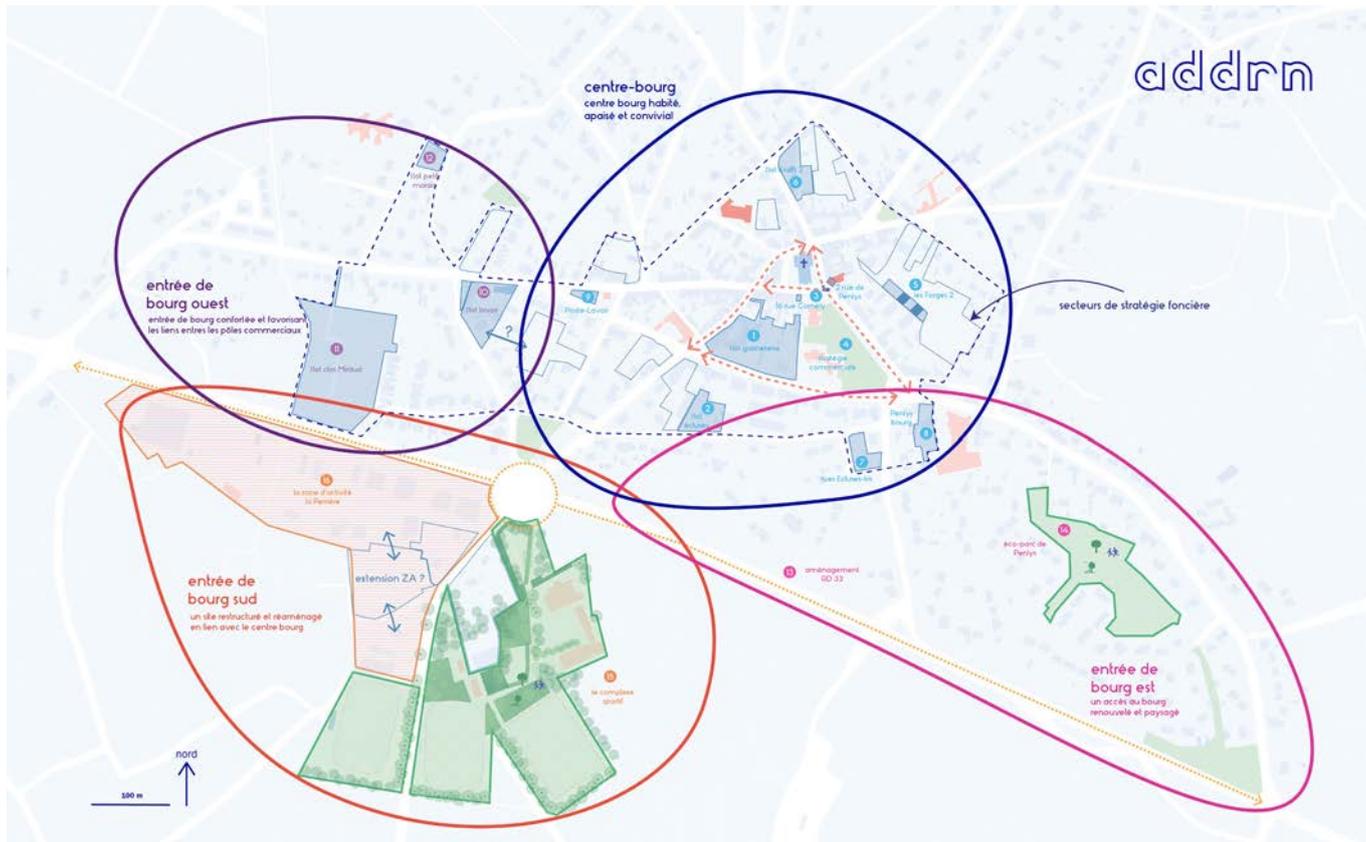
↔ Cheminement, itinéraires, venelles existants

↔ Cheminement à valoriser

↔ Liaison cycles à créer / conforter

annexe 3

Synthèse des fiches actions à engager



fiches actions par secteur

- le centre bourg 1 2 3 4 5 6 7 8 9
- l'entrée ouest du centre-bourg 10 11 12
- l'entrée est du centre-bourg 13 14
- le secteur sud du centre-bourg 15 16

fiches actions par stratégie thématique

- requalifier les espaces publics et initier une stratégie paysagère 17
- réaliser un schéma de principe des mobilités 18
- conforter la stratégie de veille foncière communale 19

	Court terme	fin 2026	Moyen terme	2026-2032	Long terme	Après 2032
habitat	Îlot de la Graineterie : appel d'offre Moe, démarchage pour cellules commerciales		Mise en œuvre opérationnelle			
	Les Écluses 2 : démolition, étude Moe, travaux, livraison		Veille foncière et déplacement du local associatif			
	Logements rues Cornély & Penlys : étude de faisabilité		Poursuite selon résultats études			
	Les Forges 2 : fin Moe, travaux et livraison		Veille foncière			
	Îlot du Gué / Krafft 2 : étude Moe, travaux, livraison					
	Îlot rue des Écluses / Iris : acquisition à la fin des travaux					
	Penlys Bourg : démolition, étude Moe, travaux, livraison					
	Îlot La Poste / Lavoir : veille foncière sur maison pour acquisition					
	Îlot du Lavoir : logement d'urgence			veille foncière pour relocalisation des services techniques		
	Le clos Miraud : appel offre Moe			Mise en œuvre opérationnelle		
Hameau du Marais : appel d'offre Moe, travaux et livraison						
mobilités	Aménagement RD 33 : étude Moe		Travaux, livraison			
	Schéma de principe des mobilités : étude jalonnement existant + mise en œuvre		Moe pour un schéma des mobilités, puis mise en œuvre progressive selon les projets urbains			
Espaces publics / paysage	Espaces publics et stratégie paysagère : poursuivre les travaux engagés + appel d'offre Moe espaces publics paysagers		Mise en œuvre opérationnelle selon les projets urbains			
	L'éco parc de Penlys : concertation, travaux					
Équipements / services	Le complexe sportif : poursuite des travaux engagés		Appel d'offre Moe paysagiste et requalification		Mise en œuvre opérationnelle	
			Veille foncière (maisons, la Plume Rouge)			
	La zone d'activité : étude optimisation foncière (accueil locaux municipaux), incidences PLUi		Stratégie commerciale			
			Veille et étude de stratégie d'évolution à moyen long terme			
	Veille foncière					

annexe 4

Mise à jour du plan guide opérationnel 2022/2023 (document ci-joint)



plan guide
2010



réactualisation
2022/2023



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



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

07 87 89 92 19

contact@addrn.fr

5 boulevard Willy Brandt

BP40326 - 44165 Saint Nazaire