

Synthèse du diagnostic

15 février 2022



Sommaire

1. Contexte de l'étude
2. Périmètre de l'étude
3. Diagnostic de l'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire
4. Montjean-sur-Loire aujourd'hui : diagnostic multithématique
5. Synthèse et croisement des enjeux à l'échelle du bourg
6. Analyse foncière et technique des sites d'études
7. Etape suivante : l'élaboration du parti d'aménagement



1. Contexte de l'étude

La commune nouvelle de Mauges-sur-Loire souhaite travailler au réaménagement du centre-bourg de Montjean-sur-Loire, dans **le but d'améliorer le fonctionnement du bourg et son cadre de vie**, et de **structurer une offre touristique et culturelle complémentaire avec l'offre existante**, par la mise en place d'une stratégie de redynamisation d'un atout urbain stratégique de la Loire des promontoires.

Le présent diagnostic, établi suivant différentes thématiques, dresse le portrait, les atouts et les faiblesses du bourg de Montjean-sur Loire dans le but de mettre en lumière et de spatialiser les enjeux de ce territoire.

3 Phases d'étude

Phase 1 : Diagnostic multithématique et déclinaison des enjeux

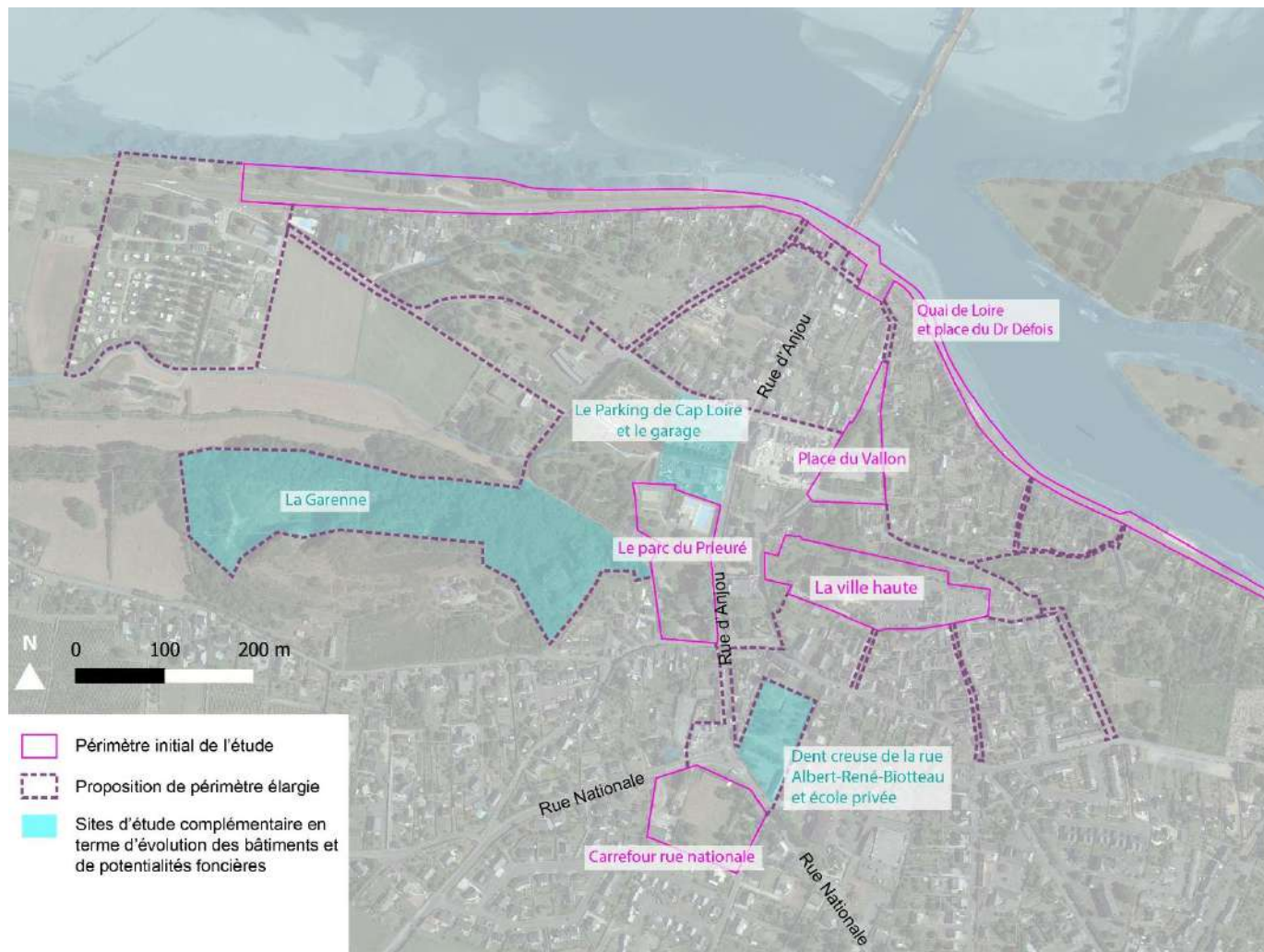
Phase 2 : Le parti d'aménagement à travers la formalisation d'un plan guide

Phase 3 : Programme du scénario retenu et déclinaison de fiches actions

Une sollicitation des habitants tout au long de l'étude

> Diagnostic en marchant, micro-trottoir, ateliers avec les scolaires, enquête des commerces

2. Périmètre de l'étude



- Un périmètre initial de l'étude localisé **sur 5 secteurs distincts**
- Une proposition de **périmètre élargi** pour absorber les sites à enjeux et **les faire dialoguer ensemble**
- Des **sites d'études complémentaires** en termes d'évolution des bâtiments ou de potentialités foncières

3. L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire

3.1 L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire du 18^{ème} au 21^{ème} siècle

➤ Carte de Cassini – 18^e siècle

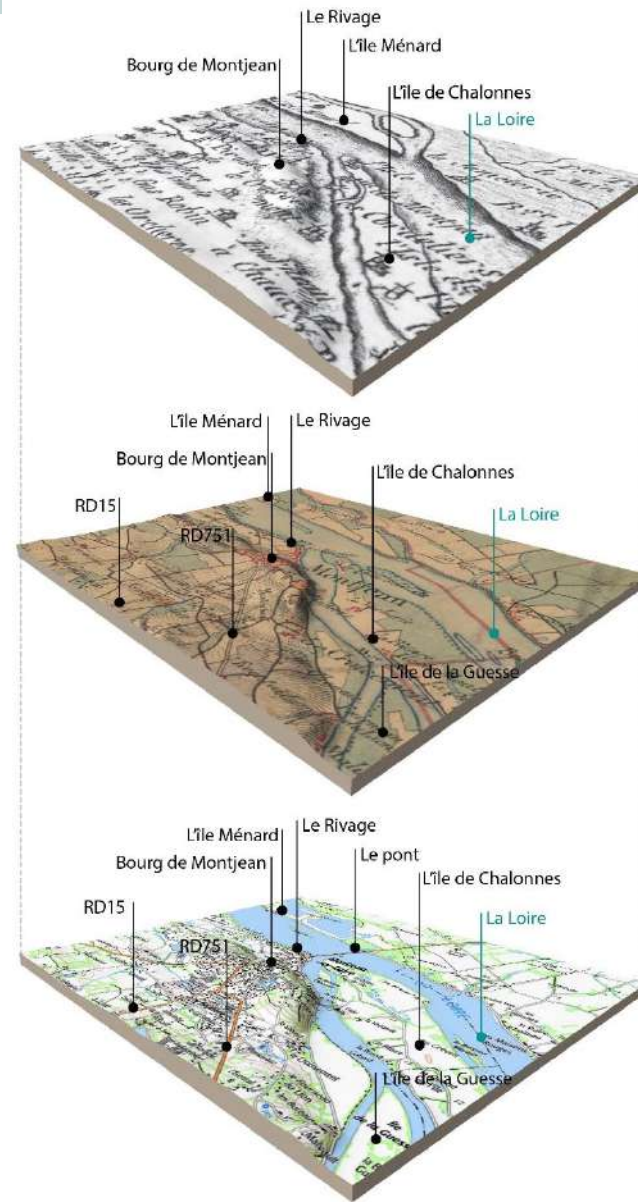
L'observation de la carte de Cassini (1763) illustre la place dominante de la Loire et de ses îles. Le relief de la colline de Montjean et de la Garenne sont figuré. Les nombreux bourg et hameaux sont signalés. Le bourg de Montjean et le rivage sont distincts tel deux quartiers. Au sud de la Loire, aux abords de Montjean, aucun axe majeur n'est représenté, et le pont n'existe pas.

➤ Carte de l'état-major – 19^e siècle

La carte de l'état-major (1847) permet de distinguer plus précisément la répartition de l'habitat avec le bourg de Montjean situé sur la colline et le quartier du rivage en bord de Loire. On distingue l'évolution des îles de la Loire avec notamment la disparition de l'île Ménard qui rejoint la rive nord, à la différence de l'île de la Guesse qui apparaît. Deux axes routiers sont représentés. La future RD751 en direction de Chalonnes-sur-Loire et la futures RD15 en direction de la Pommeraye. Il n'y a pas de pont pour franchir la Loire.

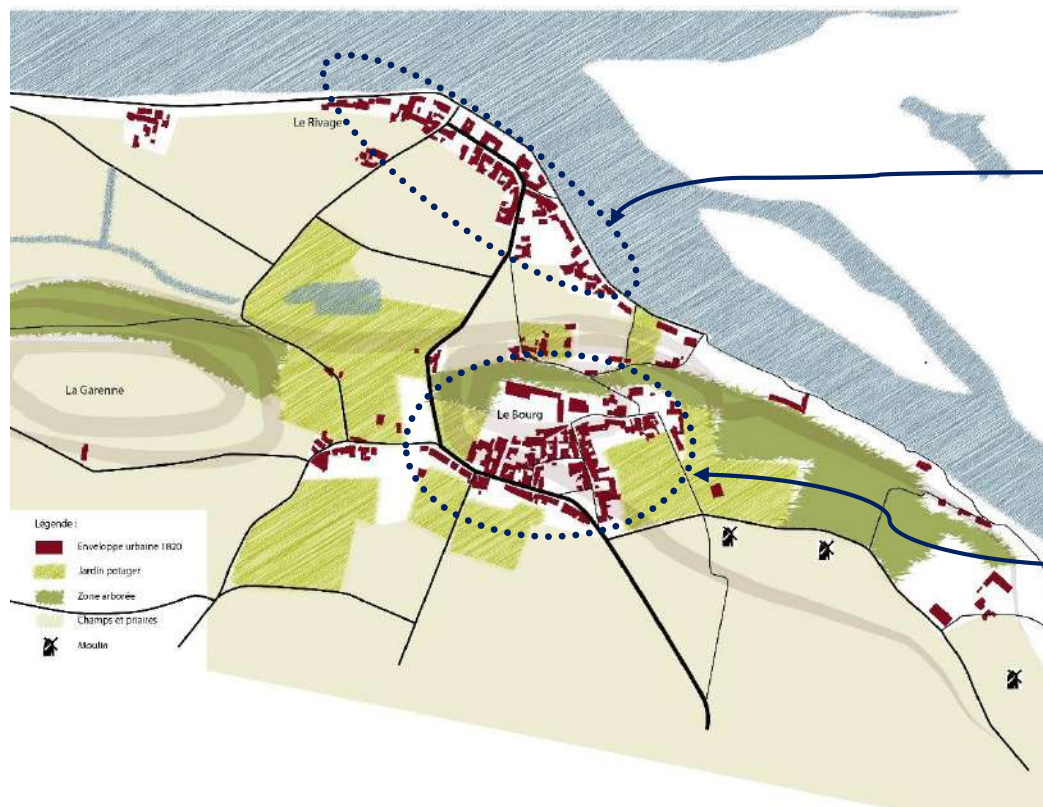
➤ Carte IGN – 21^e siècle

Avec la carte IGN, on observe en 150 ans le développement urbain important de Montjean au-delà de sa colline d'implantation historique. Un pont traverse le fleuve et crée dans sa continuité la rue d'Anjou et la section de la RD751 en direction de Saint-Florent-le-Vieil. Les îles de la Guesse et de Chalonnes sont toujours là, à la différence de l'île Ménard qui devient un bras de terre permettant d'accueillir 2 pièces d'eau. On note en comparaison des deux cartes historiques la présence d'une végétation boisée le long du fleuve et sur les reliefs des collines de Montjean.



3.1 L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire du 18^{ème} au 21^{ème} siècle

➤ Montjean autour de 1820



A l'origine Montjean comportait deux entités urbaines :

Le bourg du bord de Loire en partie basse, marquée par son patrimoine fluvial et industriel. Montjean-sur-Loire fût par le passé un des plus gros ports de Loire. La culture du chanvre et la production d'une vingtaine de fours à chaux nécessitait un transport par bateaux.

Le bourg de la ville haute avec ses rues commerçantes, qui accueillait à l'époque le château et une église sur le promontoire rocheux.

Morphologie urbaine environ de 1820

3.1 L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire du 18^{ème} au 21^{ème} siècle

➤ Iconographie du bourg au 17^e-18^e siècle

Croquis (auteur inconnu) – représentation du Château et de l'église – date 1695



➤ Iconographie du bourg au 19^e siècle

Aquarelle et gravure de Turner 1830



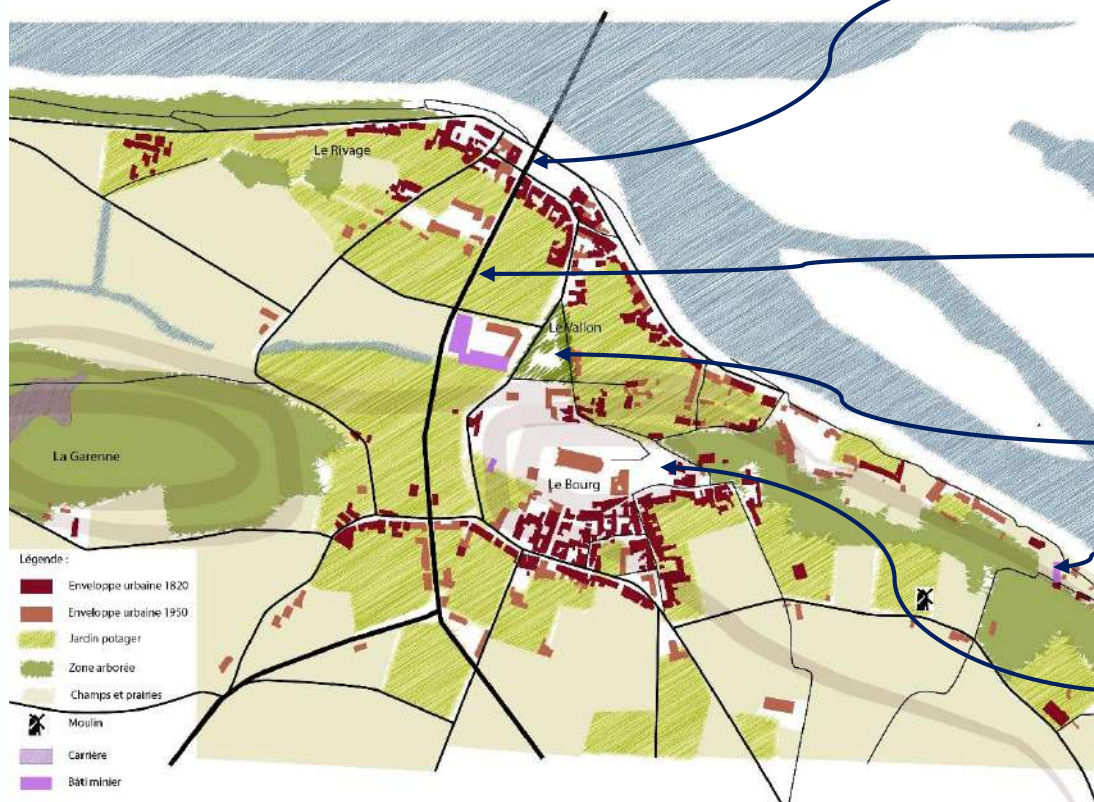
Avant le XX^e siècle, les représentations graphiques de Montjean sont réalisées depuis la Loire avec une vision soit magnifiée, soit romantique, du paysage et du château.

On distingue les deux entités urbaines : le bourg en haut et le Rivage en bord de Loire. Les bateaux en nombre sont présents dans les deux représentations.

Les activités minières ont commencés sur la commune en 1756. Pour autant, ces activités ne sont pas représentées sur les cartes de l'époque, ni sur les illustrations.

3.1 L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire du 18^{ème} au 21^{ème} siècle

➤ Montjean autour de 1950



Morphologie urbaine environ de 1950

Le pont reconstruit en 1938 sera détruit pour retarder les troupes allemandes en 1940. Remplacé temporairement par un pont de bois qui sera lui-même bombardé vers 1944. Cette attaque causera également l'éventrement et la disparition de plusieurs maisons le long des quais.

Le pont actuel est construit en 1948, avec la construction de levées, nécessaire à cet ouvrage.

Sont créées dès 1850 de nouvelles voies : l'axe nord sud (Rue d'Anjou) permettant de lier le pont et de rejoindre Beaupréau sans traverser le bourg, la rue Jeanne d'Arc permettant de relier ce nouvel axe au bourg historique.

La place du Vallon existe et est plantée d'arbres sur le pourtour et ponctuée d'un marronnier central.

Les architectures liées à l'économie de la chaux et du charbon sont perceptibles tout comme la carrière de la Garenne.

Le Château et la première église ont disparu et ont laissé place à la nouvelle église. L'église est bâtie entre 1858 et 1864 sur les ruines de l'ancien château. L'ancienne église laisse place à la place Jeanne d'Arc, un îlot est reconstruit à la fin du XIX^{ème} siècle entre cette place et la place de l'église.

3.1 L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire du 18^{ème} au 21^{ème} siècle

➤ Iconographie du bourg au 20^e siècle

Le bourg



La place Jeanne d'Arc était cour de récréation, du fait de la proximité de l'école des filles. Le château d'eau marquait alors énormément le paysage de la place. Véritable lieu de vie, elle a également accueilli des fêtes foraines dans les années 50.



La rue du Pilon animée avec de nombreuses boutiques de part et d'autres de la rue. Les caniveaux pavés de chaque côté des trottoirs.

La Forge



Les locaux de l'industrie minière reconvertis pour accueillir des ateliers ouvriers.

À partir du XX^e siècle, les représentations iconographiques sont photographiques et s'intéressent toujours au sujet de la Loire et de ses paysages. On observe pour autant un fort intérêt pour la vie du bourg, du Rivage, de ses activités commerciales et industrielles, ainsi que pour les différentes reconstructions du pont.

Le rivage



Les dragues attendent en bord de Loire



Le marché avait lieu tous les jeudis, une semaine sur deux place Jeanne d'Arc (ville haute) et l'autre place du Dr Defoix (Place de la Bascule).

Le pont



Le pont effondré 1935.



Le pont après-guerre 1948.



Les quais de chargement ouverts face à la place de la Bascule (actuelle place du Dr Defoix).

3.1 L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire du 18^{ème} au 21^{ème} siècle

➤ Montjean de nos jours



La place du Dr Défois s'est réduite de par la construction d'un îlot aux portes du pont.

Le développement viaire, a inévitablement entraîné un développement urbain le long du nouvel axe nord-sud, entre bourg haut et bourg bas.

Le développement à l'ouest reste cependant limité par le site minier de la Garenne et les zones inondables.

L'ancien site des forges qui après dépollution des sols, la construction du nouveau site a démarré début 2019. Le site des forges accueille un projet de logements locatifs sociaux avec des activités économiques à rez-de-chaussée, ainsi qu'une maison médicale ouverte sur le place du Vallon. La rue des Cettes est élargie.

Cap Loire et ses jardins accueillent une muséographie sur la marine de Loire et l'environnement depuis 2011.

Plus au sud, les quartiers pavillonnaires sont facilement remarquables en extension du bourg historique.

3.1 L'histoire des paysages et du bourg de Montjean-sur-Loire du 18^{ème} au 21^{ème} siècle

➤ Iconographie du bourg au 21^e siècle

Le panorama sur la Loire



Les sculptures



La vigne et les fours à chaux



L'architecture du passé minier

La batellerie de Loire, la pêche, et Cap Loire



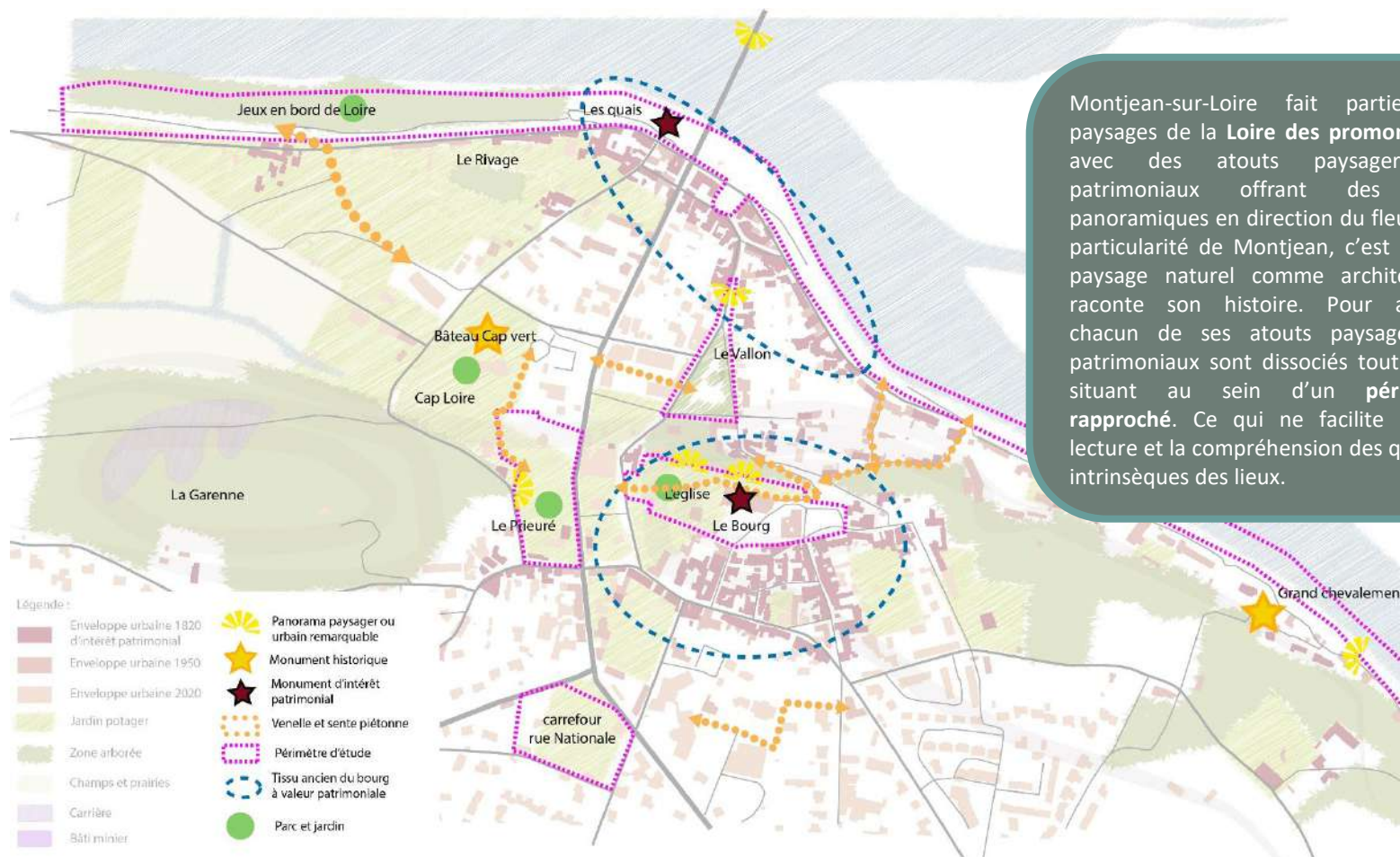
Au XXI^{ème} siècle, l'iconographie disponible auprès du public présente un Montjean-sur-Loire « touristique » présentant les attraits des paysages, du patrimoine local et des événements ligériens. Le bourg, les commerces, les habitants et la vie qui s'y passe n'y figurent pas.

4. Montjean-sur-Loire aujourd'hui, diagnostic multithématique

4.1 Les éléments paysagers et urbains du bourg de Montjean-sur-Loire

4.1 Les éléments paysagers et urbains du bourg de Montjean-sur-Loire

➤ Les atouts paysagers et patrimoniaux



Montjean-sur-Loire fait partie des paysages de la Loire des promontoires avec des atouts paysagers et patrimoniaux offrant des vues panoramiques en direction du fleuve. La particularité de Montjean, c'est que le paysage naturel comme architectural raconte son histoire. Pour autant, chacun de ses atouts paysagers et patrimoniaux sont dissociés tout en se situant au sein d'un **périmètre rapproché**. Ce qui ne facilite pas la lecture et la compréhension des qualités intrinsèques des lieux.

Atouts paysagers et urbains du bourg

4.1 Les éléments paysagers et urbains du bourg de Montjean-sur-Loire

➤ Les atouts paysagers et patrimoniaux – illustrations des atouts



Panorama paysager ou urbain remarquable



Panorama sur la Loire de la colline de l'église



La Loire et le quai des Mariniers



L'église et les anciens remparts depuis la rue de la montée



La Loire et la silhouette de la ville



Monument historique



Le grand chevalement



Le bateau Cap Vert



Les parcs et jardins



Panorama depuis le jardin de la mairie



Jeux et aire de pique-nique en bord de Loire



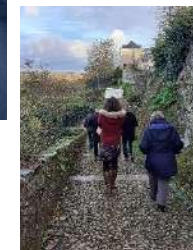
Le parc du Prieuré



Les venelles



Venelle du bourg haut



4. Montjean-sur-Loire aujourd'hui, diagnostic multithématique

4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

- Les résultats du micro-trottoir auprès des passants et du diagnostic en marchant

Nuage de mots des points positifs

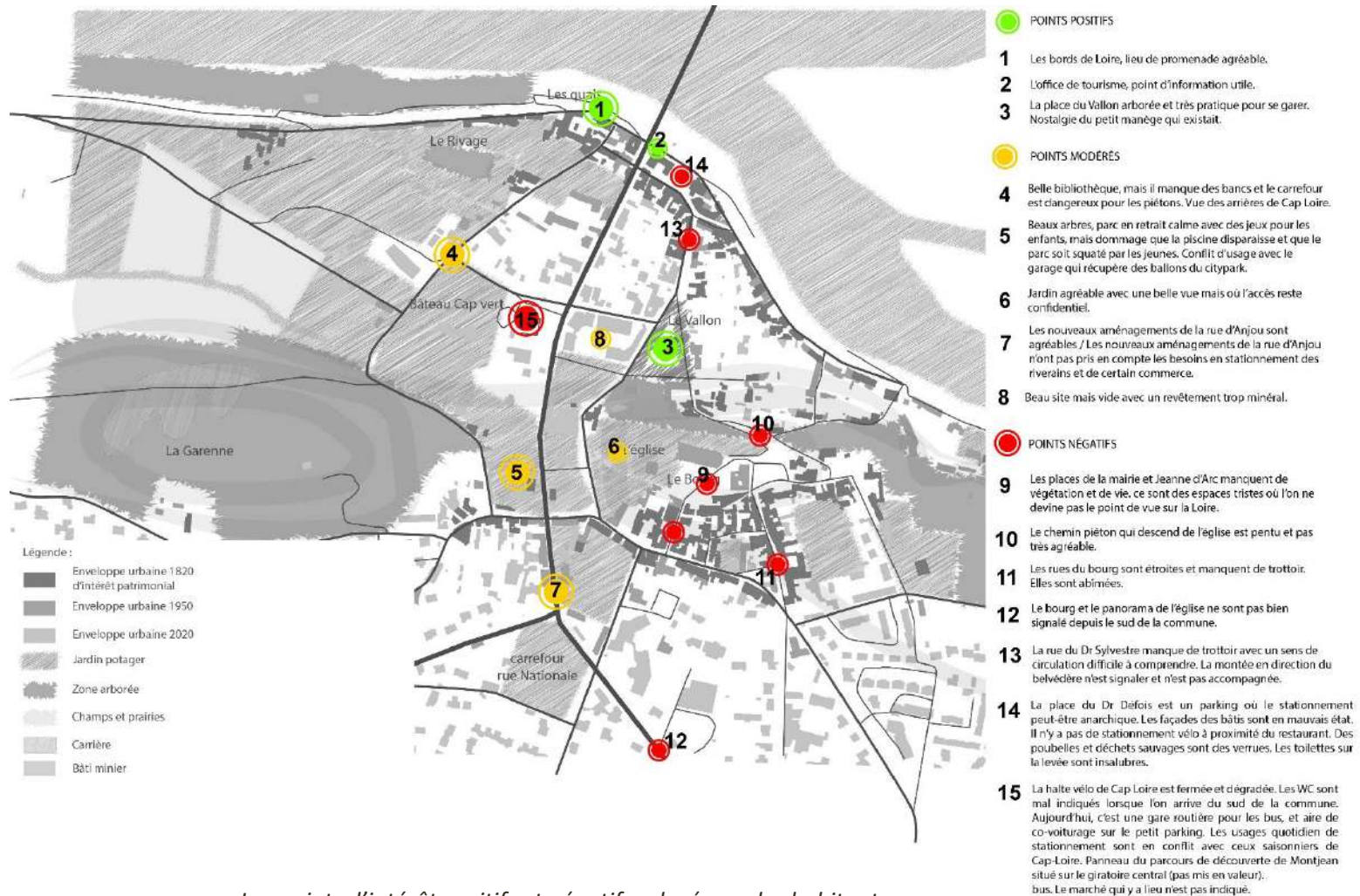


Nuage de mots des points négatifs



4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

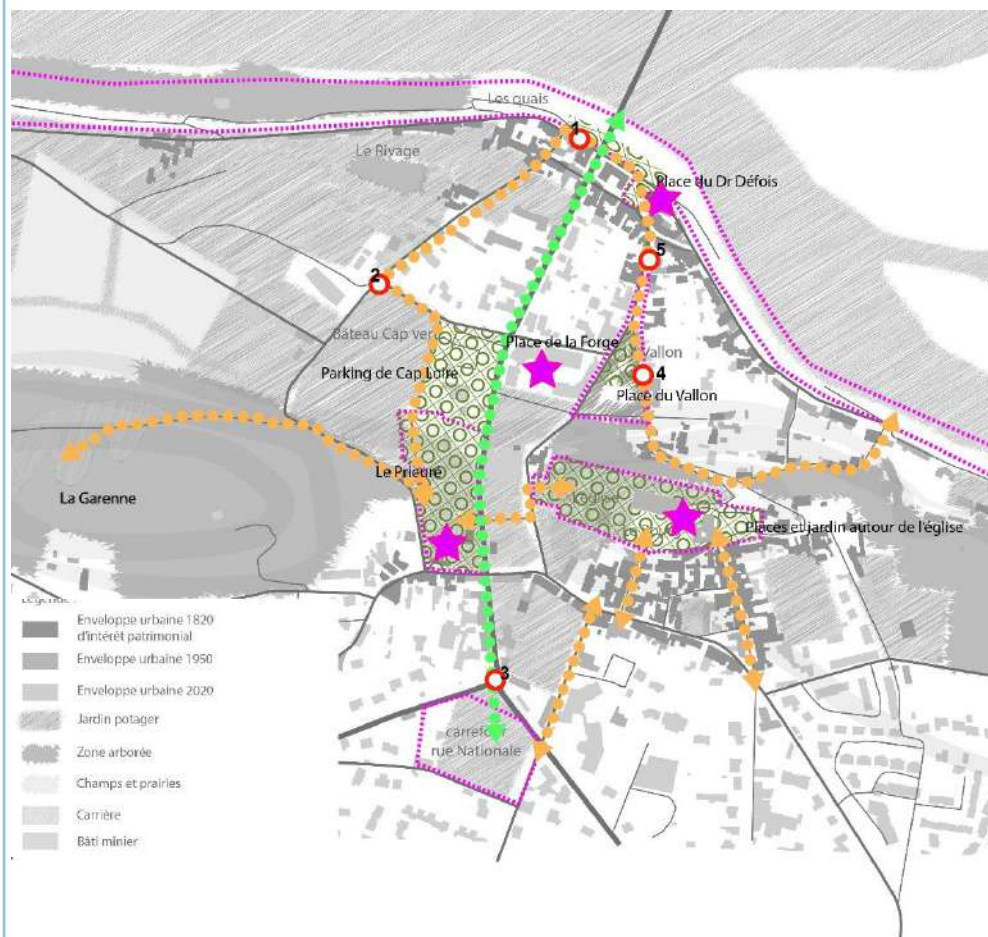
➤ Les résultats du micro-trottoir auprès des passants et du diagnostic en marchant



Les points d'intérêt positifs et négatifs relevés par les habitants

4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

➤ Les résultats du micro-trottoir auprès des passants et du diagnostic en marchant



Amélioration des usages sur les voies

- 1 Faire ralentir les véhicules
Séparer les flux cyclables de ceux piétons.
- 2 Carrefour à sécuriser : reprendre signalétique, créer un cheminement piéton sécurisé pour aller jusqu'à la bibliothèque.
- 3 Aménagements en vélo/piéton pour faciliter les flux, les mobilités douces. Prévoir une offre de stationnement pour répondre à la demande (Commerce, riverains et école).
+ de végétalisation.
- 4 Suppression de la voie pour en faire une contre-allée piétonne et agrandir la place.
- 5 Aménager la rue pour inviter les piétons à emprunter la voie pour monter au panorama. Sécuriser les piétons sur la rue.

Embellissement et végétalisation des espaces

Place du Dr Défois
Remplacer les toilettes existantes. Permettre des stationnements vélo pour les restaurants.
Créer un cheminement perceptible pour monter au belvédère depuis les quais. Passage étroit à valoriser (sentiment glauque aujourd'hui). Place à rendre chaleureuse, accueillante pour s'arrêter.

Place du Vallon
Organiser le stationnement et la rendre vivante. Valoriser la montée en direction du belvédère.

Parking de Cap Loire
Séparer les usages en conflit (bus, co-voiturage, touristique). Réparer les toilettes. Signaler la halte vélo et les sanitaires depuis le sud de la commune, ainsi que le marché.

Le Prieuré
Une grande halle pour permettre la fête de l'école abritée. Ouvrir le parc sur la rue ? création de stationnement ?
Créer une liaison avec la place de la Forge.
Relier Cap Loire au Prieuré est essentiel comme les liens qui pourront être fait avec les sentiers de la Garenne.
Retrouver la fraîcheur de l'eau (jeux d'eau).
Apprécier y passer du temps.

Places et jardin autour de l'église
Faire de la place Jeanne d'Arc (celle orientée vers la Loire) un lieu de vie éphémère en période estivale avec des jeux de boules, un café/buvette.
Globalement, favoriser la perméabilité des sols (attention aux anciens puits miniers), plus de verdure, attirer les gens, les faire rester plus longtemps que pour admirer le panorama.
Organiser des éléments festifs (peinture ou autres choses).

Lieux d'accueil ouvert au public

Place Dr Défois
Projet de capitainerie pour l'un des bâtis.

Le Prieuré
Confier le patrimoine à un privé pour en faire un centre d'affaires (recherche de rentabilité, la commune peut-elle tout prendre en charge ?).
Trouver une destination aux bâtiments anciens, les restaurer. Un projet pour occuper les jeunes, leur apprendre aussi un usage respectueux de l'espace public.
Une programmation culturelle dans les bâtiments ? Montjean villages d'artistes ?
Lieu d'accueil pour les associations ?
Mixer des usages avec du coworking – pôle d'animation culturelle et économique ?

Places et jardin autour de l'église
Un café-buvette en période estivale.
Côté place de l'église, création d'un lieu associatif, tiers lieux, lieu partagé, lieu de vie dans un des bâtiments.
Globalement, favoriser la perméabilité des sols (attention aux anciens puits miniers), plus de verdure, attirer les gens, les faire rester plus longtemps que pour admirer le panorama.
Organiser des éléments festifs (peinture ou autres choses).

Place de la Forge
Y organiser le marché ?
Végétaliser cet espace,
Qualifier et sécuriser par la lumière ?

Parcours piéton à valoriser et sécuriser

Parcours cyclables à valoriser et sécuriser

Périmètre d'étude

Les idées d'amélioration proposées par les habitants adultes

4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

➤ Les résultats des enfants de l'école Roger Mercier

Nuage de mots des points positifs

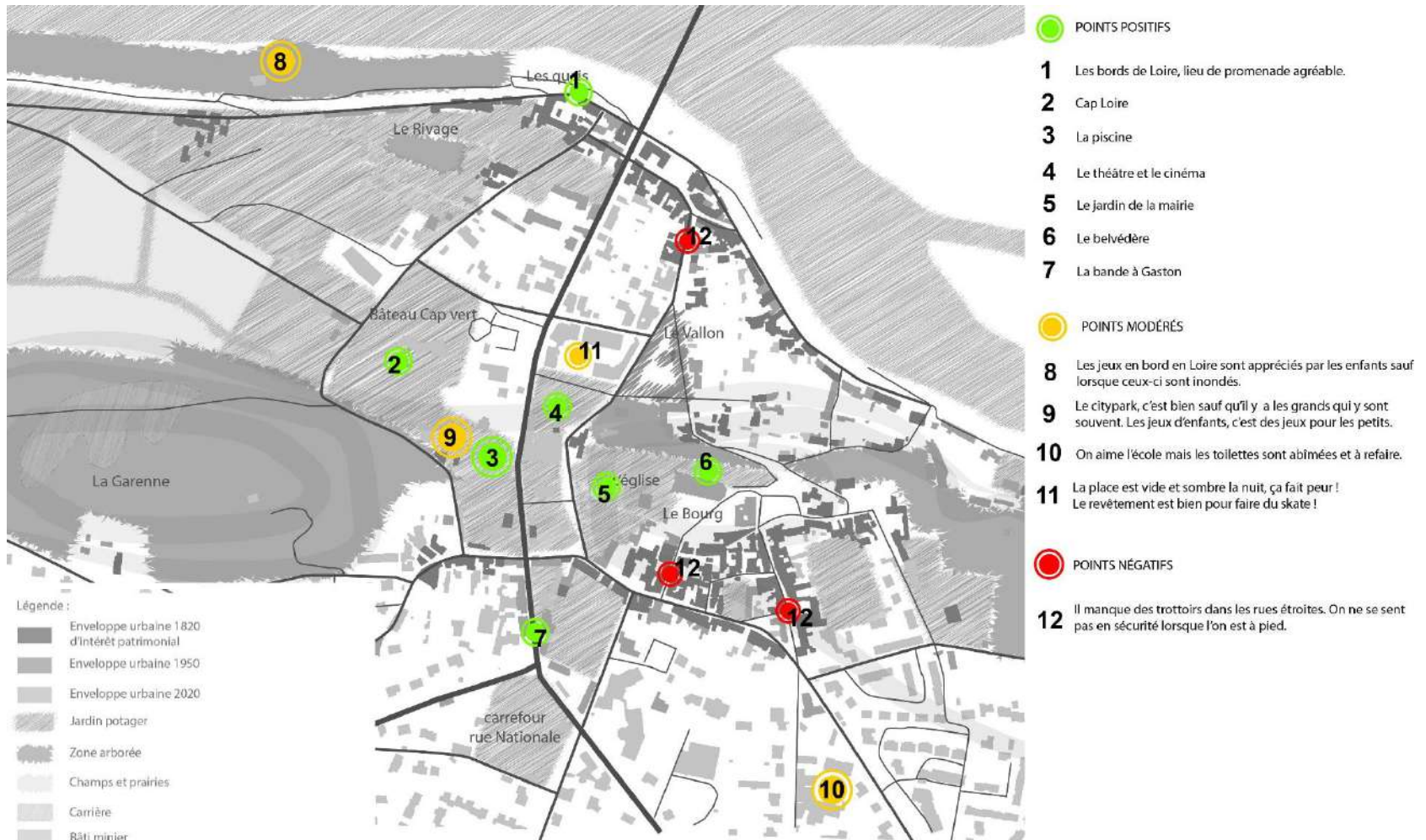


Nuage de mots des points négatifs



4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

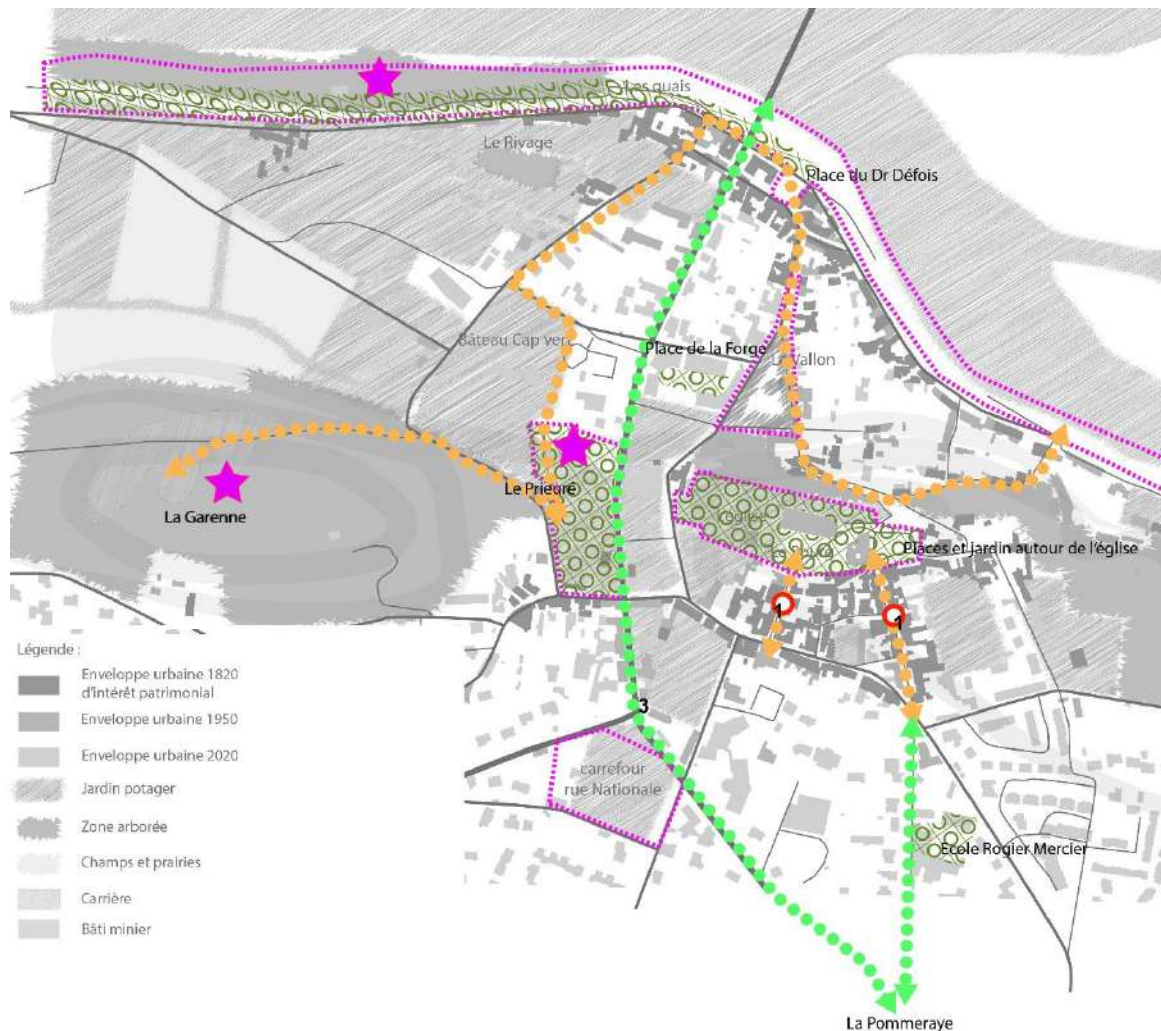
➤ Les résultats des enfants de l'école Roger Mercier



Les points d'intérêt positifs et négatifs relevés par les élèves de CM1/CM2

4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

➤ Les résultats des enfants de l'école Roger Mercier



 Amélioration des usages sur les voies

1 Agrandir les trottoirs

 Embellissement et végétalisation des espaces

Qual de la Loire

Y ajouter un port pour les bateaux.
Ajouter une passerelle piétonne le long de la Loire.

Place de la Forge

Y ajouter plus de végétation et d'éclairage.

L'école Roger Mercier

Refaire les toilettes.

Le Prieuré

Créer un parc botanique.
Y installer une pièce d'eau par les animaux. Installer des nichoirs.

Places et jardin autour de l'église

Plus de végétation autour de l'église.
Favoriser la biodiversité.
Agrandir le belvédère pour le valoriser.

 Lieux d'accueil ouvert au public à localiser

Les jeux d'enfants sur les quais et au Prieuré

Conflit d'usages autour des jeux : Plus de jeux pour les enfants, adaptés à chaque âge (ados, 8-12 ans, 5-8 ans, 4 ans et moins).
Ne pas les mettre en zone inondable.
Créer un skatepark. Ajouter des hamacs entre les arbres, remplacer les structures en plastique par des jeux en bois.

La Garenne ?

Un lieu de jeux nature : Acrobranche dans les arbres, tirolienne, un toboggan géant, hamac entre les arbres

 Parcours piéton à valoriser et sécuriser

 Ajouter des pistes cyclables sécurisées pour aller d'un lieu à un autre. Particulièrement une future liaison entre le bourg et la future piscine de la Pommeraye.

 Périmètre d'étude

4.2 Le point de vue des usagers sur le bourg de Montjean

➤ Les résultats des ateliers avec les habitants et les scolaires interrogés

ENJEUX en communs

- ❖ **Des lieux à revitaliser**
 - les quais,
 - le Prieuré,
 - autour de l'église,
- ❖ **Des lieux à vitaliser**
 - la place des Forges,
 - la Garenne
- ❖ **Des lieux à embellir et à végétaliser**
 - autour de l'église,
 - la place du Dr Défois,
 - le vallon et le Forges,
 - le parking de Cap Loire,
 - les quais,
 - le Prieuré
- ❖ **Des rues à valoriser :**
 - Les rues du bourg haut
 - La rue de la Montée
 - La rue du Dr Sylvestre
- ❖ **Des liaisons douces à créer et sécuriser**
 - Du pont à la Pommeraye
 - Du pont à la rue d'Anjou
 - De la Loire au Prieuré

ORIENTATIONS partagées

- ❖ **Se déplacer à pied et en vélo facilement.**
- ❖ **Embellir le bourg (le haut et le rivage)**
- ❖ **Créer des espaces de vie pré-localisés :**
 - ❖ Pôle association ou tiers-lieux avec un espace buvette/détente sur le bourg haut
 - ❖ Pôle culturel, patrimonial et de tourisme au Prieuré
- ❖ **Créer des espaces de vie à localiser :**
 - ❖ Jeux de pleine nature pour tous les âges (la Garenne ?)
 - ❖ Le marché à déplacer (les forges ?, le vallon ?)
- ❖ **Intégrer le développement durable à la revitalisation :**
 - ❖ Mobilité douce
 - ❖ Biodiversité
 - ❖ Végétalisation (perméabilité et fraîcheur)
 - ❖ Les déchets (la propreté)

4. Montjean-sur-Loire aujourd'hui, diagnostic multithématique

4.3 Le diagnostic des commerces

4.3 Le diagnostic des commerces

➤ Les résultats de l'enquête auprès des commerçants et acteurs du commerce

Etat du commerce

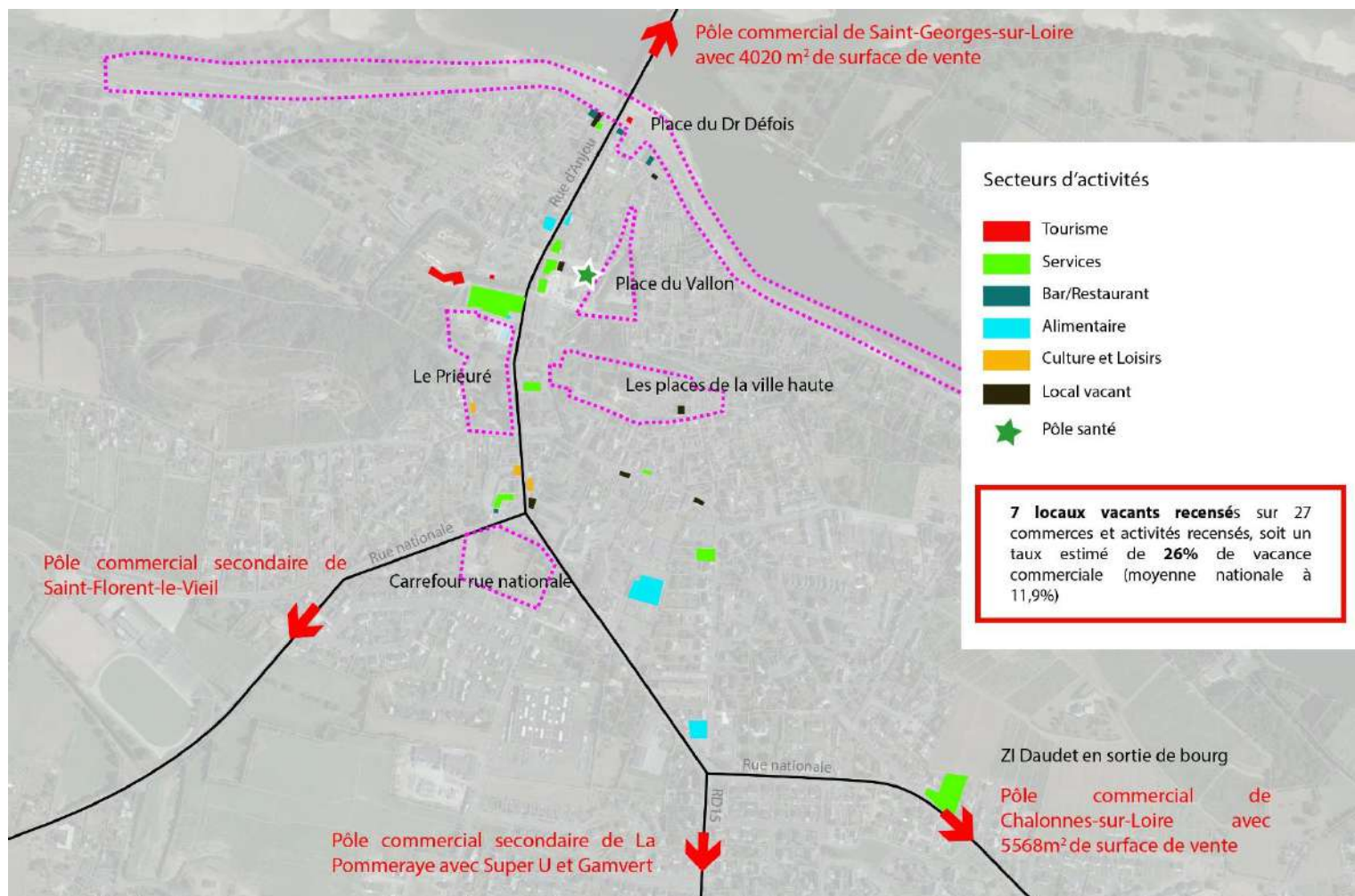
- ❖ Offre en commerce de proximité appréciée par les habitants;
- ❖ Départ de la banque et de La Poste;
- ❖ Une vacance des locaux sur la commune avec une concentration dans le bourg;
- ❖ Peu de mouvements de commerces;
- ❖ Une dynamique commerciale avec le projet de la station/garage « Total énergie », de la guinguette en bord de Loire, et l'évènement du marathon commercial;
- ❖ Dynamique culturelle avec des animations ponctuelles organisées par la commune;
- ❖ Place centrale pour le tourisme avec la Loire à vélo principalement (restauration, pharmacie, magasins vélo);
- ❖ Des polarités de pôles commerciaux au sein de la commune (les Forges, les quais, la rue nationale, avenue Jeanne d'Arc, ZI Daudet);
- ❖ Offre limitée en restauration ou en lieu de convivialité dans le bourg pour les touristes de passages ou pour les travailleurs du bourg sur la semaine;
- ❖ Présence de commerces et d'activités d'artisanat d'art : maroquinerie Cuir et Terre, Céramiste du Prieuré, Fabricant de bac à oranger;
- ❖ Pas de commerces touristiques en ville haute;
- ❖ Un marché hebdomadaire peu fréquenté.

Problématiques

- ❖ Préserver les vitrines existantes;
- ❖ Dynamiser la Forge pour occuper les locaux vacants (échos des commerçants du bourg hors Forge : freins > loyers chers)
- ❖ Manque de stationnements sur la rue d'Anjou pour les riverains et quelques commerces;
- ❖ Mettre en relation les commerces et restaurants avec les usagers de la Loire à vélo par des liaisons pour les modes doux;
- ❖ Mettre en synergie les commerces et restaurants avec une offre de parcours de visite attractive;
- ❖ Conforter la dynamique touristique en lien avec la Loire à vélo et la création d'une offre associée, et d'équipement adapté (PK vélo devant les commerces et restaurants);
- ❖ Portes d'entrée sud de la commune au sud peu valorisante et qui ne valorise pas les atouts du bourg;
- ❖ Conflit d'usage entre les espaces de jeux du prieuré et la station/garage;
- ❖ Problèmes de propreté et d'incivilité;
- ❖ Signalétique et visibilité des commerces et du marché manquante.

4.3 Le diagnostic des commerces

➤ Cartographie des commerces



4.3 Le diagnostic des commerces

➤ Conclusion

Les forces

- ❖ Dynamique de population en augmentation;
- ❖ Des commerces avec une bonne réputation qui sont un atout attractif pour la vie de la commune;
- ❖ Une population et des gens de passage qui consomment régulièrement à Montjean-sur-Loire;
- ❖ Une offre commerciale cohérente avec les communes comparables;
- ❖ Présence d'un marché hebdomadaire;
- ❖ La présence d'artisanat d'art.

Les faiblesses

- ❖ Une offre commerciale comme la boucherie-charcuterie, les traiteurs, l'odontologie, et la banque absente ou peu représentée;
- ❖ Dynamique collective peu existante;
- ❖ Aménagements dégradés;
- ❖ Conflit d'usages des stationnements au sud de la rue d'Anjou;
- ❖ Offre touristique sous-développée par rapport au potentiel de la commune;
- ❖ Des loyers chers à la Forge ?

ENJEUX

- ❖ 1. Consolider l'offre commerciale actuelle en développant l'ambiance d'achat de l'opération de la Forge et des quais.
- ❖ 2. Développer une offre cohérente avec l'attraction touristique de Montjean-sur-Loire en lien avec le flux de la Loire à vélo.
- ❖ 3. Développer une dynamique entre commerçants, producteurs locaux, associations locales, artisans d'art.

4. Montjean-sur-Loire aujourd'hui, diagnostic multithématique

4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Potentiels, opportunités et contraintes – Localisation des lieux à enjeux touristiques



- **Pôles structurants** : camping, Cap Loire, panorama et église, OT
- **Pôles tertiaires** : Pont, Place du Vallon, jardin de la Mairie
- **Pôles secondaires** : parc du Prieuré
- **Mobilités** : Loire à vélos, parcours du patrimoine, port, berges et quais...

Un patrimoine important :

- Sites et paysages, quartiers, monuments et jardins...
- Charbon, chaux et forges
- Architectures civiles et bourgeoises
- Patrimoine fluvial

Des prestataires touristiques :

- camping, chambres d'hôtes,
- Commerces, artisans d'art...

Vie culturelle :

- Symposium de sculptures monumentales ;
- Animations, Loire et batellerie, Cinéma...

4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Potentiels, opportunités et contraintes

Identification et audit rapide des principaux sites du cœur de ville

Panorama :

- **Église** : bel édifice fin XIXème, état médiocre, très bel espace intérieur mais peu de mobilier (piéta, fonts baptismaux) ;
- **Stationnements** : envahissants, peu qualitatifs ;
- **Terrasse** : bel espace urbain paysager, arbres remarquables, entretien inégal, mobilier médiocre ;
- **Fonctions, enjeux, orientations** : site d'attraction et de déambulation urbaine, point focal du territoire, à requalifier et entretenir, poursuivre la restauration de l'église, interprétation active sur le panorama...

Jardin de la mairie :

- **Composition** : bel espace paysager, lien qualitatif entre ville haute et basse, témoins architecturaux à valoriser, collection végétale...
- **Fonction, enjeux, orientations** : à rendre plus accessible, intégrer dans un cheminement plus large, favoriser la station et le repos, requalifier le quartier bas (cinéma, salle municipale...).

Chemin du Vallon :

- **Composition** : lien privilégié (piéton, secret...) entre ville basse et haute, aménagement déqualifiant (traitement des sols, barrière...) ;
- **Fonctions, enjeux, orientations** : une circulation sécurisée et attractive pour les flux touristiques à requalifier, ajouter du mobilier de repos, gestion végétale des talus et terrasses...

Place du Vallon :

- **Composition** : bel espace urbain, peu d'architectures qualifiées, gestion végétale, organisation des stationnements, sécurisation piétonne ;
- **Fonctions, enjeux, orientations** : espace potentiel pour des animations urbaines (marché, pique-nique, fêtes...).



4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Potentiels, opportunités et contraintes

Quartier des Mariniers et front urbain (levée, front urbain contemporain, place du docteur Défois...)

- **Composition** : un vaste front urbain, qui s'inscrit dans la vision plus large du coteau (Château de Bellevue, chevalement, quartiers anciens, propriétés XIXème...);

ENJEUX

- **Fonction, enjeux, orientations** : le cadre d'une découverte, mais aussi l'accompagnement d'une promenade à pieds ou en vélos. Il favorise aussi la pénétration vers le bourg, par la place du Vallon, par les rues perpendiculaires à la Loire. Une obligation reconquête : sécurisation des circulations touristiques, restauration des façades, mise en lumière, traitement des sols, gestion des flux VL et piétons...

Le pont : les quais, les berges, le port, les commerces

- **Composition** : espace urbain qui regroupe l'essentiel des fonctions touristique de la ville : OT et services aux visiteurs, Le port avec la location de canoës et la Ligériade II, les berges et les quais comme espaces historiques et de déambulations contemporaines, les commerces (Bar de la Marine, Tabac – Presse – Pêche, Auberge de la Loire, Com chez Stan...);

ENJEUX

- **Fonction, enjeux, orientations** : un croisement de flux résidentiels, de transit et touristiques avec de nombreux conflits d'usages. Une gestion plus engagée des choix d'aménagement, une approche plus qualitative des usages et fonctions touristiques.



4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Potentiels, opportunités et contraintes

Rues et places urbaines : Rue d'Anjou, rue des Cettes, rue de la Repiellerie...

- **Composition** : ensemble de rues et places qui desservent le quartier de Cap Loire, les commerces, la ville haute et le cœur de ville.

Notons particulièrement :

- Adaptation de la rue de la Repiellerie et de la rue des Cettes aux usages piétons, requalification du paysage urbain (gestion des verrous paysagères, valorisation des points d'intérêt...);
- Place « Cap Loire », des usages résidentiels destinés aussi aux touristes : chargeurs de véhicules électriques, chargeurs VAE et téléphone... Mais aussi état déplorable des équipements : sanitaires fermés, abris pique-nique délabrés...
- Faciliter et qualifier l'accès aux commerces : boulangerie, épicerie fine...
- Garage Total : le terrain en fond de parcelle est considéré comme une casse auto dévalorisante. Il reste néanmoins que les véhicules abandonnés constituent une collection de véhicules années 50/60 qui pourrait être mieux mise en valeur.

ENJEUX

- **Fonction, enjeux, orientations :**

Ces espaces sont soit impactés par la circulation (Rue d'Anjou) soit pas adaptés aux fonctionnements touristiques (sécurité, trottoirs, traversées piétonnes...).

Il est clair que, parallèlement aux enjeux de rénovation propres au cœur de ville, il s'agit aussi de requalifier ces espaces urbains dans une perspective touristique : rénovation des façades, suppression des verrous, visibilité des commerces... afin de créer le cadre favorable aux usages touristiques, d'accès aux points d'intérêt et aux commerces. La place qui sert de parvis à Cap Loire est aujourd'hui déqualifiante et ne met pas en valeur cet équipement touristique majeur pour la ville.



4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Potentiels, opportunités et contraintes

Jardin et bâtiments du Prieuré :

- **Le jardin** : beau parc paysager du XIXème qui se compose d'une vaste pelouse agrémentée d'arbres de hautes tiges. Un bosquet de grands cèdres entoure le prieuré.
- **Les bâtiments** : le prieuré est une architecture bourgeoise de la fin du XIXème, sur 3 niveaux, flanquée de 2 petites extensions latérales. De vastes communs en angles et une série de petits bâtiments annexes. Le parc se complète d'une piscine d'extérieur aujourd'hui fermée et d'un terrain multisports grillagé.



ENJEUX

- **Fonction, enjeux, orientations** : Les usages résidentiels auxquels se consacre cette propriété la positionne non pas comme un atout touristique mais comme un jardin municipal. Seule la présence d'un céramiste apporte une plus-value culturelle et artistique. Précisons que pour les aménagements touristiques s'ils profitent aussi, et souvent en premier lieu, aux résidents, l'inverse n'est pas vrai. L'option d'une valorisation touristique repose sur une définition plus précise et volontaire des espaces et de leurs usages, notamment :
 - ❖ **Parc** : rénovation paysagère du parc en valorisant sa dimension patrimoniale (dessin, ornements, collections végétales...), culturelle (installation d'œuvres...) et touristiques (médiations, services...);
 - ❖ **Communs** : regroupement des artisans et entreprises autour des métiers d'art (meubles de jardin, bacs à orangers, maroquinerie, céramiste, vignerons du territoire...). Complément avec une offre d'ateliers, une salle d'expositions temporaires sur le même thème...
 - ❖ **Prieuré** : la présence dans les communs d'une offre de création relativise cette thématique pour ce bâtiment. L'option d'un espace d'interprétation sur les thématiques patrimoniales de Montjean pourrait être une alternative positive : chaux, charbon, forges... complétant l'offre marine et environnement à Cap Loire. Attention, un espace d'interprétation reste libre et gratuit d'accès.

4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Potentiels, opportunités et contraintes

Cap Loire :

- **Composition** : ouvert depuis 2011, Cap Loire est un espace d'interprétation sur la marine de Loire et l'environnement. Les espaces extérieurs présentent des bateaux traditionnels accessibles aux visiteurs (dont 1 MH) ainsi que des évocations des biotopes ligériens. La muséographie intérieure développe des médiations vers les différents publics, familles, adultes et enfants.
- **Fonction, enjeux** :
 - Fréquentations (2019) : 7.400 visiteurs (dont 1300 gratuits)
 - Groupes : 4.200
 - Individuels : 3200
 - Personnel : 4 ETP
 - Autofinancement : 30% recettes propres, 70% de subvention d'équilibre



ENJEUX

Orientations : Cap Loire, un bel équipement, seul site de visite adapté aux clientèles touristique. Il s'agit maintenant de...

- ❖ Le rendre visible et accessible à partir des bords de Loire : signalétique, vitrine dans OT, sécurisation des cheminements...
- ❖ Qualifier l'entrée : place, visibilité de l'entrée
- ❖ Densifier l'offre touristique proche et en cœur de ville :
 - Panorama et promenades urbaines ;
 - Le prieuré : adapter le site au tourisme (savoir faire, animation...)
 - La Garenne : des activités de pleine nature (sentier, escalade...)



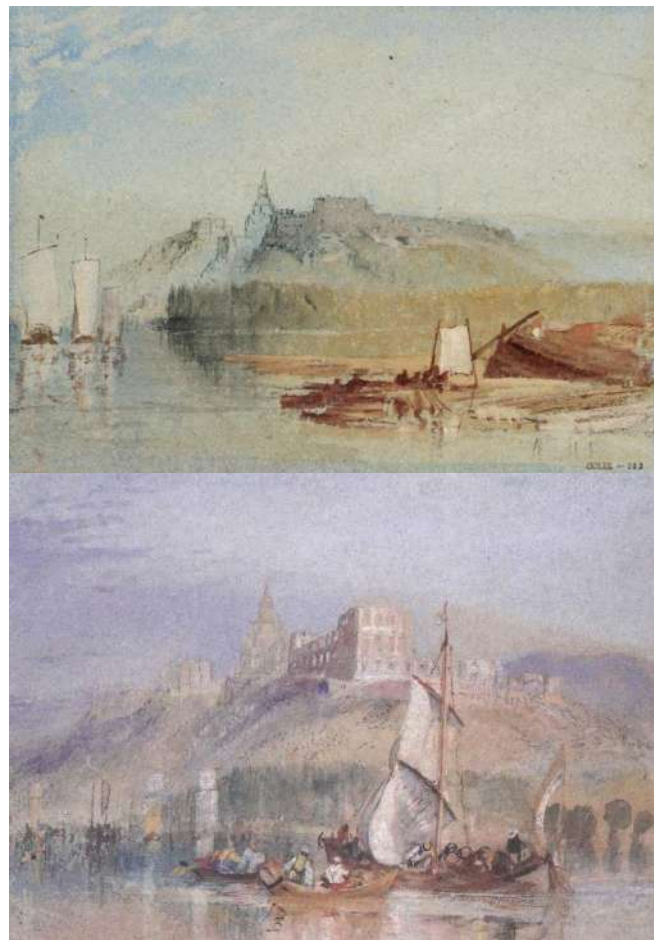
4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Liens tourisme et territoire

Synergies entre aménagement et tourisme :

De fortes dynamiques touristiques travaillent le territoire de Mauges-sur-Loire et particulièrement de la commune associée de Montjean-sur-Loire. Elles confirment l'opportunité de mettre en place une stratégie touristique territoriale active. L'économie touristique repose sur des enjeux qui, de manière vertueuse, croisent les besoins du territoire de Montjean-sur-Loire en termes d'aménagement et de développement et en particulier sur le cœur de ville :

- La mobilisation **de nouvelles clientèles exogènes**, ayant des capacités significatives de dépenses, favorisant l'implantation de nouveaux services et de nouvelles activités, attentives à un environnement de belle qualité, entretenu, valorisé ;
- Des actions de valorisation et d'animation des sites culturels, naturels et bâtis, avec **un impact positif sur le cadre de vie et l'offre culturelle** et de services pour les résidents ;
- Le **soutien aux prestataires et commerces** en lien avec le tourisme (hébergements, restaurations, sites de visite, commerces et services...) avec les capacités de sécurisation et de développement des emplois ;
- Un impact sur la **notoriété de la destination et son attractivité**, tant auprès des visiteurs (excursionnistes et touristiques) que des acteurs territoriaux tels que les entreprises (commerces, artisans...) et les prestataires touristiques (hébergements, restaurateurs...) ;
- Des **conséquences positives sur l'immobilier**, son entretien mais aussi, et surtout, sa valeur.



4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Enjeux touristiques à l'échelle du bourg de Montjean

La richesse patrimoniale incontestable du territoire, fortement révélée par les acteurs locaux, territoriaux et associatifs, ne **participe que peu à l'attractivité touristique**. De nombreuses raisons à cela : un patrimoine privé difficilement accessible, des mises en valeur qui restent minimales (éditions à la faible diffusion, visites ponctuelles...), des thématiques largement partagées par des collectivités proches, des clientèles en attente d'autres natures d'offres...

Cap Loire, équipement important de découverte de la marine de la Loire, thématique identitaire de la ville, mais dont la fréquentation n'est pas à la hauteur des attentes et qui **reste une charge lourde** pour la collectivité.

Plusieurs points forts déjà largement engagés permettront de développer des actions légitimes, notamment...

- ❖ La **création d'un accueil touristique**, directement implanté au croisement de flux urbains et touristiques. Véritable vitrine d'accueil et de services aux visiteurs... dont il faut néanmoins finaliser les missions et fonctions (sécurisation parking vélos, sanitaires, liens avec le cœur de ville...);
- ❖ Le **fleuve et la Loire à vélo**, avec une évolution positive des flux et la force d'une offre ayant une visibilité nationale et internationale;
- ❖ Une « **ville ouverte** » et un **panorama** comme point focal du paysage urbain, qui incitent naturellement les visiteurs à une déambulation... mais dont toutes les composantes sont à organiser : traitement des sols, sécurisation, valorisation des architectures et façades, médiations et animations...
- ❖ Le **camping « Paradis »**, en propriété privée et récemment associé à un nouveau réseau commercial, mais dont il faut qualifier l'offre;
- ❖ Le « **Fief des Cordeliers** » avec une offre de salles de réunions, traiteur et hébergements... parmi d'autres (Auberge de la Loire, Au bout de l'île...).

ENJEUX



Accueil touristique



Loire à vélo



Panorama



Prestataires



Artisans et création

4.4 Le diagnostic touristique – cœur de ville

➤ Des actions engagées ou en projet

Le Sol de Loire :
développement d'une
offre pêche

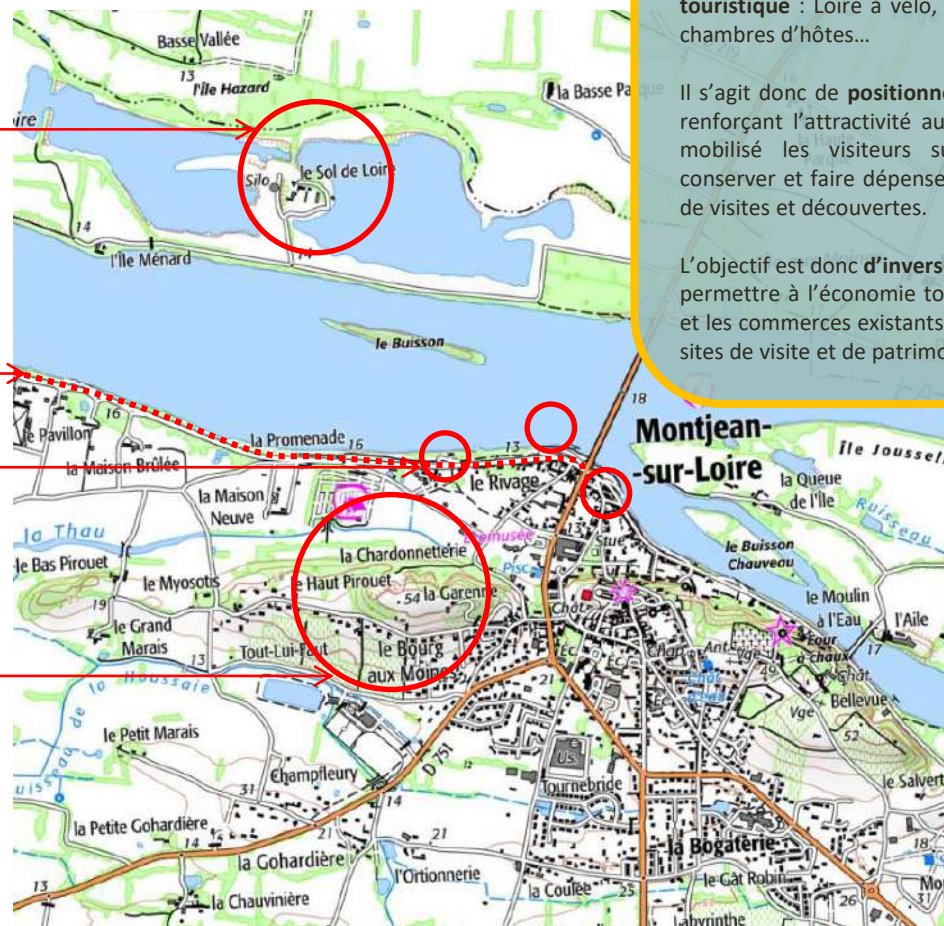
Loire à vélo des
sculptures

- Guinguette aux
Lucettes

- Ponton pour
bateaux à
passagers

- Renforcement des
services cyclo à
l'OT

La Garenne : parc,
sentiers, via ferrata...



Positionnement et stratégie

Bien que les richesses patrimoniales et culturelles de Montjean-sur-Loire soient majeures, ce sont aujourd'hui **d'autres filières touristiques qui portent la dynamique touristique** : Loire à vélo, camping, randonnées, hôtel et chambres d'hôtes...

Il s'agit donc de **positionner la ville sur ces pratiques** en renforçant l'attractivité auprès des touristes. Puis, ayant mobilisé les visiteurs sur ces thématiques, de les conserver et faire dépenser sur le territoire par une offre de visites et découvertes.

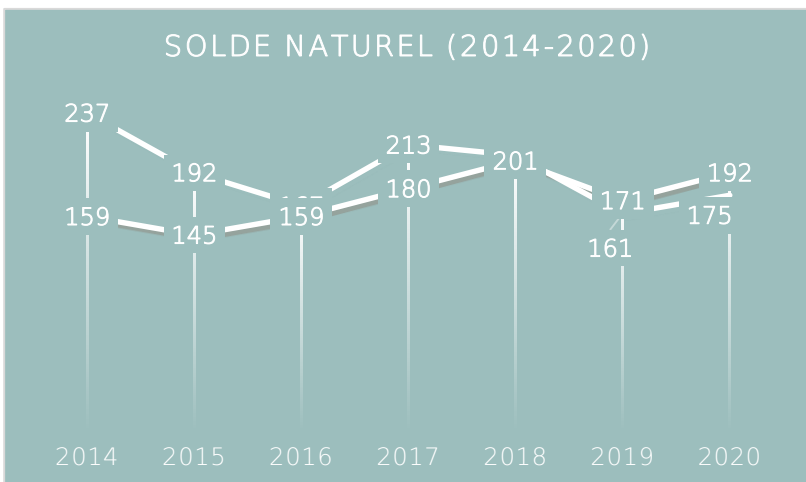
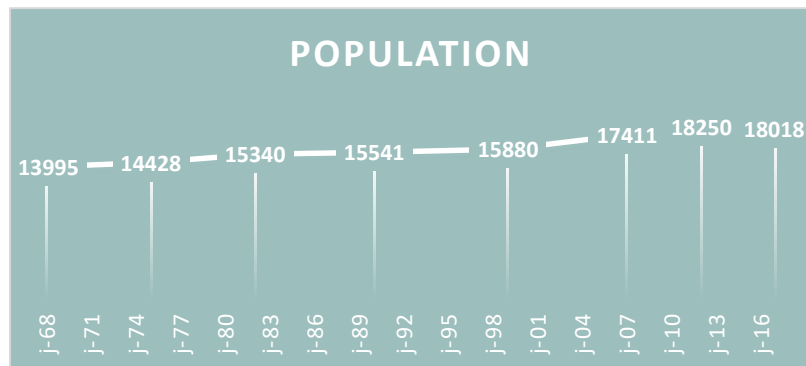
L'objectif est donc **d'inverser les logiques actuelles** afin de permettre à l'économie touristique d'irriguer le territoire et les commerces existants... puis d'assurer des flux sur les sites de visite et de patrimoine.

4. Montjean-sur-Loire aujourd'hui, diagnostic multithématique

4.5 Le diagnostic de l'habitat et de la dynamique démographique

4.5 Le diagnostic de l'habitat et de la dynamique démographique

➤ Les éléments socio-démographique



CONSTATS

- Après une phase d'expansion forte de la commune, un essoufflement de la dynamique notamment porté par un solde migratoire et naturel déficitaire qui fait craindre pour le renouvellement des générations. (entre 2013 et 2018 : plus de 200 jeunes de moins de 15 ans en moins)
- On observe également une forte chute des classes d'âge entre 0 et 25 ans, notamment due au départ pour les études secondaires et supérieures. Entre 20 et 24 ans, au moins de 40% des jeunes de la commune partent

Question : d'où venaient les habitants et où partent-ils désormais ?
Une étude INSEE de 2019 pointaient notamment l'arrivée de ménages de Loire-Atlantique ou de la région angevine. Y-a-t-il un renversement de la vapeur ?

- Attirer de nouveaux ménages
- Proposer un cadre de vie (équipements, services) favorables au renouvellement de la population
- Relancer la dynamique de natalité
- Eviter le départ des jeunes retraités
- Limiter le départ des jeunes et prendre en compte le « processus de décohabitation »

ENJEUX

4.5 Le diagnostic de l'habitat et de la dynamique démographique

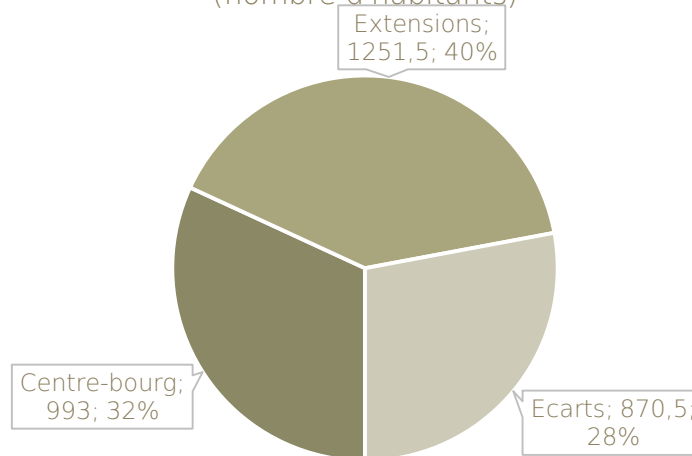
➤ Perspectives habitats et logements

CONSTATS :

En 2015, date du dernier recensement, la commune de Montjean-sur-Loire représente 17% de la population de Mauges-sur Loire, soit environ **3100 habitants**.



Répartition de la population de Montjean
(nombre d'habitants)



■ Centre-bourg ■ Extensions ■ Ecartés

Chiffres obtenus à l'aide des données carroyées (2015)

- Densifier le centre-bourg
- Affirmer la mixité fonctionnelle du centre (commerce, services, habitat, tourisme)

ENJEUX

4.5 Le diagnostic de l'habitat et de la dynamique démographique

➤ Perspectives habitats et logements

CONSTATS :

Ainsi le tissu aggloméré de Montjean rassemble environ **2250 habitants** dans **950 ménages** (soit une densité d'occupation de 2,35 personnes par foyer environ (plus élevé qu'à l'échelle communale : 2,19).

Ce constat cache en réalité une **disparité pour des ménages plus resserrés en centre-ville** (2,06) – **notamment en ville basse**, et plus nombreux dans les extensions pavillonnaires, du fait de **familles plus nombreuses** (2,64).

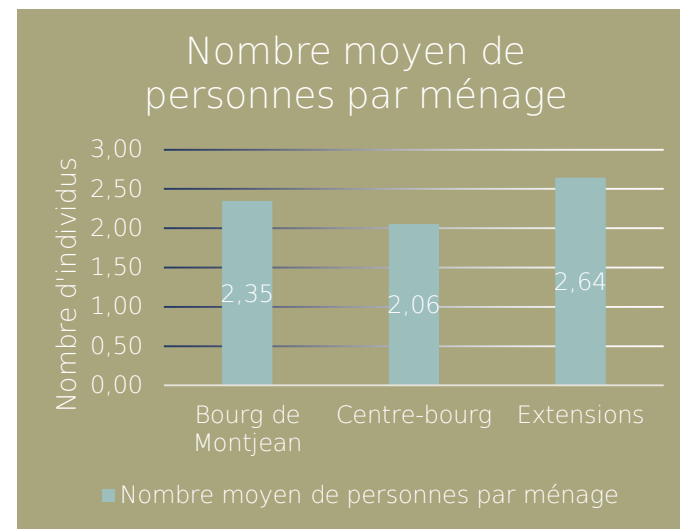
CONSTATS : Par rapport à la commune nouvelle, l'agglomération de Montjean est représentative de la répartition de la population par grandes classes d'âges.

En revanche, cela masque des disparités très forte avec notamment :

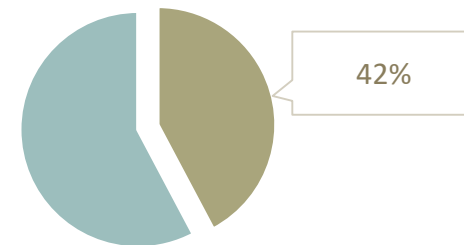
- Une concentration des 55-79 ans en centre-bourg (1 habitant sur 3)

- Favoriser la mixité sociale (Relancer la dynamique de **familles** en centre-bourg)
- Encourager les jeunes à rester sur la commune par la proposition de logements adaptés, de services et loisirs
- Positionner le centre-bourg en pivot du parcours résidentiel des ménages

ENJEUX



Ménages d'1 personne en centre-bourg



■ Ménages d'une personne ■ Autres ménages

4.5 Le diagnostic de l'habitat et de la dynamique démographique

➤ Perspectives habitats et logements

CONSTATS :

Un centre-bourg plutôt dominé par le parc de logements occupés par leur propriétaire :

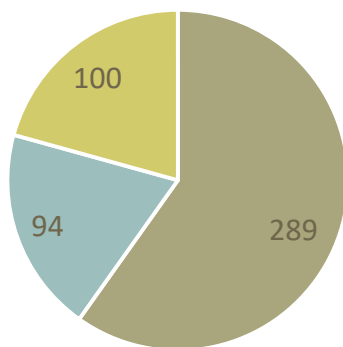
- En centre-bourg : **60% des ménages sont propriétaires**
- Dans les extensions : **68% des ménages sont propriétaires**

Ce constat est à modérer avec la nouvelle opération de logements collectifs sociaux de la Forge.

- Favoriser le renouvellement du parc locatif privé
- Accompagner le maintien des propriétaires dans leur logement (travaux d'amélioration, d'adaptation...)

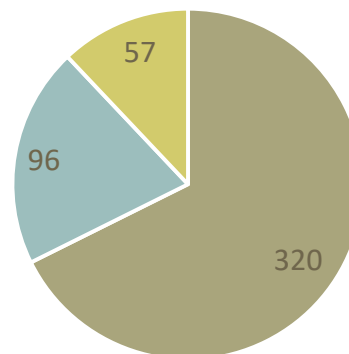
ENJEUX

Centre-bourg



- Propriétaires
- Locataires du parc social
- Locataires du parc privé

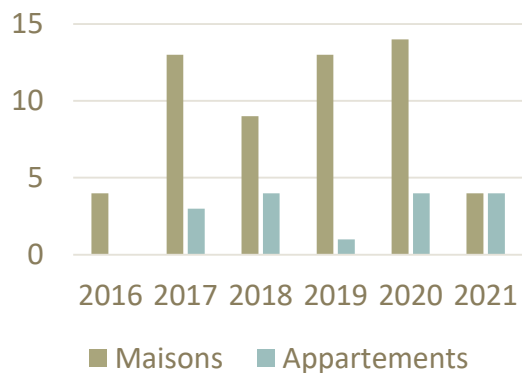
Extensions



4.5 Le diagnostic de l'habitat et de la dynamique démographique

➤ Dynamiques immobilières

Ventes observées (juillet 2016 – juin 2021)



L'année 2017 intègre les 31 logements locatifs sociaux de La Forge. Si on exclut cette opération un peu exceptionnelle, on voit que la dynamique était plutôt autour de 12 logements / an entre 2016 et 2018. Depuis 2019, la dynamique est plus importante (20 à 25 logements par an), notamment grâce à la commercialisation du lotissement de l'Orthonnerie et du Gas Robin. Cette dynamique devrait se tasser à partir de 2022 car il n'y a que très peu de lots encore disponibles dans les lotissements.

La vacance des logements semble être assez faible en dehors du secteur du centre-ancien.

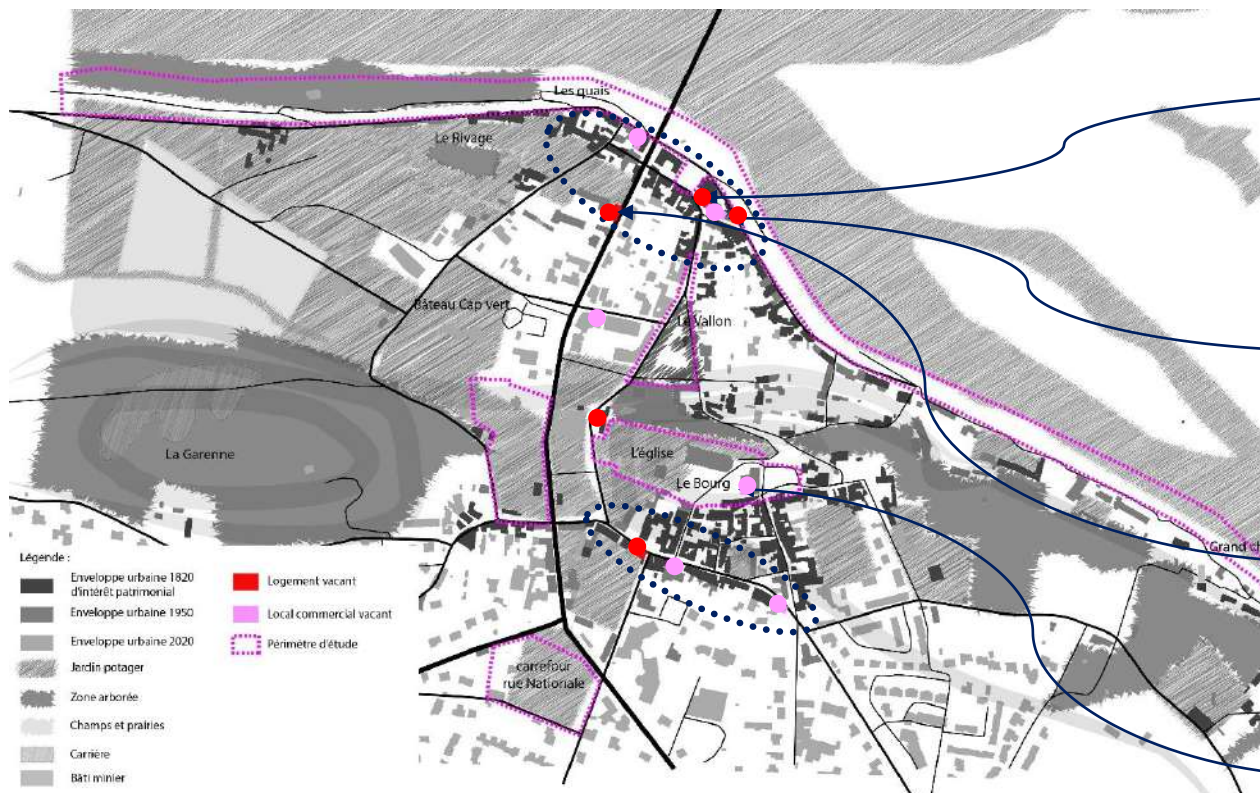


DVF, ventes réalisées entre juillet 2016 et juin 2021

- Encourager l'acquisition-réhabilitation du parc ancien et la restructuration des jardins/dépendances pour un tissu urbain plus fonctionnel

4.5 Le diagnostic de l'habitat et de la dynamique démographique

➤ Les logements et commerces vacants



Localisation des logements et locaux commerciaux vacants

- Encourager l'acquisition-réhabilitation du parc ancien et la restructuration des jardins/dépendances pour un tissu urbain plus fonctionnel notamment autour des quais, de la place de l'église et de la rue de la mairie.



ENJEUX

5. Synthèse et croisement des enjeux à l'échelle du bourg

5. Synthèse et croisement des enjeux à l'échelle du bourg

ENJEUX N°1

Conjuguer le renforcement de l'offre touristique et l'amélioration du parcours urbain quotidien

ENJEUX N°2

Limiter la vacance commerciale et favoriser la mixité sociale dans le bourg

ENJEUX N°3

Créer et renforcer des pôles de « sociabilité » pour les habitants et de « découverte » pour les touristes

Orientations

Créer un parcours de visite par des rues, venelles et sentes piétonnes à valoriser et à privilégier pour les modes doux.

Proposer une offre complémentaire à Cap Loire avec le développement des métiers d'art et d'un centre d'interprétation patrimoine au prieuré, et d'un lieu de loisirs de pleine nature à la Garenne.

Réaménager les rues vieillissantes du bourg, les espaces publics et les venelles pour favoriser la biodiversité, les modes doux propices à la flânerie et à la déambulation piétonne.

Créer un parcours cyclable sécurisé du pont jusqu'à la rue nationale et à la RD15 permettant de rejoindre le pôle commercial et de services de la Pommeraye.

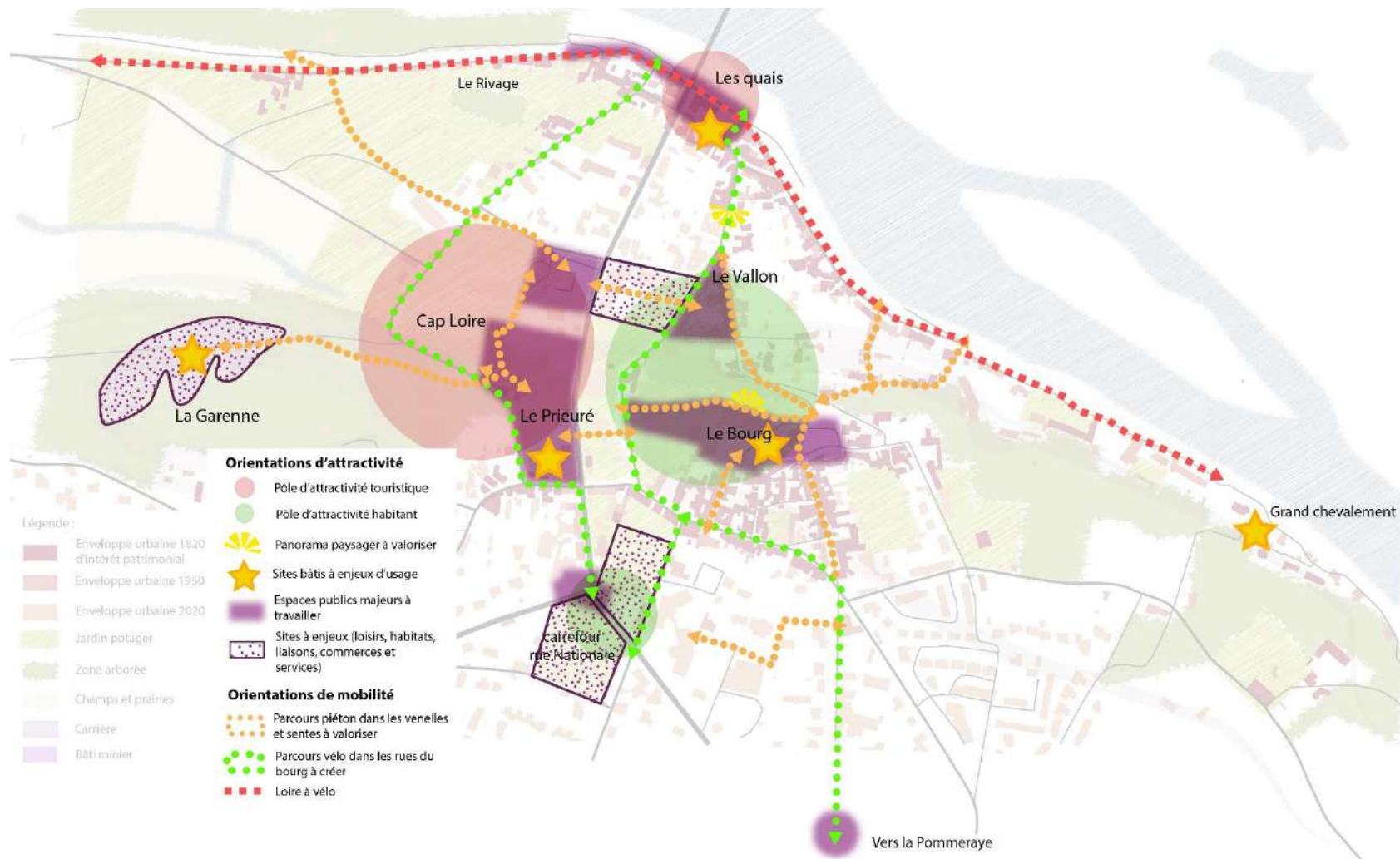
Permettre le développement des commerces et services dans le bourg en favorisant leur relation avec la Loire à vélo.

Permettre le développement des commerces et services dans le bourg en favorisant leur relation avec la Loire à vélo.

Installer des lieux de vie et de passage dans le bourg haut à destination des habitants (tiers lieux...) et des gens de passage pour faire une pause au niveau du panorama (buvette estivale).

5. Synthèse et croisement des enjeux à l'échelle du bourg

➤ Localisation des enjeux au sein du périmètre étudié



5. Synthèse et croisement des enjeux à l'échelle du bourg

➤ Restitution des enjeux suivant la méthode AFOM, à l'échelle du périmètre étudié

SYNTHESE

forces

Un site : les bords de Loire, le panorama, le patrimoine, des carrières, cap Loire

Un histoire : fluviale, industriel

Un potentiel commercial à dynamiser

Un bourg très passant qui lui confère une visibilité

Des emprises bâties ou non qui constituent un potentiel de réinvestissement pour une redynamisation

faiblesses

Une accessibilité difficile à gérer du fait de la topographie

Des liens entre les sites d'intérêt qui restent à créer et à embellir, ce qui entraîne une non lisibilité des atouts du bourg

Des espaces publics qui dans leur majorité restent à qualifier

Une vacance des logements du bourg et des commerces perceptible

Un manque de mixité social au sein des logements du bourg

Une offre commerciale et touristique qui manque d'une stratégie claire

menaces

Une densité des flux autour des axes commerçants entraînant une difficulté à lier les modes doux et véhicules tout en sécurisant l'espace.

L'attraction des habitations en périphérie avec le risque de ne plus habiter le centre ancien.

Le déplacement de la piscine à la Pommeraye en faveur des déplacements routiers pour accéder à ce service.

Une sécurisation des sites de carrières.

opportunités

Une dimension touristique liée au fleuve, au site et à l'histoire (Loire à vélo, carrière et four à chaux, batellerie, parc paysager...).

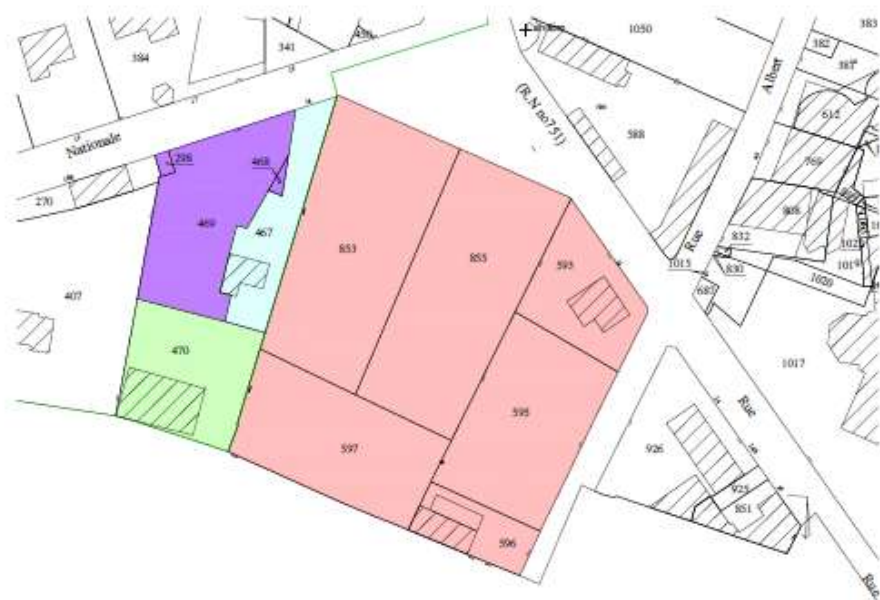
Un marché immobilier dynamique.

6. Analyse technique et foncière des sites du périmètre d'étude

6. Analyse technique et foncière des sites du périmètre d'étude

➤ Carrefour Rue Nationale

Etat foncier :



Compte de propriété	Couleur
Madame BLOND CHRISTINE	Rouge
Indivision DANIEL	Vert
Monsieur LEVEQUE NICOLAS	Bleu
Société SARL HIMMO	Orange

C'est un secteur appartenant à des propriétaires privés (4) et situé au PLU en zone UB-Zone urbaine à dominante habitat.

Le carrefour routier est de type « tourne à gauche » sur la RD 751 / RD 15 au droit, et est extrêmement « ouvert ».

La courbe de la RD 751 à cet endroit ferme totalement la visibilité de la sortie de la propriété de l'indivision DANIEL située dans le prolongement de la RD 15 (portail).

Le chemin des Massacres à l'Est est en sens unique vers le Sud et possède une piste cyclable en sens inverse. Son réaménagement est récent.

Secteur non inondable / Potentiel radon significatif / Sismicité faible / Argile non exposé.

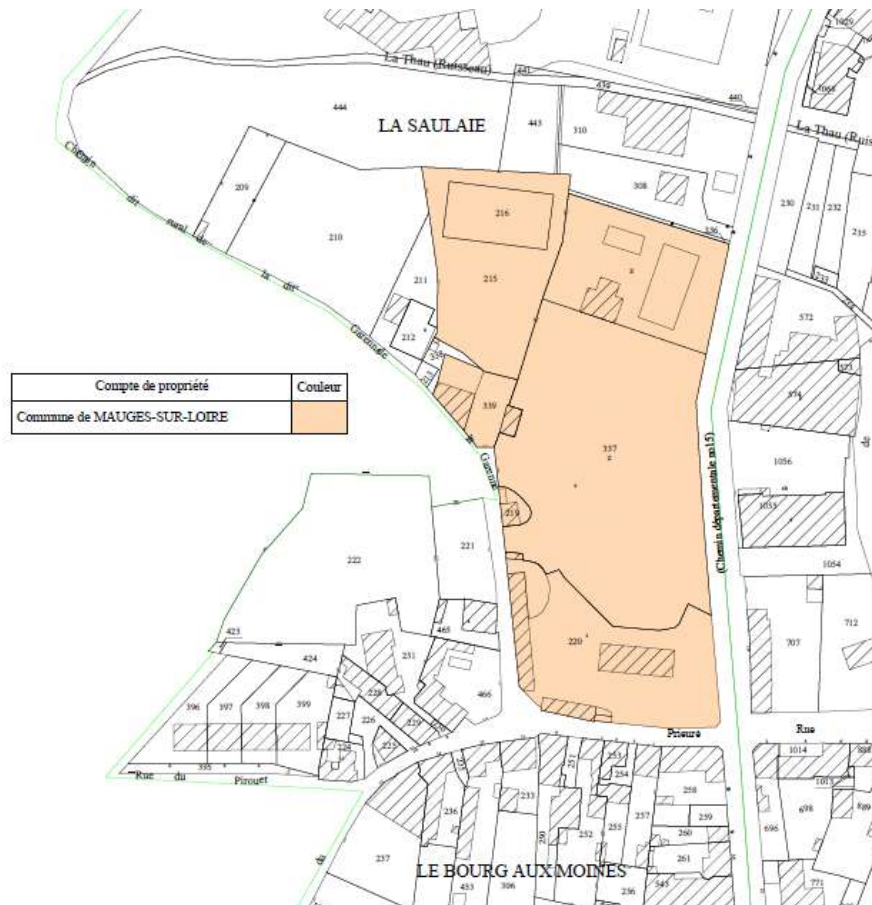
L'ensemble des réseaux a été enfouis récemment. Reste la ligne HTA en aérien en direction de St-Florent-Le-Vieil, avec un poteau d'arrêt juste en face de la RD 15.

La couche de roulement de la RD 15 a été rénovée récemment.

6. Analyse technique et foncière des sites du périmètre d'étude

➤ Le Parc du Prieuré

Etat foncier :



Le parc du prieuré est un secteur appartenant à la Commune de Mauges-sur-Loire et situé au PLU en zone UE-Zone urbaine à dominante équipement.

L'entrée du Parc au sud, assez confidentielle également est située au carrefour de la rue de la Mairie / rue du Prieuré / RD 15. Il est aménagé en « plateau » et situé à la rupture topographique (point haut) sur la RD 15, les sujets arborés remarquables créés un point d'appel depuis le site Carrefour Rue Nationale en direction de la Loire. Il est à noter une vue exceptionnelle depuis le Parc vers l'Eglise de Montjean-sur-Loire.

Situé le long de la RD 15, en contrebas de cette dernière, le Parc est peu visible depuis la rue du fait de la présence d'un mur ancien en pierre, ce qui en fait aujourd'hui, un espace un peu confidentiel. On remarque de très beaux sujets arborés (Cèdre et Gingko biloba en particulier) en partie sud.

Les rues du Prieuré et de la Garenne sont des rues étroites en sens unique. Il n'y a pas de trottoir accessible dans ces rues.

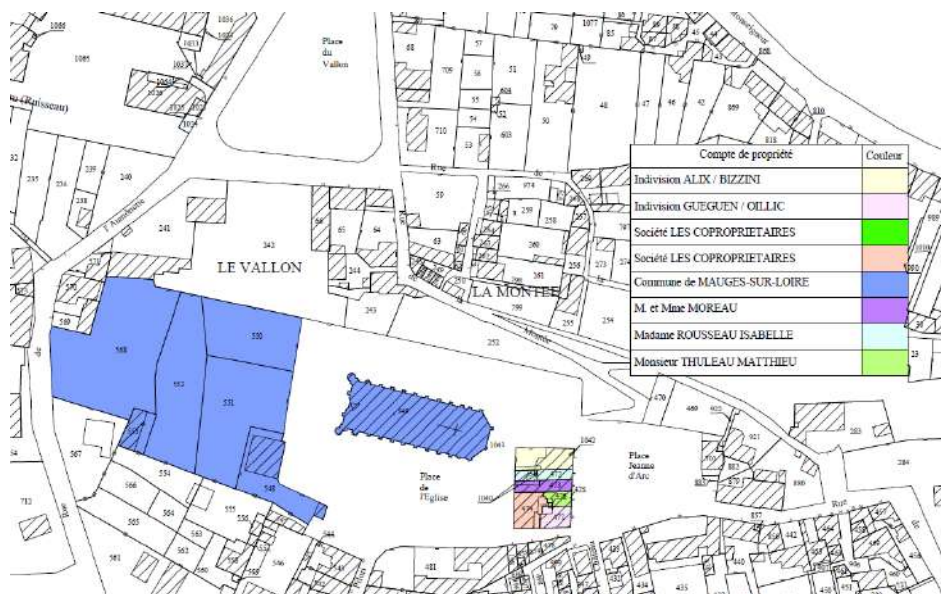
Secteur en partie inondable / Potentiel radon significatif / Sismicité faible / Argile exposition moyenne

Les réseaux structurants sont essentiellement situés sous la RD 15.

6. Analyse technique et foncière des sites du périmètre d'étude

➤ La ville haute

Etat foncier :



La ville haute est un secteur appartenant à la Commune de Mauges-sur-Loire et est en domaine public, avec un îlot en cœur composé de propriétés privées et de copropriétés.

Le secteur est situé au PLU en zone UA-Zone urbaine à dominante habitat, centre-ville, et en zone UB-Zone urbaine à dominante habitat.

Les places de la mairie et place Jeanne d'Arc forme un îlot essentiellement minéral et occupé par des stationnements (les rues adjacentes sont trop étroites), et topographiquement en point culminant et en plateau. Le Parc à l'arrière de la mairie déléguée possède quant à lui une topographie marquée vers l'Ouest pour redescendre sur la rue de l'Aumônerie.

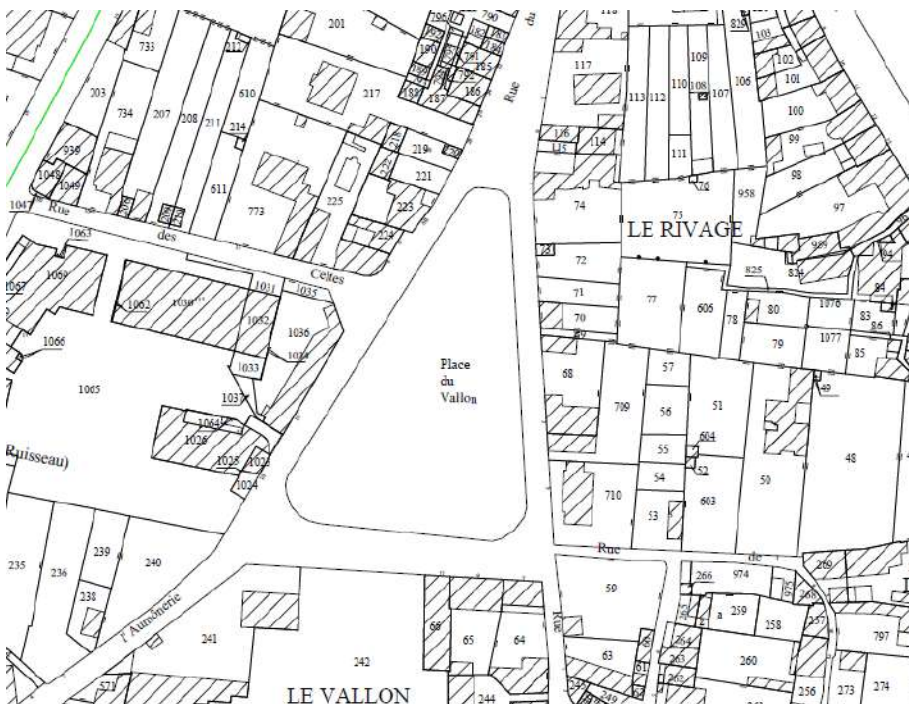
Secteur non inondable / Potentiel radon significatif / Sismicité faible / Argile exposition moyenne

Des réseaux de desserte qui viennent viabiliser l'îlot en cœur.

6. Analyse technique et foncière des sites du périmètre d'étude

➤ La place du Vallon

Etat foncier :



La place du vallon est entièrement en domaine public et est située au PLU en zone UA-Zone urbaine à dominante habitat, centre-ville, et en zone UB-Zone urbaine à dominante habitat.

Il s'agit d'une place historique où sa morphologie a peu évolué depuis le XIXe siècle.

De forme triangulaire, elle est entourée de platanes, et sert aujourd'hui principalement de parking et de mail public.

Sa topographie est assez plane, avec des réseaux sur toutes les voies en pourtour.

Les revêtements sont vieillissants, ce qui n'empêche pas la place de conserver beaucoup de charme.

Secteur inondable / Potentiel radon significatif / Sismicité faible / Argile exposition moyenne

6. Analyse technique et foncière des sites du périmètre d'étude

➤ Les quais et la place du Dr. Défois

Etat foncier :



Les quais et la place de Dr Défois sont des secteurs entièrement en domaine public, situés au PLU en zone UA- Zone urbaine à dominante habitat, centre-ville.

L'aménagement récent de la rue d'Anjou s'accroche jusqu'au pont. La présence de la voiture et l'organisation disgracieuse des stationnements sur les quais et la place du Dr Défois est importante et détériore l'ambiance des lieux. La place du Dr Défois a une topographie marquée et en pente ce qui ne facilite pas sa perception depuis les quais.

Secteur inondable / Potentiel radon significatif / Sismicité faible / Argile exposition moyenne

Les réseaux situés sur trottoirs sont opposés à la Loire.



Attention ! Une vigilance particulière est à conserver sur ce secteur formant la Digue de Montjean-sur-Loire. Tous travaux impactant ce secteur devant l'objet d'une validation et d'une autorisation.

7. Etape suivante : l'élaboration du parti d'aménagement

7. Etape suivante : l'élaboration du parti d'aménagement

➤ Rappel de la phase 2

Travail sur 2 scénarios à l'échelle du centre bourg

Cession de travail interne en équipe



Echanges avec le COPIL élargi
qui pourra se positionner sur un
scénario
Proposition des secteurs
prioritaires

Atelier de concertation avec le conseil consultatif

Présentation des 2 scénarios

Formalisation d'un plan guide et zoom sur 2 secteurs



Choix des orientations du plan
guide
Echanges autour d'un phasage
des différents projets