VILLE DE LA CHAPELLE DES MARAIS

Ilot graineterie

Boulevard de la Gare

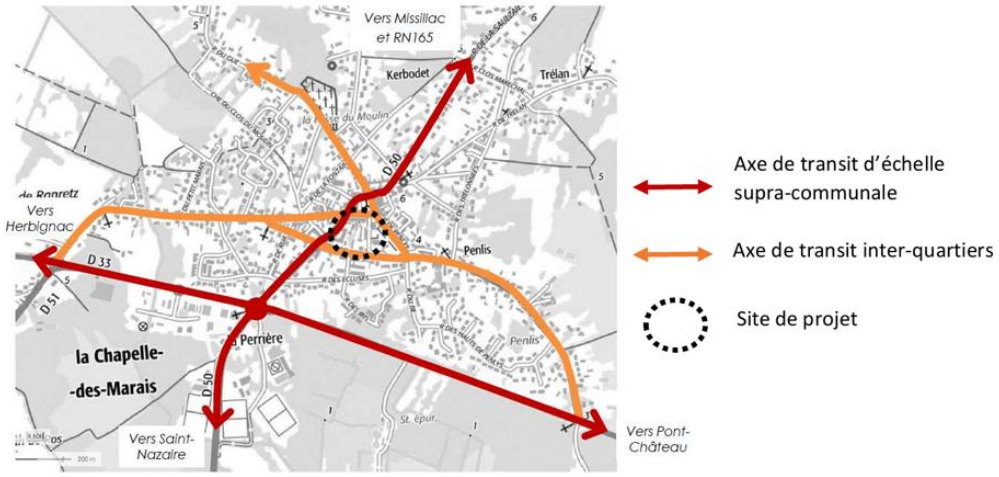
Déclassement par anticipation de la parcelle cadastrée section AE n°220p

---

NOTICE EXPLICATIVE

Contexte et présentation du projet Ilot de la Graineterie :

D'une superficie de 6500 m², sur le site d'une ancienne activité commerciale (Minoterie Sainte-Thérèse) active de 1933 à 2010, l'ilot Graineterie propose une localisation centrale à la Chapelle des Marais, face à la mairie et à la pharmacie, à proximité immédiate des commerces et services.



Suite à une étude urbaine menée en concertation avec la ville et la population en 2022, il est envisagé sur ce périmètre une ambitieuse opération de renouvellement urbain mixte, de logements, de commerces et services *:* elle prévoit 34 logements, proposant une offre d'appartements abordables soutenue par le dispositif des Biens Négociés de Saint-Nazaire Agglomération.
Le programme intègre également 360 m² de surfaces commerciales et de services en rez-de-chaussée afin de renforcer l'armature économique locale. Au-delà de l'offre résidentielle, l'opération prévoit une requalification profonde de la voirie et des espaces publics

environnants pour pacifier la circulation motorisée, sécuriser les mobilités douces et diffuser la trame verte et bleue.

La collectivité mène depuis une dizaine d'années les acquisitions foncières sur cet ilot, dont la finalité est de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain porté par Saint-Nazaire agglomération, en concertation avec la commune de la Chapelle des Marais et sa population.

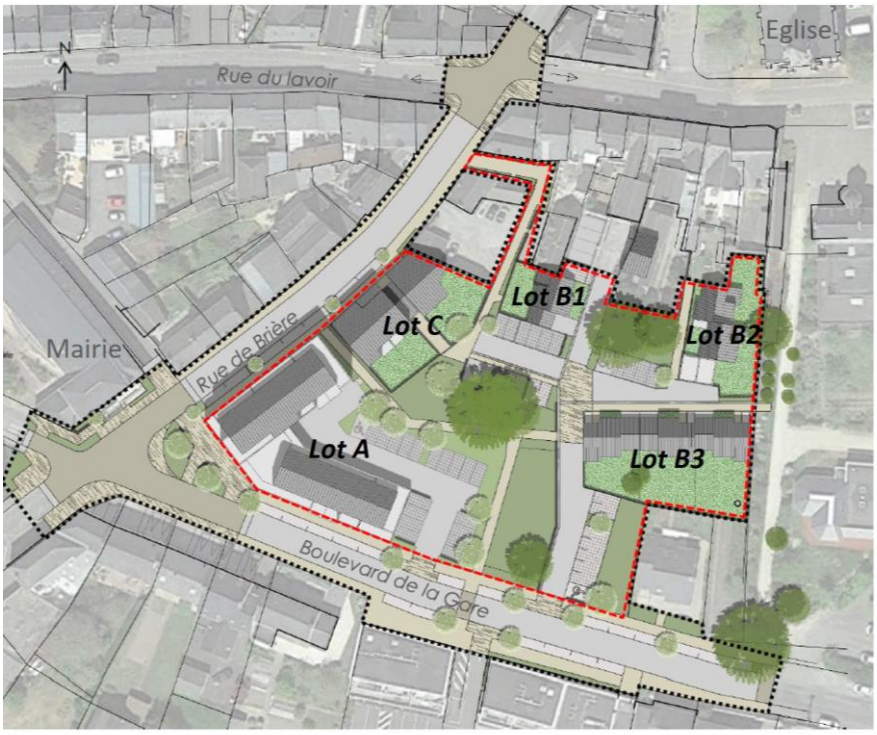
En 2024, la quasi-totalité des bâtiments existants sur l'ilot ont été démolis.



Anciens bâtiments de l'ilot Graineterie, démolis en 2024

Le renouvellement de l'ilot de la Graineterie prévoit l'allotissement suivant :

- **Lot A** (1607 m²) :
- 22 logements collectifs en accession abordable
- 3 ou 4 locaux commerciaux en rez-de-chaussée
- **Lot B** (sur 3 emprises : B1/B2/B3) (1294 m²) : 6 maisons individuelles groupées en accession
- **Lot C** (549 m²) : 6 logements locatifs sociaux



Projet d'aménagement de l'îlot Graineterie
Schéma directeur

La surface de plancher projetée pour les 3 lots (lots A + B + C) est d'environ 3100 m².

Le lot A étant sous maîtrise foncière publique (ville et agglomération), les démarches pour sa commercialisation peuvent être engagées.
Une consultation restreinte d'opérateurs est intervenue à l'été 2025 : à l'issue de cette consultation, la collectivité a retenu l'offre de MFLA et Atlantique Habitations.

Intégrées à l'étude urbaine de 2022, des orientations d'aménagement ont été dessinées pour la requalification des voies en rive de l'ilot Graineterie, avec pour ambitions :

- requalifier le réseau viaire existant de manière à pacifier la circulation automobile et à revaloriser le parvis de la mairie
- donner la place aux cheminements doux, créer la perméabilité piétonne et cyclable dans le cœur de bourg pour sécuriser les déplacements
- recomposer l'offre en stationnement public existante, garantir des places disponibles (courte durée) devant les commerces en limitant le stationnement tampon et à la journée par l'instauration d'une zone bleue
- végétaliser et renaturer les espaces publics (palette végétale locale permettant de créer une ambiance paysagère lacustre briéronne)

La maîtrise d'ouvrage de la requalification des voies sera assurée par la commune de la Chapelle des Marais.

Déclassement anticipé et désaffectation différée :

Pour la Ville de la Chapelle des Marais, le foncier à déclasser, objet du présent dossier, représente une surface d'environ 670 m², issue de la parcelle cadastrée section AE 220, et portée au plan joint au dossier.
Cette zone à déclasser est actuellement une parcelle communale à usage de stationnements publics.





La partie concernée par le présent déclassement fera l'objet d'une cession à la CARENE qui l'intègrera à l'assiette foncière à céder au porteur de projet. Aussi, il convient de la déclasser du domaine public communal.

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclassement par anticipation, régie par l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui dispose que "Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.(…)".

Le recours à cette procédure dérogatoire permettra de maintenir une possibilité de stationnement prolongé pour les personnes résidentes du quartier ou de desserte des commerces du centre-ville, pharmacie et professions médicales du secteur.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de la Voirie Routière, articles L 141-1 et suivants, articles R 141-1 et suivants, notamment l'article R141-4, une enquête publique de 15 jours consécutifs se déroulera du 27 novembre 2026 au 11 décembre 2026 inclus.

A l'issue de cette enquête, au vu des conclusions du commissaire-enquêteur, la décision de déclassement par anticipation sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

La désaffectation de la zone à déclasser par anticipation interviendra dans un délai maximal de trois ans à compter de l'acte de déclassement.