

# SITE Les confluences COMMUNE DE CHALONNES-SUR-LOIRE

Concertation - décembre 2021



## Les confluences

Déconstruction d'une friche commerciale (ex-Monsieur Bricolage) et réalisation d'un projet d'aménagement

Objectif :

Produire des logements neufs de qualité à proximité du centre-ville

## Chalonnnes, cœur de vie

Réalisation d'un plan guide pré-opérationnel :

- Habitat
- Commerce
- Espace public
- Mobilités et stationnements
- Valorisation touristique et patrimoniale
- Sites stratégiques

## Espace polyvalent et culturel

Réalisation d'un équipement public structurant à l'échelle du bassin de vie de Chalonnnes-sur-Loire

Objectifs :

Remplacer la Halle des Mariniers qui ne répond plus aux besoins de la commune et produire un équipement polyvalent et culturel

## Objectif de la concertation

recueillir un maximum d'avis afin de nourrir les réflexions autour du projet et de permettre aux élus de la commune de Chalonnnes-sur-Loire de disposer des opinions de chacun.  
Plusieurs scénarios d'aménagement ont été réalisés et sont soumis à la population et aux partenaires institutionnels. Une fois l'ensemble des avis recueillis, un bilan de la concertation sera réalisé et les contours du projet d'aménagement seront définis.

Dès lors, le projet pourra passer à sa phase opérationnelle avec notamment :

En 2022 :

- l'engagement des études opérationnelles et des procédures
- La démolition du bâtiment
- la consultation des promoteurs

En 2023 :

- La réalisation des travaux de viabilisation
- le dépôt du Permis de Construire
- l'engagement des travaux de construction

La livraison des logements est quant à elle envisagée à partir de fin 2024.

## Qui est consulté lors de la concertation ?

- Les partenaires institutionnels (Etat, région, département, communauté de communes)
- l'architecte des bâtiments de France
- la population chalonnaise à travers :
  - une permanence de concertation le mardi 21 décembre 2021
  - une permanence de concertation le samedi 29 janvier 2022
  - une permanence de concertation le vendredi 11 février 2022
  - une réunion publique le 3 mars 2022
- un registre est disponible en mairie et sur le site internet de la commune avec une adresse mail afin de recueillir les observations.



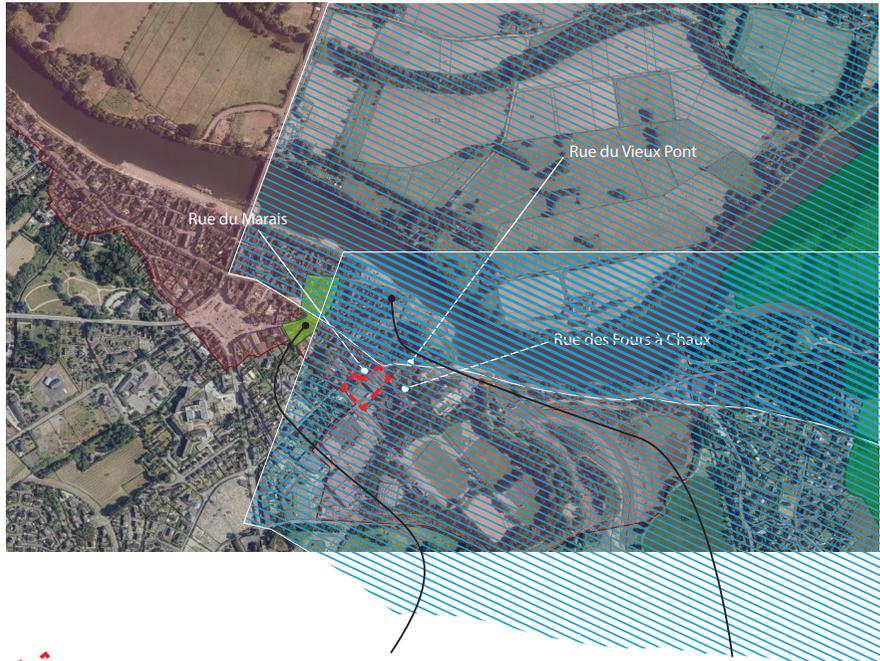


SITE D'ÉTUDE  
SUPERFICIE 5400 M<sup>2</sup>

## I - CONTEXTE

### CONTEXTE PATRIMONIAL

Un site d'étude situé dans le périmètre des abords de l'église Saint-Maurille et en frange du périmètre UNESCO Val de Loire.



Site d'études  
 Site inscrit  
 Quartier Saint-Maurille  
 L'église Saint-Maurille  
 partiellement classée au Monument  
 Historique

Protection au titre des abords de  
 monuments historiques

UNESCO Val de Loire

Les rues en frange du site (rue du marais, rue du Vieux-Pont, rue des Fours à Chaux) présentent un fort enjeu patrimonial et historique, dans l'entrée est de la ville.



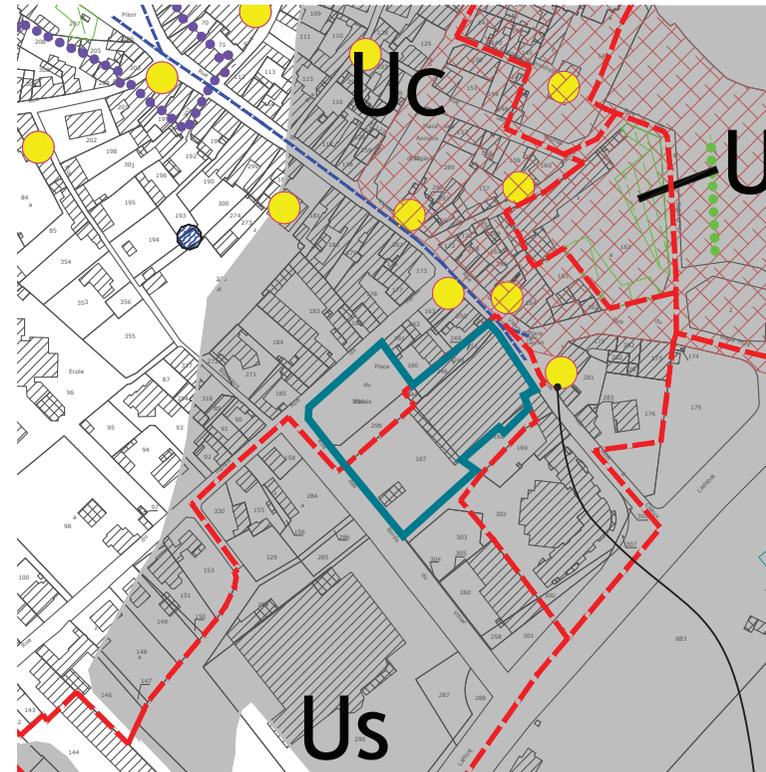
### PLU COMMUNAL DE CHALONNES-SUR-LOIRE

Mise à jour du 22/10/2020 comme suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2020 approuvant la modification n°2 et Révision Allégée n°2 du PLU de Chalonnnes-sur-Loire

- Extrait du plan de zonage

Un site d'étude concerné par deux 2 zonages :

- Les parcelles 299 et 298 côté ouest sont inscrites en zone Uc
- Les parcelles 244, 246 et 167b côté est sont inscrites en zone Us



Secteur Uc : zone à vocation mixte correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne, caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Secteur Us : zone à vocation commerciale et de services.

Construction identifiée comme devant être protégée au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, du fait de son intérêt patrimonial, et pour laquelle tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28-c du code de l'urbanisme.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES INONDATION (PPRNPI)



Un site d'étude concerné par des risques d'inondation liés à la proximité de la Loire avec un aléa classé en zone bleue avec un aléa faible (B1).

Prescriptions générales :

3.1.1. **Dans les zones déjà urbanisées, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.**

3.1.2. Dans les opérations d'ensemble (Z.A.C., lotissements, permis de construire groupés, etc.) afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.

3.1.3. **Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parkings collectifs.**

3.1.4. La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite est interdite.

3.1.5. Les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas à l'intérieur des périmètres des ZAC en cours de validité dont le PAZ a été approuvé antérieurement à la date de référence précisée dans le rapport de présentation.

**3.2.4 - EN ZONE B1 (aléa faible) :**

En plus des dispositions énoncées aux paragraphes 3.2.2 et 3.2.3, ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations et travaux ci-dessous limitativement énumérés :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage d'activités économiques, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général sans limite d'emprise au sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, elles comporteront un premier de niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable situé au dessus des plus eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors oeuvre nette totale projetée avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

### III - ANALYSE DIACHRONIQUE DU SITE D'ÉTUDE



1848 - CADASTRE NAPOLÉONIEN

Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'emprise du site d'étude était composée d'une ou plusieurs batisses implantées le long de la rue des Fours à Chaux. Situé près de l'embouchure du Layon dans la Loire, le secteur d'étude était déjà inondable.



1958

En 1958, le secteur d'étude était composé d'une prairie, de jardins potagers, et d'une batisse aujourd'hui disparue le long de la rue des Fours à Chaux.



AUJOURD'HUI

Aujourd'hui, le site d'étude est inséré dans la zone commerciale dynamique et le coeur de ville de Chalonnais-sur-loire, par le site de l'ex M. Bricolage fermé en 2013 est un emblème du renouvellement urbain sur Chalonnais. Reconstitué sur un bâtiment déjà existant dans les années 70, le site change de vocation pour devenir un magasin alimentaire (système U), développant sur son parking une station essence dans les années 80 qui perdurera jusqu'à la fin des années 2010 où elle est transférée à son emplacement actuel face au skatepark. L'activité ayant elle-même été transférée de l'autre côté de la rue dans un bâtiment inauguré au tournant du millénaire, le site accueille alors une enseigne de bricolage qui elle-même sera transférée comme évoqué précédemment.

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



Bâtiment ancien Monsieur Bricolage = à démolir = 2 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Le parking de M. Bricolage = 36 Places de stationnement ouvert au public. Un usage spontané de stationnement PL pour la livraison du supermarché (en attente de l'ouverture du portail des livraisons).

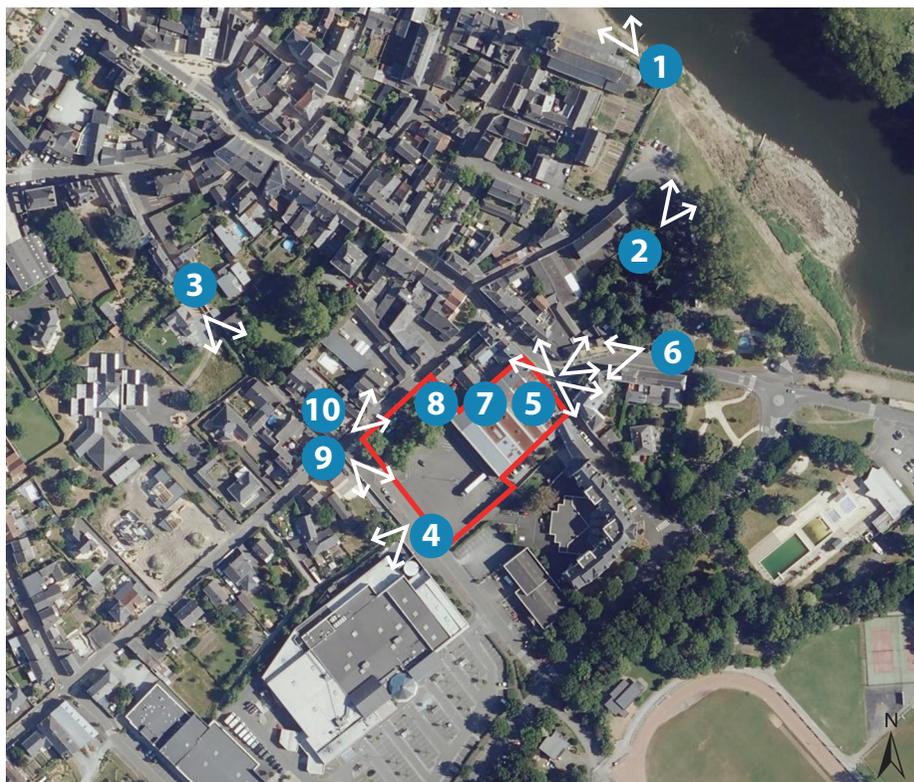
Parking du marais = 33 places de stationnement

Une offre de stationnement surdimensionnée par rapport à son taux d'occupation habituel, ce qui vient en contraste du parking saturé situé à 300m, place de l'Hôtel de ville.

Légende

- Equipement/Service public
- Commerces
- Edifice patrimonial
- Site d'étude
- La Loire
- Site inscrit
- Sente douce
- La Loire à vélo

## 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 TYPOLOGIE 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



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



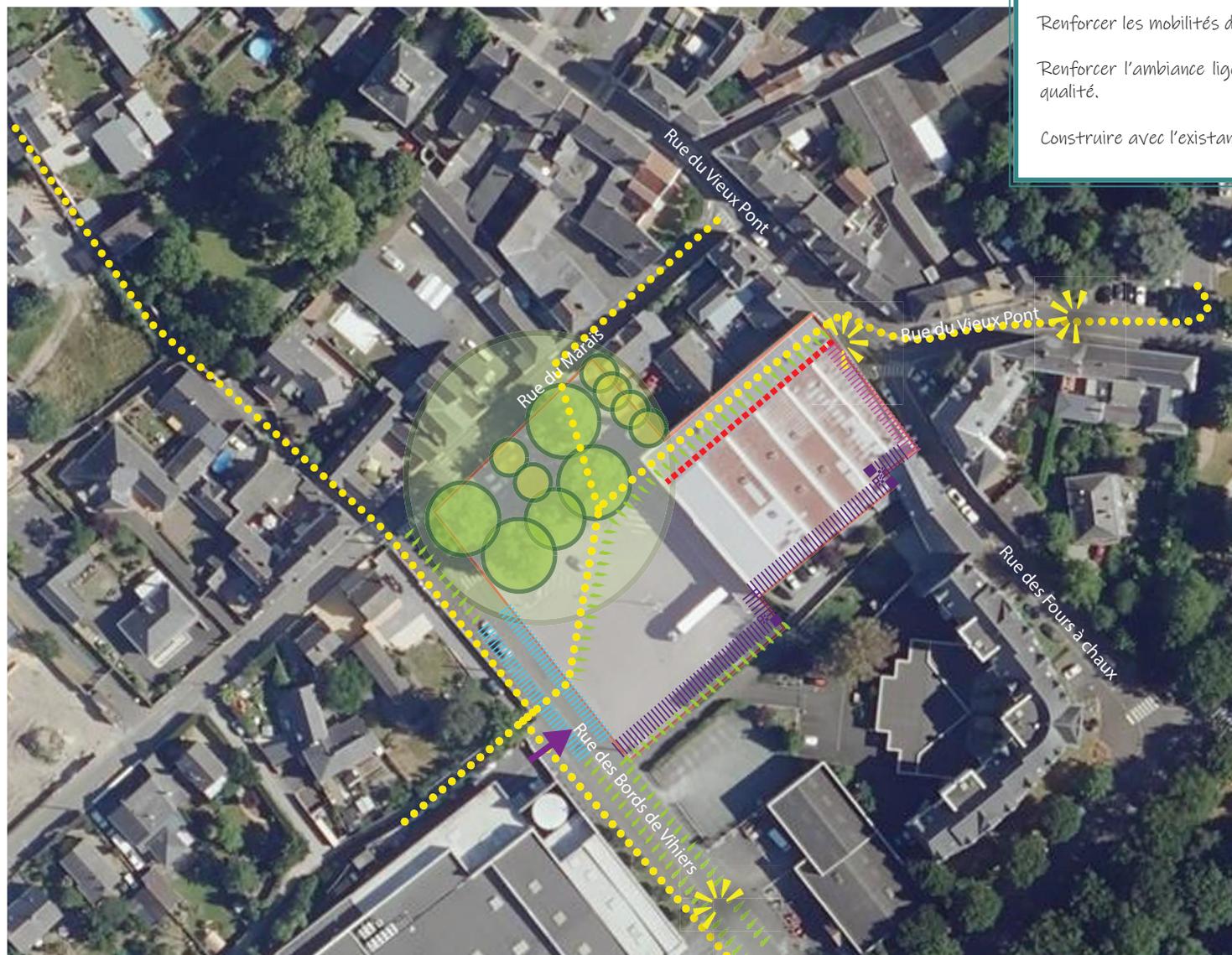
## VIII- ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS DU SITE D'ÉTUDE

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
- Espace arboré à paysager
- liaison 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 a' r mation d'une continuité bâtie
- Délimitation à interroger (la limite de parcelle n'apparaît 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