



Un élan pour  
**CHALONNES**

# JOURNAL DE PROJETS



*Amélioration de l'habitat*

*Dynamisation  
des commerces*

*Aménagement durable  
des espaces publics*

## **CHALONNES, CŒUR DE VIE**

Découvrez le résultat des enquêtes et les premières pistes de réflexions

## **LES CONFLUENCES**

Lancement opérationnel du projet de la résidence

## **ESPACE POLYVALENT ET CULTUREL**

Emplacement, programme et contours du projet à l'étude

## | ÉDITO |



Chalonnaises et Chalonnais,

J'ai le plaisir de vous présenter le 2<sup>e</sup> journal de projets « Un Elan pour Chalonnnes ». « **Un Elan pour Chalonnnes** », c'est le projet de territoire de **votre ville pour demain !**

Il est actuellement composé de trois grands projets structurants :

· **Les Confluences**, un projet immobilier d'une soixantaine de logements sur la friche Mr Bricolage ;

· **L'espace polyvalent et culturel**, engagement de notre équipe pour répondre aux besoins de la population et des associations, au service de la culture ;

· **Chalonnnes, Cœur de vie** pour renforcer l'attractivité de Chalonnnes autour de ses commerces.

Vos élus travaillent depuis deux ans sur **des études structurantes**. Ce travail est particulièrement riche, intense et révèle le potentiel de Chalonnnes.

Il y a tant à faire pour être à la hauteur des enjeux du 21<sup>e</sup> siècle : conforter le commerce local, rénover l'habitat, repenser les équipements publics structurants, favoriser

les mobilités douces avec les partenaires locaux, valoriser le cadre de vie agréable de notre commune... tout cela en respectant l'environnement, et nos capacités financières.

L'objectif de ce 2<sup>e</sup> numéro vise à **vous informer des réflexions en cours avant que vous puissiez nous donner vos avis** à l'occasion de permanences d'élus (dates ci-après) et lors d'une **grande réunion publique le 31.03.2023**.

Je vous invite vivement à venir participer à ces temps forts de notre vie municipale pour **construire un avenir durable et attractif pour notre Ville**.

Cette période de consultations passée, le Conseil municipal arrêtera avec les partenaires de la Ville (Etat, Région, Département, Communauté de communes Loire Layon Aubance) le plan guide final qui fondera **la politique d'aménagement de Chalonnnes pour les 20 années à venir**.

**Des actions prioritaires et opérationnelles seront mises en œuvre dès la fin de l'année 2023.**

Je compte sur votre participation,

Bonne réflexion à tous,

Marie-Madeleine Monnier  
Maire de Chalonnnes-sur-Loire



La commune de Chalonnnes-sur-Loire s'est engagée dans le programme national "Petites Villes de Demain" afin de réaliser son projet "Un élan pour Chalonnnes".



### LES CONFLUENCES

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



### CHALONNES, CŒUR DE VIE

Projet global pour le centre-ville à l'horizon 2040 sur les thématiques suivantes : habitat, commerce, espace public, mobilités et stationnements, valorisation touristique et patrimoniale.



### ESPACE POLYVALENT ET CULTUREL

Réalisation d'un équipement public polyvalent et de valorisation de la scène culturelle locale.

## | TOUS MOBILISÉS |



► L'équipe projet s'est agrandie avec l'arrivée d'une cheffe de projet "Petites Villes de Demain".



Espace  
**POLYVALENT et CULTUREL**  
Un élan pour Chalonnes

Les études pour le futur équipement ont débuté fin 2021. La demande initiale était d'imaginer un espace pouvant regrouper une salle des fêtes polyvalente, une salle de spectacle et un cinéma, en remplacement de la halle des Mariniers vieillissante et du cinéma/salle de spectacle vétuste des halles. En parallèle et durant l'année écoulée, les réflexions ont évolué concernant la composition de cet équipement.

#### • Où l'accueillir ? •

Deux emplacements sont en cours d'analyse : le site des Fresnaies et l'ancien site Eram. Le site des Fresnaies présente des caractéristiques de zone humide et un fort dénivelé. Malgré une proximité de la Zone des Marais idéale et une surface correspondante au besoin, ce site ne peut être retenu prioritairement par la collectivité en raison du diagnostic environnemental.

Dès lors, l'ancien site Eram pourrait convenir comme futur emplacement de cet équipement. Il se situe à proximité du centre-ville et d'équipements structurants comme la médiathèque et l'école Joubert. Le site a été dépollué en majeure partie. L'accessibilité, les nuisances sonores et la confirmation préalable de la dépollution du site seront des points de vigilance à bien prendre en compte.

## | ESPACE POLYVALENT ET CULTUREL |

### • Espace culturel et salle des fêtes •

Une concertation élargie avec les acteurs du milieu a été mise en place pour penser ce projet. Y ont participé afin de mieux définir les besoins : les différents services de la collectivité, les associations, la communauté de communes ainsi que sa régie autonome culturelle.

Le bureau d'études chargé de la programmation a rendu une analyse détaillée des besoins pour ce futur équipement répondant à l'ensemble des demandes. Une première estimation financière de ce projet a été réalisée.

Deux configurations étaient à l'étude : l'une propose deux espaces distincts avec une salle de spectacle et une salle des fêtes et la seconde propose ces deux salles mutualisées. Pour la seconde option, l'agencement serait adapté selon l'utilisation tel que par exemple, des gradins rétractables et des cloisons amovibles.

Dernièrement, la municipalité s'est positionnée sur la configuration d'une salle aux usages mutualisés, réunissant salle de spectacle et salle des fêtes en un même lieu modulable. Une première projection spatiale du bâtiment sur le site retenu doit être réalisée. Les coûts de construction seront alors réévalués.



► Deux sites envisagés

### • Cinéma •

Recomposer un cinéma nécessite d'être calibré. Une étude avec un cabinet spécialisé en matière de cinéma a été réalisée en vue de définir le nombre de sièges et de salles, notamment en fonction des prévisions de fréquentation.

En prenant en compte l'environnement cinématographique proche, le marché potentiel réalisable pour un cinéma de proximité à Chalonnes-sur-Loire est très encourageant et le nombre d'entrées annuelles pourrait augmenter de manière significative. Pour réaliser ce marché, un établissement constitué de 2 salles et environ 250 places au total paraît bien adapté. Le passage à deux salles permettra de diversifier

l'offre de films, de les projeter plus longtemps et de multiplier le nombre de séances proposées. La gestion du cinéma par l'équipe de bénévoles a été soulignée comme structurante, un renfort municipal pourra être envisagé afin d'accompagner l'expansion des projections.

Un avis a été demandé concernant le lieu pour développer cette activité : l'étude a validé l'hypothèse d'un cinéma neuf et également l'hypothèse d'une reconfiguration de l'existant.

La municipalité souhaite vérifier si la réhabilitation et la reconfiguration du cinéma actuel est réalisable. Ce projet est intégré au Plan Guide du cœur de vie.

Les études sur l'ancien site de Mr Bricolage ont débuté en juin 2021. Après l'état des lieux, une concertation avec la population s'est ouverte fin 2021. Plusieurs scénarios ont été présentés lors de 3 permanences de concertation et une réunion publique mobilisant un large public.

La phase de concertation s'intègre dans un cadre plus large et les scénarios ont également été soumis pour avis à l'ensemble des partenaires : Communauté de communes, Département, Région, ABF (Architecte des bâtiments de France) et État.

Cette concertation a permis d'aboutir à un scénario de synthèse retenant la préférence de tous.

## | LES CONFLUENCES |



### • Programme •

Le projet se compose d'une soixantaine de logements et autant de stationnements privés, tous situés au rez-de-chaussée des bâtiments.

Pour répondre aux demandes de la population consultée et après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), le scénario retenu a évolué de façon à réaliser la meilleure intégration possible dans le tissu urbain environnant. Ainsi certains bâtiments seront édifiés en R+3+combles (rez-de-chaussée + 3 étages + combles aménagés), et d'autres en R+2+combles.

Une cellule d'activité de 200 m<sup>2</sup> a été prévue au rez-de-chaussée de l'un des bâtiments pour répondre à une demande locale.

Parallèlement, s'agissant à titre principal d'habitat résidentiel, une modification du plan local d'urbanisme (PLU) a été lancée, pour intégrer le projet dans une zone urbaine (UC) se substituant ainsi à la zone US à vocation plus commerciale.

### • Stationnement •

Le parking du Marais sera maintenu à son emplacement actuel. Il sera retravaillé afin d'optimiser les places. En complément, environ 25 places de stationnement seront créées rue des Bords de Vihiers (besoin identifié lors des permanences).

### • Espaces publics •

Sur la place du Marais, certains arbres seront conservés, d'autres, plus nombreux, seront plantés et les revêtements de surface seront retravaillés afin de leur laisser plus d'espaces pour se développer.

Le projet prévoit également l'aménagement d'une liaison douce, trait d'union entre la place du Layon et la place du Marais, le long d'un ancien mur de pierres qui sera conservé.

De manière plus globale, il est prévu d'offrir un maximum d'espaces verts (noues végétalisées, arbres, places de stationnement perméables, cœurs d'îlots verts).

### Appel à promoteur

La municipalité a lancé au début de l'été un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès de promoteurs de la région, afin d'obtenir des offres de programmes répondant au scénario retenu et ses préconisations, ainsi qu'une offre d'acquisition du foncier.

Sur les six dossiers déposés deux propositions ont été retenues. En octobre, les deux promoteurs sélectionnés ont présenté leurs projets en mairie devant un jury composé d'élus. Le choix du jury s'est porté sur l'offre de Bouygues Immobilier et du cabinet d'architecture Crespy-Aumont.

La proposition architecturale à venir sera menée en concertation avec la mairie et les futurs acquéreurs.

Sur la base d'esquisses de l'architecte, après rencontre avec l'ABF et validation de sa part, le projet a évolué vers une configuration des bâtiments réduisant considérablement les vis-à-vis entre eux et privilégiant un grand îlot de fraîcheur.

Bouygues Immobilier organise une journée sur le site de l'ancien Mr Bricolage, à destination des habitants et des acquéreurs potentiels, pour présenter le projet de la résidence des Confluences.

• **Jeudi 13 avril 2023 de 11h à 18h30.**



Chalennes  
**CŒUR DE VIE**  
Un élan pour Chalennes

Dans le cadre du dispositif « Petites villes de demain », la commune a engagé en avril 2021 le projet « Chalennes, Cœur de vie » qui consiste à imaginer aujourd'hui Chalennes en 2040 autour des thématiques suivantes :

- ◆ Revitaliser le commerce du centre-ville ;
- ◆ Revaloriser l'habitat ;
- ◆ Repenser certains espaces publics structurants ;
- ◆ Améliorer le stationnement ;
- ◆ Fluidifier l'ensemble des mobilités à l'échelle de la commune ;
- ◆ Valoriser les atouts touristiques et patrimoniaux.

Pour établir cette feuille de route, elle a missionné la société publique locale Alter (Anjou Loire territoire) pour coordonner ce projet de territoire.

Lancée en janvier 2022, cette phase d'étude comprend 3 étapes :

- ◆ Le diagnostic (état des lieux) ;
- ◆ La recherche de solutions et l'élaboration de scénarios ;
- ◆ La création d'un plan guide (qui définit le projet, le programme, le budget et le planning).

Aussi, les enquêtes habitat, déplacement et commerce ont contribué à établir le diagnostic. Plusieurs scénarios d'aménagement ont été proposés aux élus et seront soumis à la population lors de différents temps d'échanges au printemps. La restitution finale de l'étude aura lieu à l'été.

## | CHALONNES, CŒUR DE VIE |

### • Résultats et premières pistes •

#### Enquête habitat

En 2022, le bureau d'études CitéMétairie a conduit une enquête sur les enjeux d'amélioration et de rénovation de l'habitat de Chalennes-sur-Loire. En complément des données statistiques disponibles, 5 intervenants ont réalisé un relevé depuis la voie publique et les espaces accessibles ainsi qu'une enquête auprès d'une centaine d'habitants du centre-ville.

#### > A retenir :

Le périmètre de l'étude comprend

**591**  
**BÂTIMENTS**  
représentant 927 logements. 65% datent d'avant 1919

58 bâtiments soit

**106**  
**LOGEMENTS**  
sont très dégradés voire insalubres

**62**  
**BÂTIMENTS**  
sont identifiés comme passoires thermiques (étiquette classée F et G)

**160**  
**LOGEMENTS PRIVÉS**  
sont inoccupés dont 40 depuis plus de 2 ans

**168**  
**PROPRIÉTAIRES**  
occupants ont 60 ans et plus. Ces logements nécessitent des travaux d'adaptation à l'autonomie pour le maintien à domicile

Au moins  
**100**  
**BÂTIMENTS**  
ont été identifiés avec un besoin de ravalement de façade

Ce diagnostic a permis de confirmer qu'il est nécessaire d'**engager un projet public ambitieux de rénovation du bâti ancien en centre-ville**. Il en a défini les principales pistes d'actions : adaptation des logements au vieillissement, lutte contre l'habitat insalubre et dégradé, rénovation énergétique du parc de logements, reconquête des logements vacants et plan de ravalement des façades dégradées. Les prochaines étapes consisteront à proposer les dispositifs adaptés : **subventions, accompagnement technique, obligations de travaux** (remise aux normes d'habitabilité, travaux de sécurité...), etc.

En parallèle et en coordination avec la Communauté de communes, un repérage est en cours sur Chalennes pour identifier les parcelles à densifier en vue d'y produire du logement. La combinaison du repérage des logements vacants et dégradés, des gisements fonciers et des parcelles à densifier permettra de favoriser la production de logements en renouvellement urbain, et non en extension. Il s'agit d'un objectif imposé par le « Zéro artificialisation nette », visant à **préserver les terres agricoles et naturelles**.



## Enquête Commerce

La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) ont mené une enquête sur le secteur des Halles auprès des professionnels, habitants et usagers en vue d'interroger le futur du marché et des halles marchandes.

> A retenir :

**246**

**CONSUMMATEURS**  
des marchés de Chalonnais ont répondu au questionnaire

**52%**

**S'Y RENDENT À PIED**

**60%**

**SONT FAVORABLES** à un regroupement des activités alimentaires et non alimentaires autour des halles

**48%**

aimeraient retrouver des **ACTIVITÉS ALIMENTAIRES SÉDENTAIRES** dans les halles.

**Le point d'amélioration concerne le stationnement.**

> L'enquête réalisée auprès des commerçants non-sédentaires révèle que :

- 58 questionnaires ont été remplis.
- Le niveau de satisfaction vis-à-vis du marché du samedi est élevé (note moyenne de 4/5 contre 3.1/5 pour le marché du mardi).
- Plus de 4 commerçants non sédentaires sur 10 déplorent un recul de leur chiffre d'affaires par rapport à 2019 pour le marché du mardi. 26% des professionnels présents le samedi constatent à l'inverse une hausse du chiffre d'affaires ;
- En revanche, les professionnels répondants émettent des réserves sur l'animation du marché, le stationnement, le réseau wifi-internet (utilisation efficace du terminal de paiement) ;
- Plus de la moitié des professionnels sont plutôt intéressés par un rapprochement près des halles ;
- 3 professionnels ont fait part de leur possible intérêt à intégrer quotidiennement d'éventuelles cellules commerciales à l'emplacement des halles.

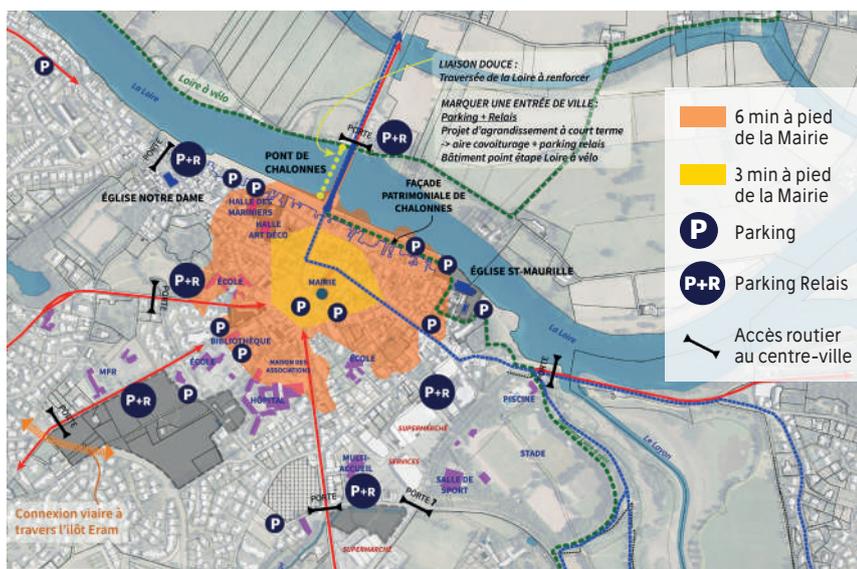


> Les scénarios seront travaillés autour de 2 axes :

- Regrouper les deux marchés au niveau des halles et des bords de Loire ;
- Moderniser ou transformer les halles pour y accueillir de nouvelles activités commerciales.

## Enquête déplacement

En 2022, une enquête sur les déplacements a été menée auprès des usagers et habitants du centre-ville. Plus de 350 personnes ont répondu.



L'ensemble des flux convergent vers le centre-ville et plus particulièrement vers la place de la Mairie (usagers, habitants, touristes...). Cela engendre certaines nuisances (congestion, bruits, pollution). S'il ne peut pas être envisagé de déviation routière du centre-ville, ni la création d'un nouveau pont sur la Loire, plusieurs pistes d'apaisement ont été proposées :

> Développer des parkings relais autour du centre-ville

Tout d'abord, développer l'utilisation des parkings aux entrées du centre-ville en agrandissant leur capacité et/ou en les rendant plus visibles.

L'utilisation de parking relais permettrait de désengorger la circulation dans l'hyper centre et le stationnement sur la place de la mairie.

> Création de liaisons douces

L'idée est d'imaginer des liaisons douces (piétons, cycles) inter-quartiers et entre les parkings relais afin d'éviter le passage obligé par le centre-ville.

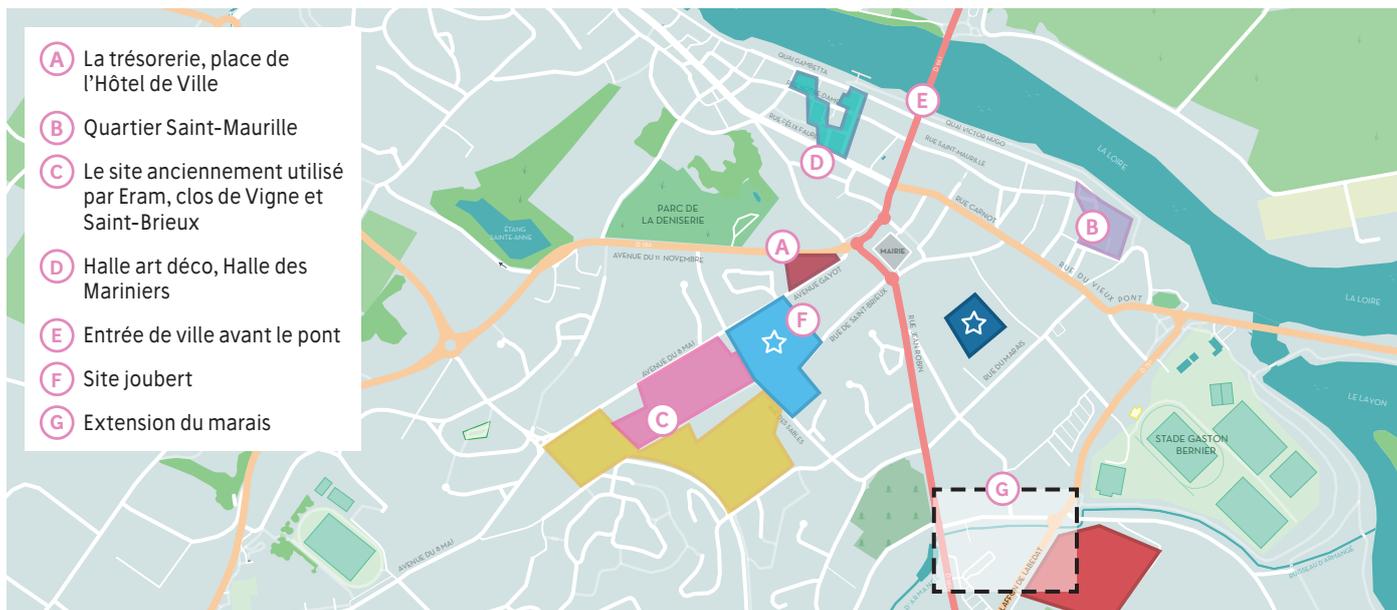
L'objectif serait aussi de créer une liaison douce confortable et sécurisée (piétons, cycles) au-dessus de la Loire. Plusieurs solutions sont discutées :

- Création d'une passerelle indépendante du pont ;
- Traversée par des bacs ;
- Améliorer la place réservée aux mobilités douces (piéton, vélo) sur le pont existant.

Le Département mène une réflexion sur les enjeux des traversées des ponts à vélo.

## • Plan guide •

Le plan guide dessine des scénarios sur l'ensemble des fonctions du centre-ville et conçoit des propositions de réaménagements de différents sites stratégiques du centre-ville. A ce stade, il s'agit de premières pistes de réflexions à horizon 2040, qui seront arbitrées dans les prochains mois avant d'être priorisées et planifiées dans le temps.



► **Façade intérieure de la trésorerie**

### L'ancienne Trésorerie **(A)**

Sur ce site, les orientations d'architecture et de programmes sont :

1. Conserver et restaurer les façades du bâtiment ;
2. Végétaliser le parvis ;
3. Etudier une transformation du site, soit pour une activité tertiaire, commerciale, ou pour du logement ;
4. Étudier la possibilité de démolir et reconstruire ou de densifier le bâtiment annexe situé à l'arrière, avenue Gayot.

Ce projet serait porté par un investisseur soucieux du patrimoine. Un appel à manifestation d'intérêt sera lancé en 2023 pour trouver un acquéreur.

### Espaces paysagers **(B)**

Les espaces paysagers existants seront conservés et valorisés, les espaces publics du centre-ville seront végétalisés et il est proposé de créer de nouvelles liaisons douces et végétales dans et autour du centre-ville.

Dans le même registre, le secteur du presbytère et de l'église Saint-Maurille fait l'objet de propositions de valorisation avec un traitement paysager. Des mises en scène en entrées de ville et au pied de l'église sont envisagées en plus du projet de belvédère courant de l'année 2023. Une réappropriation des bords de Loire avec l'installation de totes cabanés et des quais dégagés en partie du stationnement sont autant de pistes pour l'avenir de ce site emblématique. Le potentiel désengorgement du stationnement sera conditionné par une compensation à proximité.



► **Enjeux paysagers du secteur Saint-Maurille**

### Une entrée de ville multimodale et touristique **(E)**

L'entrée de Chalonnes par le pont est interrogée d'un point de vue pratiques et usages, mais également touristique. Le déménagement de l'office de tourisme en amont du pont fait partie des propositions formulées par les bureaux d'étude. En effet, la Loire est l'argument principal des touristes sur la commune et la place de la Mairie n'est pas le point d'entrée naturel pour les touristes. La

question se pose donc de concevoir un local d'information touristique à proximité directe de l'eau et visible de l'entrée de ville. Cette hypothèse permettrait de réfléchir au lien avec le projet de renforcement de la traversée de la Loire par les mobilités douces et à un espace de stationnement plus approprié au niveau de l'aire de covoiturage existante.

### Site Eram/Clos de Vigne/Saint Brioux **C**

Le site Eram est étudié pour accueillir l'Espace polyvalent et culturel ainsi qu'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. Le périmètre est de 6,5 hectares. L'équipement public s'implanterait le long de la rue du 8-Mai, à la place de l'ancien bâtiment Eram. Le reste du site pourrait être valorisé par des habitations avec des trames bocagères et paysagères.

### Site Joubert **F**

L'idée sur ce secteur serait de regrouper, à horizon 2040, le groupe scolaire Joubert et le Petit Prince sur un seul site, en y intégrant la cantine scolaire et l'accueil périscolaire. L'ancien site du Petit Prince pourrait alors être transformé et densifié en futur quartier d'habitation.

### Extension de la zone du Marais **G**

Demain, une extension de la zone commerciale du Marais pourrait être envisagée afin d'accueillir de nouvelles surfaces commerciales ou d'activités à proximité d'Intermarché. Cette perspective est intégrée au Plan Guide afin de penser en parallèle la qualité paysagère de l'entrée de ville.

### Les halles marchandes des années 30 **D**



► Exemple de réhabilitation de halles art déco à Saint Jean d'Angély (Crédit photo : ©ville de Saint-Jean d'Angély).

L'Architecte des Bâtiments de France a rendu un avis proposant de conserver le bâtiment des halles, qualifiées «Art déco». Le projet de réhabiliter les halles au rez-de-chaussée afin d'y accueillir des commerces de bouche est maintenu mais devra être confirmé au regard des possibilités de reconfiguration du bâtiment.

À l'étage, le maintien du cinéma n'est désormais plus écarté et les études se poursuivent en ce sens.

### La Halle des Mariniers **D**

**Pour cette salle, deux fonctions sont envisagées :**

- Conservation de sa fonction (travaux de réhabilitation)
- Restructuration / transformation / démolition partielle

## • Place à la concertation ! •

Les études lancées en 2022 se termineront à l'été 2023 avec la livraison du plan guide élaboré par les bureaux d'études.

### La municipalité souhaite associer les habitants à cette réflexion sur les grands projets :

- Mardi 21 mars de 10h à 13h (Hôtel de Ville) : Permanence d'élus
- Vendredi 31 mars à 19h (Halle des Mariniers) : Réunion publique
- Mardi 11 avril de 10h à 13h (Hôtel de Ville) : Permanence d'élus
- Mardi 12 avril de 17h à 20h (Hôtel de Ville) : Permanence d'élus

Les permanences permettront aux habitants de s'informer et de découvrir l'avenir du cœur de vie. Ces moments d'échanges seront aussi l'occasion de recueillir les remarques.

La phase de concertation s'intégrera dans un cadre plus large et les scénarios seront soumis pour avis à l'ensemble des partenaires : Communauté de communes, Département, Région, ABF (Architecte de bâtiments de France) et État.

D'ici la fin d'année, le scénario final sera réalisé en tenant compte des avis. Il sera présenté lors d'une réunion publique et d'une exposition qui clôtureront l'étape de concertation et d'études, afin d'engager les projets dans leur phase de réalisation.

## | Acteurs et partenaires du projet |



### VILLE DE CHALONNES-SUR-LOIRE

Place de l'Hôtel de Ville  
49290 Chalonnnes-sur-Loire

[www.chalonnnes-sur-loire.fr](http://www.chalonnnes-sur-loire.fr)