

Communes de

# CHALONNES-SUR-LOIRE

Modification simplifiée n°2 du PLU



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Fait à Chalonnnes-sur-Loire,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 18 décembre 2023**

Dossier 22094936\_P  
07/12/2023

réalisé par



auddicé Val-de-Loire

## L'OAP « Confluences »

---

Le PLU en vigueur présente un document des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifié suite aux évolutions du PLU approuvées le 31 août 2020 (révision allégée n°2 et modification n°2).

Aucune OAP liée à cette opération n'est existante. Afin d'encadrer l'aménagement du site les élus souhaitent réaliser une OAP nommée « Confluences ».

### 1.1.1 OBJECTIF

S'inscrire dans la politique Chalonnaises cœur de vie, stratégie globale de redynamisation de la ville de Chalonnaises et tout particulièrement de son centre-ville à horizon 2040, dans le cadre du dispositif national des Petites Villes de Demain.

S'orienter dans une démarche de mutation foncière, avec changement d'usage, et de renouvellement urbain, avec une échéance à court terme, au sein d'un quartier d'entrée est du centre-ville de Chalonnaises.

Prendre part à la requalification de l'entrée est de la ville, en révélant les traces historiques du site. A l'échelle de son quartier, le site témoigne encore aujourd'hui d'une urbanisation réalisée en deux grandes époques. Tout d'abord, au nord, à l'ouest et au sud-ouest du site, un quartier fortement marqué par un bâti majoritairement XIXème siècle sur un parcellaire lanieré, avec des maisons de ville alignées sur rue qui s'élèvent sur un rez-de-chaussée plus un à deux étages et des combles, en ménageant un jardin végétal en second rang. Puis au sud-est du site, un changement d'échelle avec des programmes XXème siècle de logements collectifs plus imposants avec trois étages et un cœur d'ilot minéralisé fortement largement dédié du stationnement privatif. Le site objet de l'OAP fait le trait d'union entre ces deux époques, de par son parcellaire, avec une bande lanierée côté ouest, une vaste parcelle côté est, les deux partiellement délimités par un mur ancien en pierre de tuffeau. Il est aujourd'hui investi pour moitié par une aire de stationnement aérien en enrobé et non ombragé, ouvert sur la rue des Bords de Vihiers côté sud, et par un bâtiment commercial à simple niveau sans aucune qualité architecturale, aligné au nord sur la rue des fours à Chaux et la rue du Vieux Pont.

Engager une mutation foncière du site qui réponde à la stratégie municipale de déploiement de projets à vocation économique sur d'autres secteurs de la ville, donc en ne conservant pas l'occupation exclusivement commerciale qui a prévalu jusqu'ici, afin de développer dans le centre une offre de logements neufs. Cela passe par la démolition du bâti d'activité.

Développer un programme majoritairement résidentiel, sous forme d'habitat collectif, permettant néanmoins l'accueil de commerces ou de service en rez-de-chaussée des bâtiments qui seront édifiés.

Consolider l'offre de stationnements publics sur cette entrée est du centre-ville, en venant étoffer celle qui est mitoyenne au site, à l'angle de la rue des Bords de Vihiers et de la rue du Marais.

Répondre aux impératifs de transition écologique par la mise en mise d'au moins deux orientations fortes :

- Faciliter l'usage des modes actifs – piétons et cyclistes – en améliorant les continuités douces aux abords du site et en le traversant,
- Désimpermeabiliser le site en promouvant la création d'un jardin de pleine terre qui concourra à la sensation d'ilot de fraîcheur et à une meilleure percolation du sol lors des épisodes pluvieux.

## 1.1.2 DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Les pages d'analyse urbaine et paysagère et d'expression des enjeux du site à l'échelle de son quartier sont extraites de l'étude de faisabilité conduite en 2021-2022 par la Ville de Chalonnnes (mandat d'étude : Alter Public, équipe Auddicé – Chauveau & Associés – Noème Environnement).



SITE «EX-MONSIEUR BRICOLAGE»  
COMMUNE DE CHALONNES-SUR-LOIRE

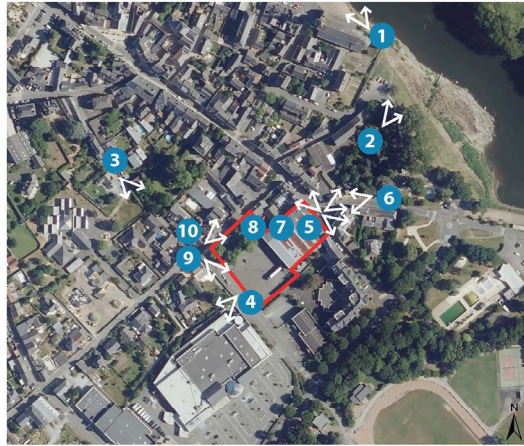
DIAGNOSTIC ET ENJEUX- JUILLET 2021

### IV - CONTEXTE FONCTIONNEL - UN SITE EN COEUR DE VILLE, À DEUX PAS DE LA LOIRE





V- APPROCHE URBAINE ET PAYSAGÈRE DES ABORDS DU SITE



Localisation des photos

AMBIANCE LIGÉRIENNE EN DIRECTION DE LA RUE DU VIEUX PONT



Le quai de Loire et ses abords arborés

Ambiance ligérienne en direction de la rue du Vieux Pont  
 Venelle et sente piétonne à proximité  
 Gabarits différenciés des voies autour du site ; de la typologie routière de la zone commerciale aux rues étroites du centre-ville

VENELLE ET SENTE PIÉTONNE À PROXIMITÉ



Les sentes piétonnes aux abords du site

PERCÉE VISUELLE EN DIRECTION DE LA LOIRE



Rue du Vieux Pont en direction de la Loire



Rue du Vieux Pont en direction du site

GABARITS DIFFÉRENCIÉS DES VOIES AUTOUR DU SITE : DE LA TYPLOGIE ROUTIÈRE DE LA ZONE COMMERCIALE AUX RUES ÉTROITES DU CENTRE-VILLE



Rue du Marais en direction de la rue du Vieux Pont



Rue des Bords de Vihiers



Le site depuis la rue des Fours à Chaux



Le site depuis la rue du Vieux Pont

VI- APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU SITE

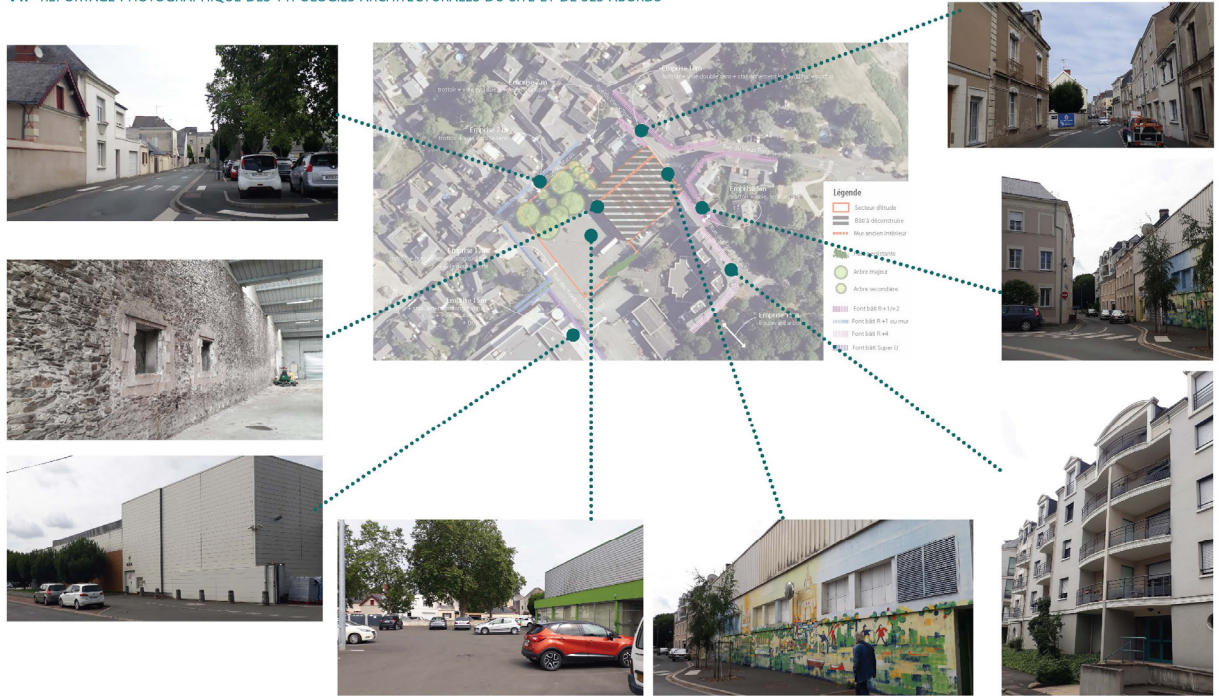


Légende

- Secteur d'étude
- Bâti à déconstruire
- Mur ancien intérieur
- Haie persistante
- Arbre majeur
- Arbre secondaire
- Font bâti R +1/+2
- Font bâti R +1 ou mur
- Font bâti R +4
- Font bâti Super U



VII- REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DU SITE ET DE SES ABORDS



VIII- ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS DU SITE D'ÉTUDE



Rue des Fours à chaux, construire un front bâti en harmonie avec les typologies architecturales existantes.  
 Renforcer les mobilités douces au coeur du futur quartier.  
 Renforcer l'ambiance ligérienne dans le quartier par des espaces paysagers de qualité.  
 Construire avec l'existant de «qualité» (arbres, vieux mur...).

Légende

- Secteur d'étude
- Mur ancien intérieur à conserver
- Espace arboré à paysager
- Sente douce à développer
- Perspective à soigner
- Front bâti à tenir pour structurer la rue
- Qualification de la limite sur rue à interroger : maintien d'un large espace public (stationnement/piste cyclable) ou affirmation d'une continuité bâtie
- Délimitation à interroger (la limite de parcelle n'appart pas pertinente pour envisager le renouvellement urbain du nord de la rue des Bords de Vihiers)
- Accompagnement paysager pour structurer les mobilités douces
- Livraison par camion à prendre en compte

### 1.1.3 PROGRAMME

Sur une superficie cadastrale du site d'environ 4200m<sup>2</sup>, développer un programme immobilier comprenant :

- Environ 65 à 70 logements collectifs en accession, de typologie variable (T2 au T5),
- Eventuellement des locaux à destination d'activité commerciale et de tertiaire (bureaux),
- Les besoins en stationnement privatif résidentiel sur la parcelle même de ce projet,
- Des espaces communs de plein air ; sous forme de jardin paysager.

Ce programme immobilier doit être complété d'espaces publics :

- Une liaison pour les piétons et les cyclistes reliant la rue du Vieux Pont au nord-est à la rue des Bords de Vihiers au sud-ouest du site,
- Un espace public végétalisé le long de la rue des Bords de Vihiers qui pourra éventuellement permettre une ré-organisation, voir une nouvelle offre du stationnement public.

### 1.1.4 PARTI D'AMENAGEMENT

- **Déplacements**

Le long de la rue des Bords des Vihiers, la frange sud du site offrira la création d'une bande d'espace public qui sera dédié à une liaison douce et qui pourra éventuellement accueillir du stationnement public. Cet espace public pourra aussi être aménagé de façon à permettre l'accès au site.

La frange nord-ouest du site sera aménagée en espace public de promenade pour les piétons et les cyclistes et reliera la rue des Bords de Vihiers à la rue du Vieux Pont. Sur sa moitié nord, tout le long du mur ancien conservé, elle prendra toute l'emprise disponible. Le long de cette promenade, seuls des accès pour piétons et cyclistes sont autorisés pour desservir la parcelle du programme immobilier à réaliser.

Le long de la rue du Vieux Pont et de la rue des Fours à Chaux, la frange nord du site offrira une nouvelle connexion douce (jonction entre la promenade créée et l'espace public existant) et pourra, au droit de la parcelle du programme immobilier à réaliser, servir d'accès pour véhicules motorisés et pour les piétons et les cyclistes.

Le stationnement privatif s'effectuera en priorité en rez-de-chaussée des emprises bâties ; il pourra se prolonger à l'intérieur de la parcelle.

- **Formes urbaines et architecturales**

Par la création de plusieurs bâtiments, organiser de nouvelles façades urbaines alignées sur espace public.

En limite nord, le bâti sera intégralement édifié à l'alignement, depuis la limite mitoyenne nord-est et se prolongera le long du mur ancien conservé. Son gabarit se situera à rez-de-chaussée plus trois étages plus un niveau de combles maximum, sous réserve de se situer à une hauteur totale à l'égout à 0.50m près de celle du bâtiment situé de l'autre côté de la rue et qui fait l'angle entre la rue du Vieux Pont et la rue des Fours à Chaux, soit une hauteur maximale à l'égout de 11.40m. Sa prolongation se long du mur ancien se présentera avec une volumétrie maximale à rez-de-chaussée plus deux étages plus un niveau de combles.

En limite sud, le bâti sera également intégralement édifié à l'alignement, à l'appui de la nouvelle liaison à créer, avec une volumétrie maximale à rez-de-chaussée plus trois étages plus un niveau de combles. Ce bâti se retournera dans son angle sud-ouest pour se développer le long de la promenade piétonne et cyclable, avec une volumétrie à rez-de-chaussée plus deux étages plus un niveau de combles.

La grande majorité du mur ancien sera conservée, mis à part ses derniers mètres à proximité de la rue du Vieux Pont afin d'assurer une mise en scène de la promenade depuis la rue. Le bâti neuf y sera édifié à l'appui. Sa hauteur sera abaissée à une hauteur égale à rez-de-chaussée. Le traitement du mur conservé s'effectuera à pierre vue au droit du bâti construit.

L'implantation de ces deux bâtis en « L » permettra de créer un grand jardin privatif de pleine terre, accessible pour les piétons depuis la nouvelle promenade publique.

Face à la place du Marais, la création des bâtiments devra veiller à la pérennité des arbres présents sur cette place, en évitant une implantation trop proche de ceux-ci.

L'architecture s'appliquera à présenter une volumétrie simple avec toiture à double pente. Côté espace public, les menuiseries seront en bois ; d'autres matériaux seront possibles côté intérieur d'ilot. Aucun balcon ne sera réalisé ; en étage, en cas de création d'espaces extérieurs privés, ceux-ci s'effectueront par des loggias creusées dans le volume bâti.

- **Espaces publics et aménagements paysagers**

En cœur d'ilot du programme immobilier à réaliser, un jardin paysager sera créé, créant ainsi un cœur de parcelle intimiste. Leur occupation par des circulations et du stationnement pour véhicules motorisés sera très minoritaire en termes de superficie. Afin d'offrir un « ilot de fraîcheur » pour les résidents, ce jardin sera intégralement végétalisé (pas de jardin minéral), à l'exception des circulations douces, motorisées et du stationnement. Au moins dix arbres de 6 à 10m de hauteur seront plantés. La totalité de l'emprise de pleine terre de ces jardins représentera un minimum de 900m<sup>2</sup> (non compris les cheminements piétons).

La promenade piétonne pourra être agrémentée de bandes plantées, comprenant quelques arbres pour assurer un rôle de filtre visuel avec les parcelles bâties mitoyennes. Tout en assurant une praticité de son parcours en respect des normes pour les personnes à mobilité réduite, cette promenade évitera l'emploi de matériaux perméables.

En limite nord-ouest du site, le long des parcelles bâties, on cherchera à abaisser le mur mitoyen.

En limite sud de la parcelle du programme immobilier à réaliser, un espace public sera aménagé et végétalisé en partie et pourra permettre une nouvelle organisation du stationnement public.



