



Un élan pour
CHALONNES

JOURNAL DE PROJETS



Lancement de l'opération de rénovation de l'habitat.

**Les projets évoluent,
découvrez leur progression !**



| ÉDITO |

Chalonnaises, Chalonnais,

Arrivés aux trois quarts de notre mandat, nous mesurons le progrès de notre projet politique dont le plan-guide est la parfaite traduction.

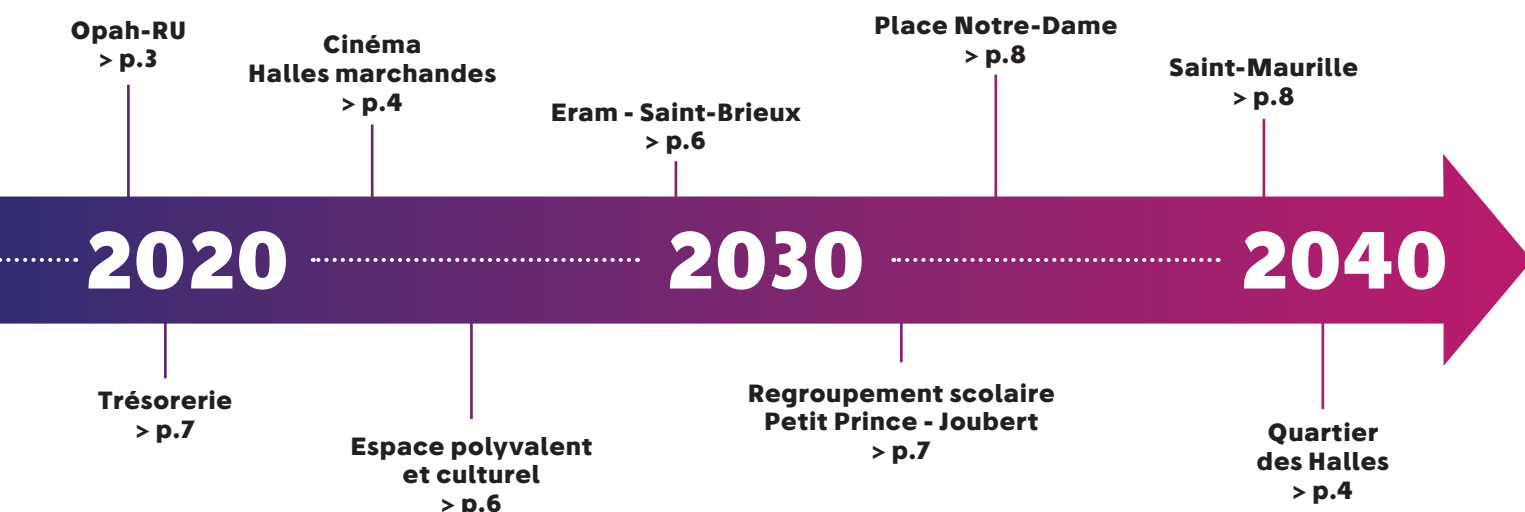
Après 4 années de travail important pour tous les élus, et pour rester fidèles à notre engagement de communiquer avec la population chalonnaise sur l'ensemble de nos projets, nous vous invitons à venir nombreux le samedi 21 septembre 2024 à la balade urbaine qui vous permettra de découvrir in situ tous les aspects de notre plan-guide.

Rendez-vous en page 5 pour en savoir plus sur le tracé et les différents sites de projets de cette balade. Précision importante : cet événement aura lieu lors des Journées du Patrimoine dédiées aux parcours itinérants, de même que l'inauguration du promontoire Saint-Maurille.

C'est la première fois à Chalonnes-sur-Loire qu'une équipe municipale imagine l'avenir de sa ville. Notre ambition est de porter notre regard d'aujourd'hui jusqu'en 2040, voire au-delà. La frise ci-dessous expose les temporalités de nos projets.

Je vous souhaite déjà une bonne visite de ce journal de projet et espère vous rencontrer sur le terrain le 21 septembre prochain.

Marie-Madeleine Monnier
Maire de Chalonnes-sur-Loire



| SOMMAIRE |

03

Un accompagnement et des aides pour rénover son logement dans le cadre de l'Opah-RU

04

- ◆ La métamorphose du Cinéma et des Halles marchandes
- ◆ L'évolution de la Halle des Mariniers

05

Le plan-guide au centre de la balade urbaine

06

- ◆ L'avenir du site Eram - Saint-Brieux - Clos de Vigne
- ◆ Le futur Espace polyvalent et culturel

07

- ◆ Vers un regroupement scolaire
- ◆ Aménagement de l'îlot Trésorerie

08

- ◆ Le patrimoine & les mobilités
- ◆ La formation des commerçants et artisans



UN ACCOMPAGNEMENT ET DES AIDES POUR RÉNOVER SON LOGEMENT DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU |

► Périmètre de l'Opah-RU

• Opah-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain •

Un projet de territoire pour Chalonnes-sur-Loire

Le projet « Un élan pour Chalonnes » s'inscrit dans le cadre du programme « Petites villes de demain », dont l'un des enjeux principaux porte sur la rénovation de l'habitat. Depuis juillet 2024, le lancement du dispositif d'amélioration de l'habitat, dit Opah-RU, en est la traduction.

Accompagner les habitants dans leur projet de rénovation

Le dispositif d'amélioration de l'habitat, lancé par la municipalité pour une durée de 5 ans, vise à accompagner les propriétaires et copropriétaires, bailleurs ou occupants, sous conditions de ressources, pour la rénovation de leurs logements selon 4 types de travaux : la rénovation globale, la rénovation énergétique, l'aide au maintien à domicile, la rénovation de façades.

À travers le programme d'amélioration de l'habitat, les propriétaires bénéficient d'un accompagnement gratuit sur les

volets administratifs, techniques et financiers. ALTER Public, opérateur désigné par la commune, conseille les propriétaires sur les travaux à engager en priorité et les matériaux à privilégier. Les 2 opérateurs seront également présents de la création du dossier jusqu'à la réalisation des travaux et l'obtention des subventions. Les aides aux travaux sont accordées par la commune, la Communauté de communes Loire Layon Aubance, le Département du Maine-et-Loire et l'État via l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat.

Rénovation globale chez un propriétaire occupant à la Tourlandry :

- ◆ Isolation des murs et du plancher des combles
- ◆ Installation d'une VMC hygro B
- ◆ Réfection de l'électricité et de la plomberie
- ◆ Rénovation de la salle de bain, cuisine et WC

83 % de financement ont été obtenus par les propriétaires :

Coût des travaux : 53 100 €

Total des subventions : 44 300 €

Le logement est passé d'une étiquette énergétique de G à C.

Dépenses d'énergie annuelles avant travaux = 2 961 €

Dépenses d'énergie annuelles après travaux = 924 €

Soit une économie de 2 037 €/an



► Avant/Après de la cuisine

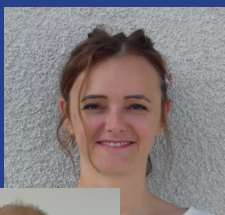


► Avant/Après de la salle de bain

• Une équipe à l'écoute •

Les deux opérateurs, **Anaïs Souvay** et **Franck Blatteyron**, accompagnent de manière neutre et gratuite les propriétaires tout au long du projet pour les guider dans le choix des travaux à engager.

Pour tout renseignement, l'équipe vous accueille avec ou sans rendez-vous à l'Accueil Opah-RU, derrière l'ancienne Trésorerie. Accès par l'avenue du 11 Novembre ou l'avenue Gayot, 1 avenue du 11 novembre 1918, au 02 21 81 22 22 ou par email à : opahru.chalonnes@anjouloireterritoire.fr.



| LA MÉTAMORPHOSE DU CINÉMA ET DES HALLES MARCHANDES |

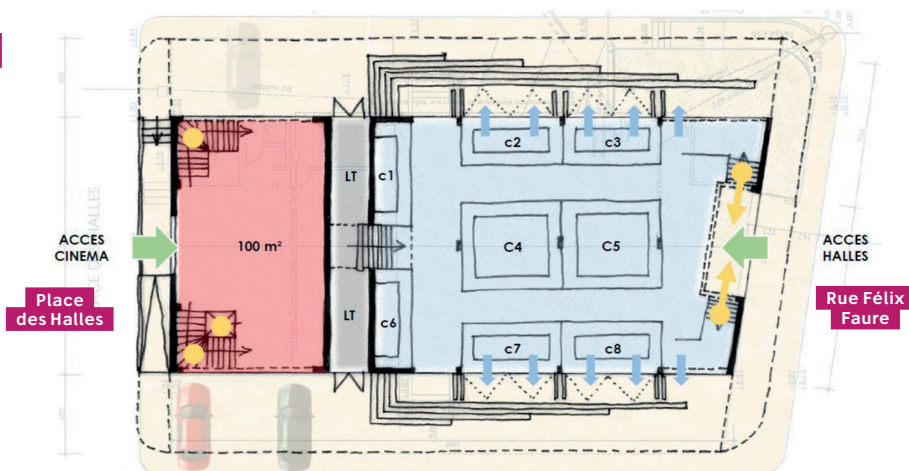
Après avoir étudié plusieurs possibilités, dont la création d'un nouveau Cinéma sur le site Eram, et après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les élus ont décidé de le conserver dans le bâtiment des Halles. Le bâtiment, de style « Art déco », sera donc rénové afin de retrouver toute sa beauté et de mettre en valeur le patrimoine chalonnais.

À l'étage, le Cinéma sera maintenu. L'unique salle existante sera remplacée par 2 salles pour plus de films, plus de diversité, plus de séances. Un hall d'accueil pour le Cinéma sera créé au rez-de-chaussée du bâtiment.

Une étude de marché cinématographique menée avec la société Hexacom, bureau d'étude spécialisé, indique que les deux salles de Cinéma pourraient permettre d'augmenter de manière significative le nombre actuel d'entrées annuelles.

La création de deux salles permettrait :

- ◆ Une ouverture annuelle de 52 semaines ;
- ◆ 16 séances par semaine et par écran ;
- ◆ Le maintien du Cinéma Art et Essai ;
- ◆ La projection de films en sorties nationales.



► Rez-de-chaussée des Halles
(Projet d'aménagement - Non définitif)

Pour les Halles marchandes, le bâtiment sera réhabilité en conservant son usage. L'objectif est de restructurer l'intérieur des îlots sans modifier la configuration des entrées et d'en faire un lieu encore plus attrayant pour nos commerçants et pour tous les clients du marché.

Le calendrier prévisionnel prévoit des travaux à partir de début 2026. Les commerçants et bénévoles du cinéma sont associés à ce projet. Un plan « Culture autrement » est également en cours de réflexion pour envisager la programmation des spectacles culturels et associatifs avant la construction du futur Espace polyvalent et culturel.

| ÉVOLUTION DE LA HALLE DES MARINIERS |

La Halle des Mariniers sert aujourd'hui de salle des fêtes. Cette utilisation sera transférée dans le futur Espace polyvalent et culturel. La démolition partielle de la Halle des Mariniers est envisagée à long terme en vue de créer des logements, le reste pouvant être aménagé en locaux associatifs et cellules commerciales. À l'échelle du quartier des Halles, plusieurs objectifs sont visés afin d'en affirmer son identité et de le revitaliser :

- ◆ Des logements seront rénovés dans le cadre de l'Opah-RU ;
- ◆ Le caractère commercial du quartier sera réaffirmé ;
- ◆ Les espaces publics vers la Loire seront retravaillés ;
- ◆ À terme, les deux marchés hebdomadaires seront réunis et agrandis depuis les Halles jusqu'au quai de la Loire.

Les études, réalisées par la CCI, ont confirmé l'importance de ces potentielles évolutions du Centre-ville.



| LE PLAN-GUIDE AU CENTRE DE LA BALADE URBAINE |

Le travail commencé en 2021 sur l'élaboration du plan-guide arrive à sa fin sur la partie études et diagnostics. Les grandes idées commencent à se dessiner sur l'habitat, les mobilités, le cinéma, les commerces... à court, moyen et long terme.

À partir de septembre, au-delà de ce journal de projets, une balade urbaine permettra aux habitants de découvrir l'avenir des sites, par lieux stratégiques. Seront aussi développées d'autres orientations pour 2025, comme la rénovation énergétique de l'Hôtel de Ville ou l'aménagement de la confluence du Layon (ancien plan d'eau).

Des visites régulières seront organisées par la commune pour présenter plus en détail chaque projet : les grandes orientations, les objectifs, le planning.



ERAM - CLOS DE VIGNE - SAINT-BRIEUX : UN QUARTIER D'HABITAT ET UN FUTUR ESPACE POLYVALENT ET CULTUREL

Le site Eram - Clos de Vigne - Saint-Brieux est un des espaces identifiés comme stratégiques. En effet, il constitue un espace de 5,6 hectares à proximité immédiate du centre, traversé par un chemin arboré qui permet de le relier au site Joubert et à la place de l'Hôtel de Ville.

L'aménagement de ce site, le seul urbanisable actuellement en centre-ville, permet de répondre à la nécessité de poursuivre le développement de la commune et la création de nouveaux logements permettant l'accueil de populations nouvelles en limitant l'impact sur le foncier agricole, et ce dans le contexte de la démarche environnementale ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols).

Les ambitions sur le site Eram :

- ◆ Sécuriser le site sur le plan environnemental et sortir la friche Eram de son état d'abandon ;
- ◆ Régulariser la problématique de la pollution, en lien avec la société Eram, propriétaire ;
- ◆ Redonner un nouvel usage à ce vaste espace.

• Quartier d'habitat •

Les objectifs et les enjeux liés à la densification :

Créer une offre diversifiée de logements (dont 30 % de logements sociaux) en permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Les objectifs et les enjeux liés aux mobilités :

- ◆ Acheter la liaison interquartiers en reliant l'avenue du Docteur Gaignard à l'avenue du 8 Mai ;
- ◆ Faciliter les cheminements piétons et cyclistes vers le centre-ville.

• Réhabilitation du site •

Une réhabilitation des sols (travail de dépollution) est indispensable afin de créer de nouveaux usages sur cette friche. Elle se fait en plusieurs étapes :

- 1 Définir les types de polluants, leur localisation, les conséquences ;
- 2 Évaluer la compatibilité des pollutions avec les usages et identifier les milieux qui nécessitent une réhabilitation ;
- 3 Réalisation d'un plan d'action afin d'établir différents scénarios de réhabilitation ;
- 4 Réhabilitation des sols, par différents procédés selon le type de pollution et la temporalité choisie.



• Espace polyvalent et culturel •

En juin 2021, une étude de programmation a été menée afin de recenser les besoins en vue de réaliser un espace polyvalent et culturel. L'étude a également permis de statuer sur un emplacement stratégique : le site Eram.

L'équipement sera composé de plusieurs espaces, pensés pour accueillir une diversité d'usages :

- ◆ spectacle vivant (théâtre, danse et musique...)

Ces activités nécessitent l'implantation d'une scène adaptée et une capacité d'accueil estimée à 280 / 300 personnes. Il est envisagé un principe d'adaptabilité de la salle aux usages, avec gradins rétractables.

- ◆ événements associatifs ou privés

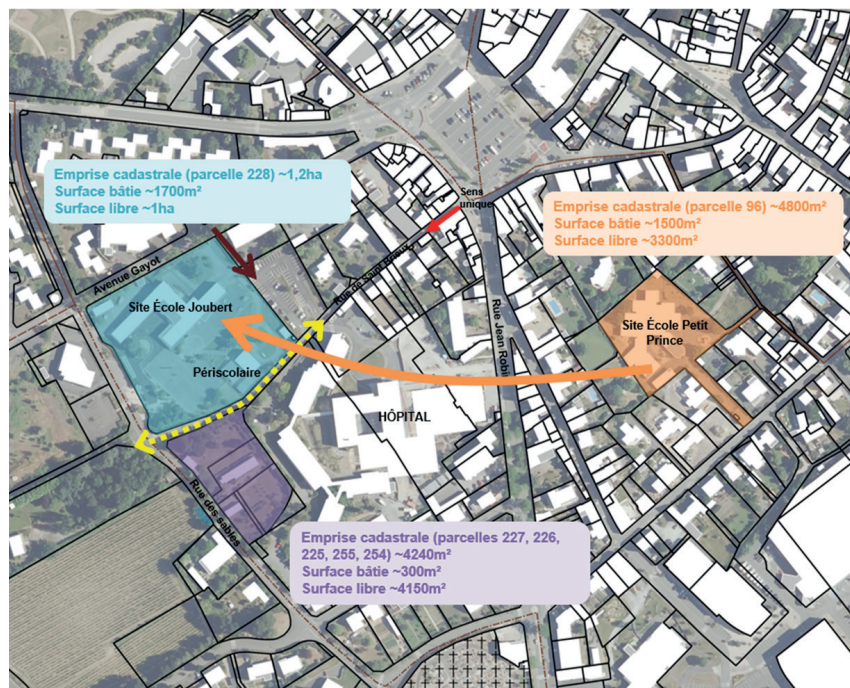
- ◆ congrès, salons et conférences
- ◆ expositions
- ◆ séminaires d'entreprises

Le projet est actuellement en attente des résultats des études de dépollution sur le site Eram. Le concours d'architecture est planifié pour l'année 2026.

VERS UN REGROUPEMENT SCOLAIRE

L'idée est de regrouper, dans les années 2030, le groupe scolaire Joubert et l'école du Petit Prince sur un seul site, en y intégrant la cantine scolaire et l'accueil périscolaire. Cela permettra aux enfants et parents chalonnais de meilleures conditions d'accueil sur un site unique, facilitant les mobilités et la sécurité de tous.

L'ancien site du Petit Prince pourrait alors être transformé et densifié en futur quartier d'habitation. Cet emplacement à proximité directe de la place de l'Hôtel de Ville offrirait un potentiel de renouvellement urbain pour des constructions, des cheminements piétonniers, et des espaces publics, favorisant un cadre de vie en cœur de ville, respectueux de l'environnement.



► Projet de regroupement des écoles publiques

AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT TRÉSORERIE

Depuis 2021, le site de l'ancienne Trésorerie, propriété de la commune, est identifié comme site stratégique afin de répondre aux besoins de logements.

• Objectifs et enjeux •

Les objectifs et les enjeux liés à la densification de l'îlot :

- ◆ Valoriser cet ensemble immobilier de caractère en privilégiant de nouveaux usages économiques, de services et résidentiels.
- ◆ Maintenir la trame arborée de qualité.

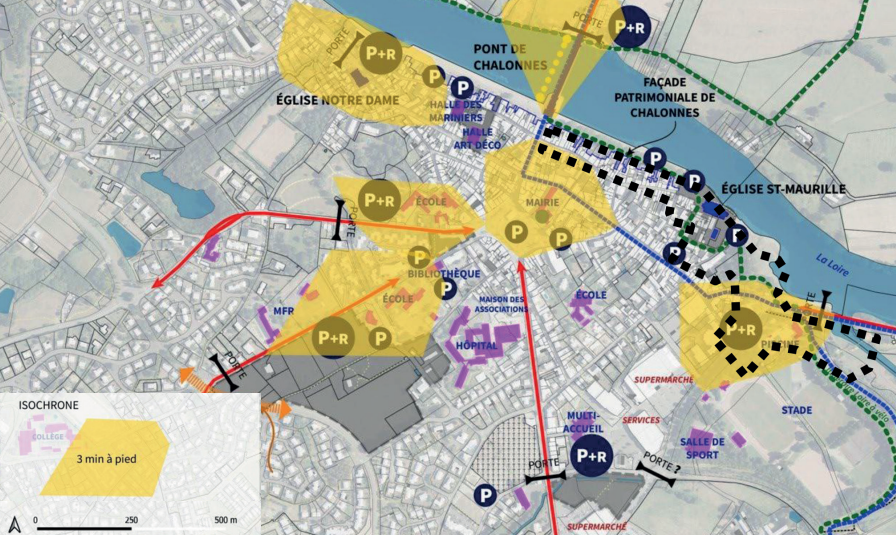
• Avenir du site •

- 1 Vente à un particulier en 2024 pour y réaliser des chambres d'hôtes.
- 2 Conservation du bâti existant par la commune pour divers usages (archives, bureaux associatifs, accueil de l'Opah-RU...).
- 3 Démolition du bâtiment existant, création de 18 logements intergénérationnels avec parkings par Podeliha. Le démarrage des travaux est prévu pour fin 2025 avec une livraison fin 2027.

Après travaux, la cour intérieure deviendra un espace public. L'îlot de fraîcheur le long du cheminement piéton sera préservé.



► Aménagement de l'îlot Trésorerie



FORMATION DES COMMERÇANTS ET ARTISANS |

Dans le cadre du projet « Un élan pour Chalonnes », le soutien aux commerçants et artisans est primordial. Dans ce sens, la Ville et la Chambre de Commerce et d'Industrie proposent de multiples accompagnements. Une réunion de présentation de cette offre a notamment eu lieu le 29 mai 2024 à l'initiative de la Mairie. N'hésitez pas à vous manifester auprès de M. Lecomte, président de l'Association des commerçants de Chalonnes (Acavi), auprès de M. Bidet, Adjoint délégué aux commerces, ou au service Petites villes de demain pour tout renseignement complémentaire afin de bénéficier d'accompagnements.

LES MOBILITÉS |

En parallèle du développement des voies cyclables, la création de parkings « Entrées de ville » clairement identifiés permettra de libérer le centre-ville et de rejoindre tous les commerces en moins de 5 minutes à pied. Dès début 2025, des panneaux valorisant les parkings existants et aires de covoiturage seront installés.

À long terme, il est aussi envisagé l'aménagement de la place de l'église de Notre-Dame (végétalisation et parking).

LE PATRIMOINE ET LE TOURISME |

En repensant son cœur de ville historique, Chalonnes-sur-Loire souhaite mettre en valeur son patrimoine, améliorer le cadre de vie des habitants et développer le tourisme local.

La fréquentation touristique se compose essentiellement de touristes en itinérance sur la Loire et d'excursionnistes en provenance de la métropole angevine, pour l'axe ligérien et l'œnologie. Le cœur de ville attire également pour son patrimoine : les quais de la Loire, l'église Saint-Maurille, les ruines de son ancien château, etc.

La requalification du cœur de ville permettra ainsi d'apporter un cadre agréable à la déambulation urbaine, et révélera des points d'intérêt patrimoniaux complémentaires.

De plus, l'aménagement des rues en prolongement des quais vers le centre-ville favorisera les retombées économiques sur les commerces et services ayant un volet touristique : activités culturelles, cafés et restaurants, commerces de bouche, etc.

Ainsi, un projet de réaménagement du quartier Saint-Maurille

a été imaginé afin de valoriser le patrimoine naturel et bâti, en particulier les bords de Loire et l'église Saint-Maurille.

Cette première réalisation s'est terminée en juin dernier. Elle a consisté en la valorisation du promontoire et des abords de l'église Saint-Maurille, la prolongation de la liaison cyclable entre le promontoire et la gare, l'enfouissement des lignes électriques et la rénovation de l'éclairage public, pour une meilleure mise en valeur du patrimoine. L'inauguration du promontoire Saint-Maurille aura lieu le samedi 21 septembre 2024.



Acteurs et partenaires du projet |



PRÉFET
DU MAINE-ET-LOIRE



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



agence nationale
de la cohésion
des territoires



VILLE DE CHALONNES-SUR-LOIRE

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

www.chalonnes-sur-loire.fr

