MAUGES -sur- LOIRE

ÉTUDE URBAINE DU CENTRE-BOURG DE SAINT-FLORENT-LE-VIEIL

Synthèse de l'étude restituée en mars 2022

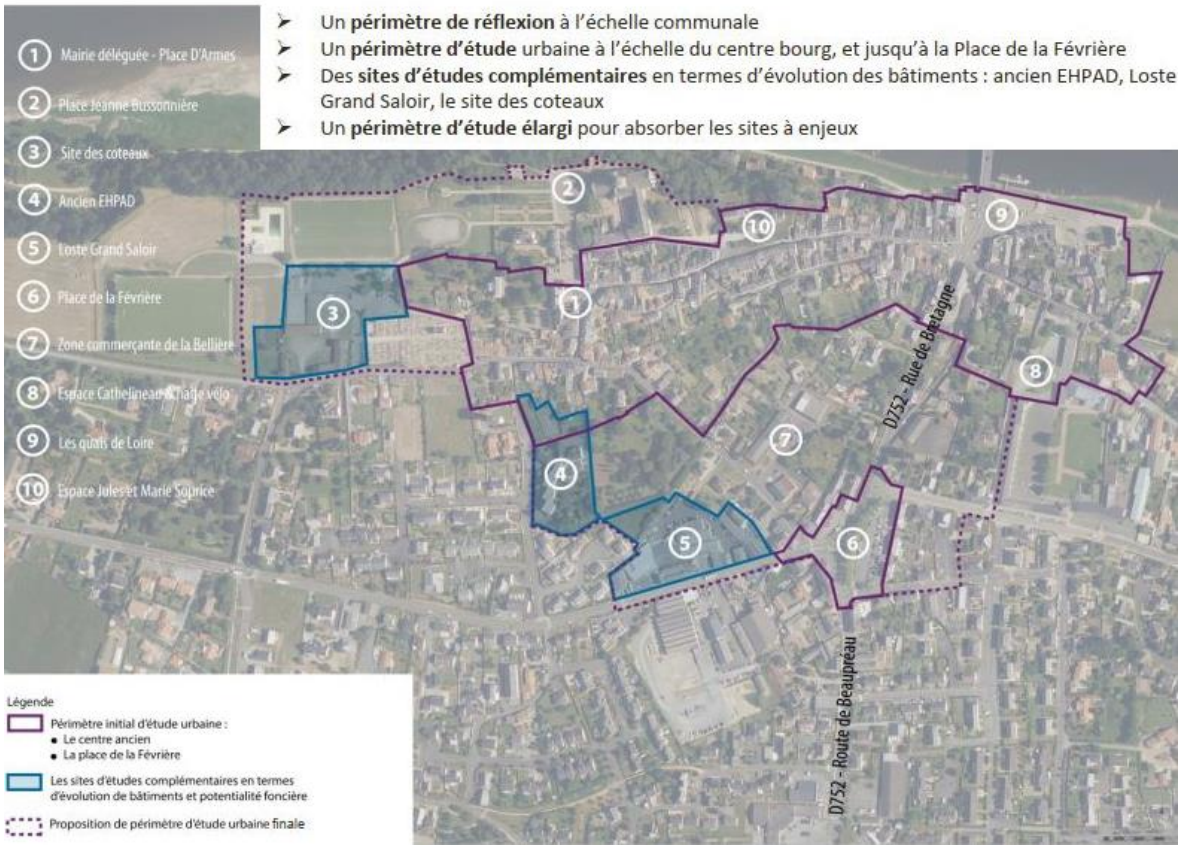
ET ACTUALITÉS 2024-2025

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

LE CONTENU DE L'ÉTUDE

Périmètre d'étude

- Un **périmètre de réflexion** à l'échelle communale
- Un **périmètre d'étude** urbaine à l'échelle du centre bourg, et jusqu'à la Place de la Février
- Des **sites d'études complémentaires** en termes d'évolution des bâtiments : ancien EHPAD, Loste Grand Saloir, le site des coteaux
- Un **périmètre d'étude élargi** pour absorber les sites à enjeux



3 PHASES D'ÉTUDE
PHASE 1 : Diagnostic & déclinaison des enjeux et objectifs de projet
PHASE 2 : Le parti d'aménagement à travers la formalisation d'un plan guide
PHASE 3 : Déclinaison de fiches actions suivant le plan guide établi

Une sollicitation des habitants tout au long de l'étude

→ Diagnostic en marchant, enquête et questionnaires, micro-trottoir, ateliers habitants ...

MAUGES -sur- LOIRE

L'IMAGE DE SAINT-FLORENT-LE-VIEIL

LES RÉSULTATS

Nota: « **Bords de Loire** » ou « **La Loire** » sont cités 23 fois en tant que points positifs par les sondés

Nota: « Le manque d'un **Marché hebdomadaire** » et le « **stationnement** » ont été cités 13 fois chacun en tant que points négatifs chez les sondés

Points positifs

Points négatifs

MAUGES -sur- LOIRE

LES ENJEUX COMMERCIAUX

LES FORCES

DYNAMIQUE DE POPULATION	**EN AUGMENTATION** dans la zone de chalandise avec +5,3% entre 2007 et 2017 contre +5,2% au niveau départemental
SPATIALISATION DES COMMERCES	**BIEN ORGANISÉE** autour de la Place de la Février et du bas de la Rue de Bretagne
COMMERCES de SAINT-FLORENT-LE-VIEIL	**BONNE RÉPUTATION** et **ATOUT ATTRACTIF** pour la vie de la commune
DYNAMIQUE COMMERCIALE	**BONNE DYNAMIQUE** avec peu de locaux vacants et peu de mouvements commerciaux
ZONE DE CHALANDISE DE SAINT-FLORENT-LE-VIEIL	**IMPORTANTE POPULATION (31 943)** qui consomme régulièrement à Saint-Florent-le-Vieil
DENSITÉ COMMERCIALE GLOBALE	**OFFRE COMMERCIALE COHÉRENTE** avec les communes comparables

LES FAIBLESSES

OFFRE COMMERCIALE	**ABSENTE ou PEU REPRÉSENTÉE** comme le bricolage, la boucherie charcuterie, la coiffure, les fleuristes ou un marché de plein vent
DYNAMIQUE COLLECTIVE	**ASSOCIATION PEU ACTIVE** malgré une bonne entente entre les commerçants
STATIONNEMENT	**PARKING SATURÉ** en journée et le soir à cause des voitures tampons
AMÉNAGEMENTS	**DÉGRADÉS ET PEU ADAPTÉS** pour les commerces, notamment autour de la Place de la Février
OFFRE TOURISTIQUE	**SOUS-DÉVELOPPÉE** par rapport aux nombreux atouts et au potentiel de la commune

MAUGES -sur- LOIRE

LES ENJEUX COMMERCIAUX

LES ENJEUX

1. Consolider l'offre commerciale actuelle en développant l'ambiance d'achat et l'accessibilité autour de la Place de la Février

Le faible nombre de locaux vacants et de porteurs de projet incite à **préserver les vitrines existantes** en améliorant l'accessibilité autour de la Place de la Février et en proposant des aménagements adaptés à travers du **stationnement repensé** (zone bleue, stationnement minute, ajout de places, etc.), une **nouvelle gestion de l'intersection** (giratoire, carrefour à feux, STOP, etc.) ou des **accès modes doux sécurisés et balisés** (pistes cyclables, trottoirs, mobiliers urbains, etc.).

La **déambulation** entre **les commerces** doit être **plus agréable et sécurisée** pour les consommateurs.

2. Développer une offre cohérente avec l'attraction touristique de Saint-Florent-le-Vieil en lien avec la « Loire à Vélo » en bord de Loire

L'offre manquante en bord de Loire n'incite pas les touristes de passages à marquer un arrêt et à découvrir Saint-Florent-le-Vieil. L'accessibilité et la signalétique pour les modes doux font défauts sur la commune, ainsi **l'Office de Tourisme** situé Place de la Février est **moins fréquenté de 50% par rapport à celui de Montjean-sur-Loire**.

L'installation d'un point info touristique en bord de Loire, sur le **circuit de la « Loire à Vélo »** parait plus appropriée dans le cadre où l'Office de Tourisme venait à déménager. Aussi, une **offre en snacking / café** ou **boutique de souvenirs** viendrait compléter ce pôle touristique composé également de la Maison Julien Gracq et de l'Hostellerie de la Gabelle.

Cette **nouvelle offre doit être complémentaire** avec celle de **Montjean-sur-Loire** afin d'éviter de créer un doublon pour les touristes circulant à vélo sur cet axe.

Installation modulable « Osez Mauges » à Montjean-sur-Loire

3. Développer une dynamique entre commerçants, producteurs locaux et associations locales

La **création d'un marché de producteurs** dans le secteur de la Place de la Février permettrait de **créer une dynamique** entre les consommateurs, les commerçants et les producteurs locaux (Les produits sont cultivés ou fabriqués localement et sont essentiellement des aliments de saison (peut-être même bio)).

Une offre en **associations locales et en artisans locaux** est présentes à Mauges-sur-Loire et à proximité. Ces différents acteurs pourraient **s'associer ponctuellement au marché de producteurs** à travers la création d'un « marché culturel » pour faire découvrir le patrimoine, l'histoire et **animer la commune** en apportant une proposition basée sur la qualité, le savoir-faire local et le soutien à l'économie locale.

Des expériences similaires ont été mises en place sur des communes comme Champniers-et-Reilhac (24) avec un « marché festif » de produits locaux et d'artisanat sur quelques vendredi en été ou à Bonnebosq (14) avec un marché de producteurs et artisans culinaire chaque vendredi de 15h à 18h.

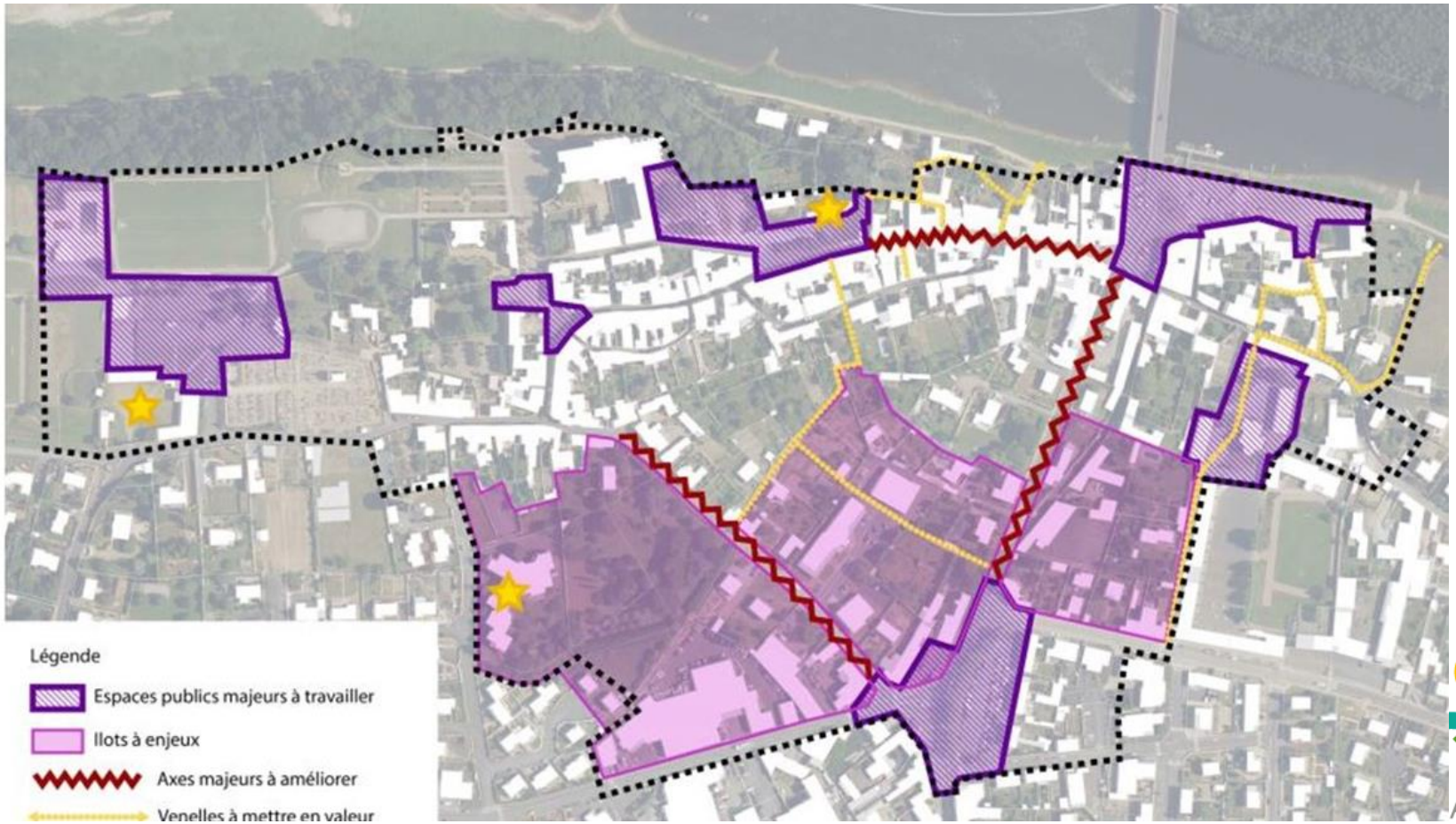
MAUGES -sur- LOIRE

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC A L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

ATOUTS	FAIBLESSES
Un site : le bords de Loire, le coteaux, le promontoire…	Une accessibilité difficile à gérer du fait de la topographie
Une histoire : fluviale, religieuse, marchande…	Des liens entre polarités qui restent à créer, ce qui entraine aujourd'hui une non lisibilité du fonctionnement du centre
Une attractivité touristique	Des espaces publics qui dans leur majorité restent à qualifier
Un potentiel commercial représenté par la Place de la Février	La zone sud du Intermarché comme concurrence à la Février
Un site très passant (axe de la départementale), qui lui confère une visibilité	Une densité des flux (axe de la rue de Bretagne notamment) qui créait de l'insécurité
Une faible vacance des logements	Une forte part de petits locatifs dans le centre ancien et seulement deux espaces majeurs de stationnement public (coteaux et Février), ce qui entraine du stationnement envahissant et anarchique dans les rues
Des emprises bâties ou non qui constituent un potentiel de réinvestissement pour une redynamisation	

OPPORTUNITÉS	MENACES
Une dimension touristique liée au fleuve, au site et à l'histoire (Loire à vélo, Petites Cités de Caractère…). Saint-Florent comme porte d'entrée du tourisme de Mauges-sur-Loire	Une densité des flux liée aux aménagements territoriaux, entrainant une difficulté à lier modes doux et véhicules (notamment poids lourds) tout en sécurisant les espaces
Un marché immobilier dynamique	L'attraction des habitations en périphérie avec le risque de ne plus habiter le centre ancien

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC A L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ



LE PROJET D'ENSEMBLE

LES PRINCIPAUX ENJEUX

SITE DES COTEAUX

Développer l'activité touristique, culturelle et historique, envisager le site dans sa notion de parc paysager

PAROLE D'HABITANT

*La volonté d'un véritable **complexe touristique, culturel et pédagogique** des Mauges.*

PLACE JULES ET MARIE SOURICE

FICHE ACTION

Retrouver le dynamisme du lieu en le replaçant dans le parcours touristique et culturel de la ville

PAROLE D'HABITANT

*Un lieu offrant **un magnifique panorama** sur la vallée de la Loire et le pont de Saint-Florent.*

LA BELLIÈRE

FICHE ACTION

Raccrocher le site Bellière à son environnement : les venelles entre murs et jardins et la place Février

*Une critique générale sur le cadre urbain : **faible qualité des façades et peu de plantations***

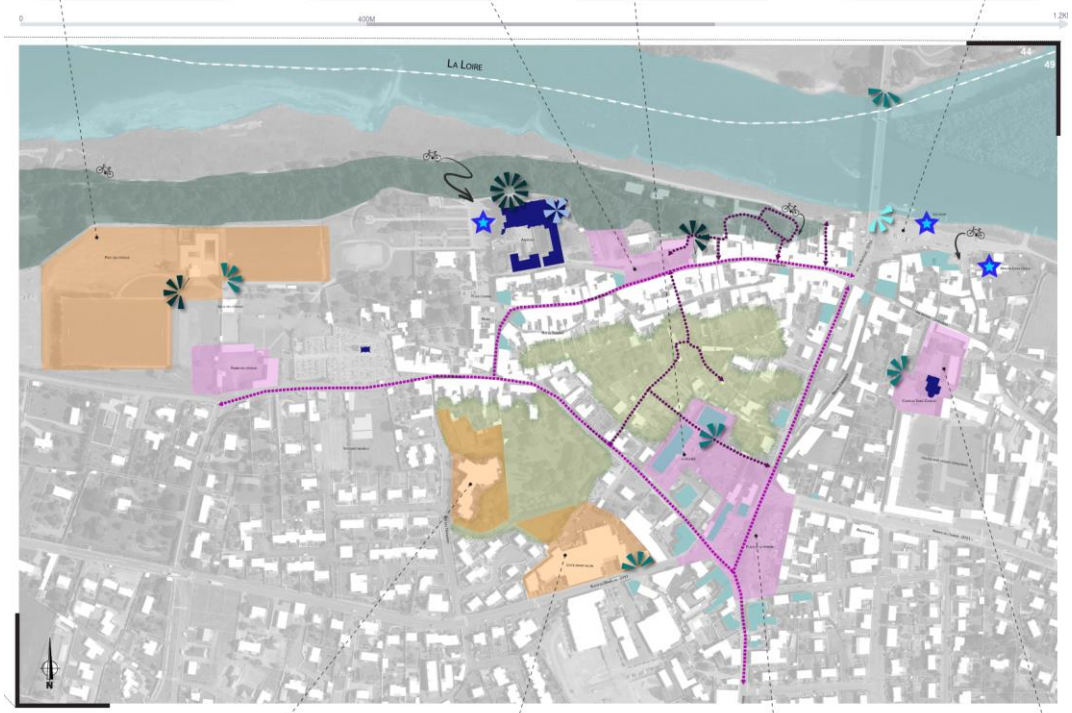
LE QUAI DE LA LOIRE

FICHE ACTION

Intensifier les usages de cette porte d'entrée touristique

PAROLE D'HABITANT

*La Loire et la Résidence Julien Gracq comme **représentations positive, culturelle** et identitaire.*



ANCIEN EHPAD

Réinvestir le site par un pôle multi-usages et intergénérationnel ?

PAROLE D'HABITANT

*Volonté de retrouver **un programme mixte** aux multi-usages sociaux et intergénérationnels.*

LOSTE GRAND SALOIR

FICHE ACTION

Anticiper le départ programmé de l'entreprise, se donner des perspectives d'évolutivité du site

PAROLE D'HABITANT

*Loste Grand Saloir comme représentation négative de Saint-Florent, **un site à améliorer**.*

PLACE DE LA FÉVRIÈRE

FICHE ACTION

Réussir la transformation de la place en véritable lieu de rassemblement et de partage pour pérenniser ce coeur commerçant

PAROLE D'HABITANT

*L'axe de la départementale ainsi que les carrefours comme représentation négative de Saint-Florent, **dangerosité pour les piétons et cycles**.*

CHAPELLE SAINT CHARLES

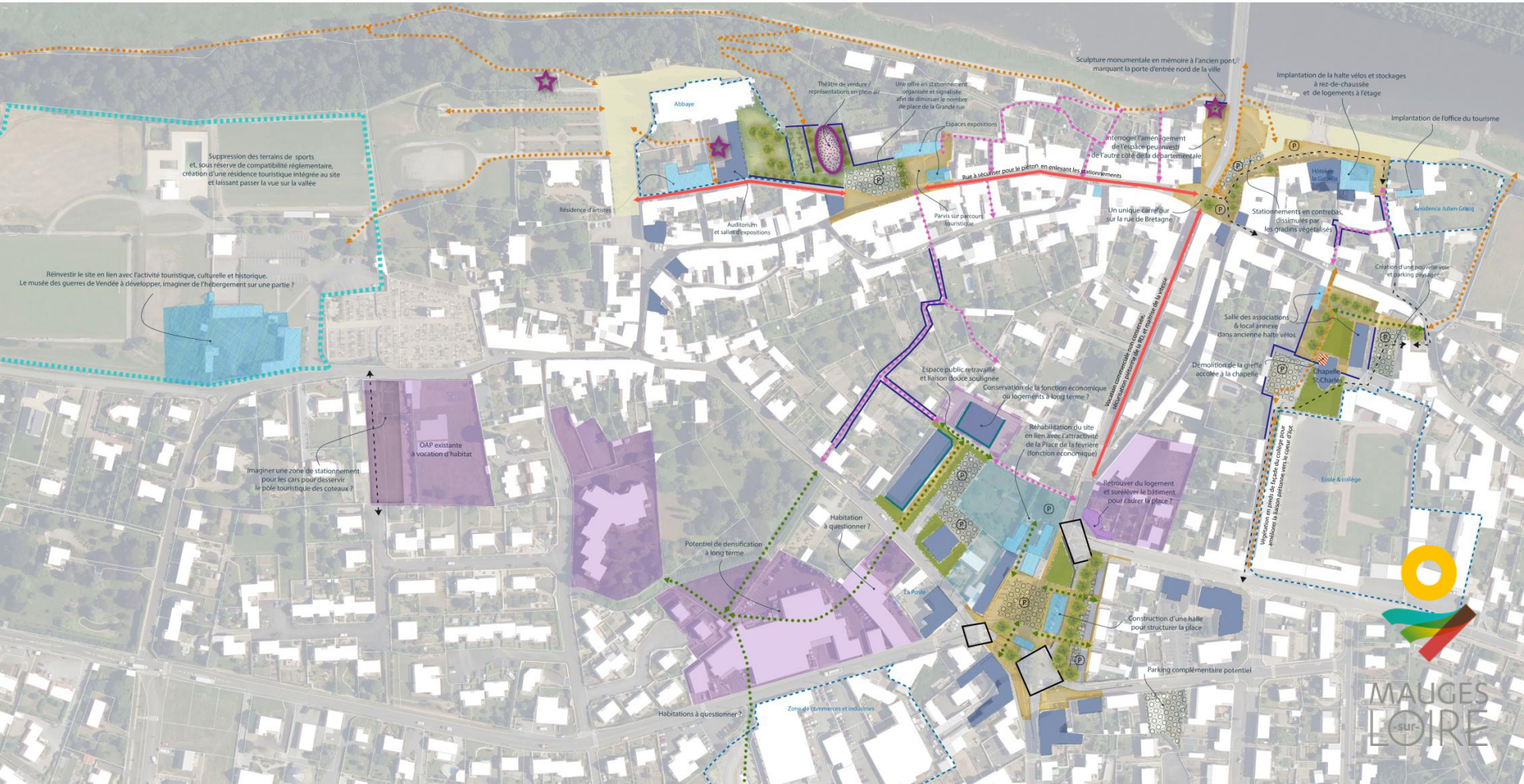
FICHE ACTION

Redonner au monument historique son potentiel de pôle culturel, le rendre plus accessible

*Un espace libre autour de la chapelle **sans réel usage**, un monument historique qui n'est pas valorisé.*

MAUGES -sur- LOIRE

LE PLAN-GUIDE A L'ÉCHELLE DU CENTRE-BOURG



LA PLACE DE LA FÉVRIÈRE

LES CONSTATS

La place de la Février se situe sur la ville basse, développée au sud de la ville historique qui borde la Loire.
La Place se positionne comme l'entrée sud de la ville historique. Au carrefour des axes majeurs (départementales) nord-sud et est-ouest, c'est une place centrale de Saint-Florent-le-Vieil. Aujourd'hui, la place est dédiée essentiellement aux flux routiers et au stationnement, pourtant elle rassemble de nombreux commerces et services.

Aménagement de la place avec la construction du premier lotissement en 1953

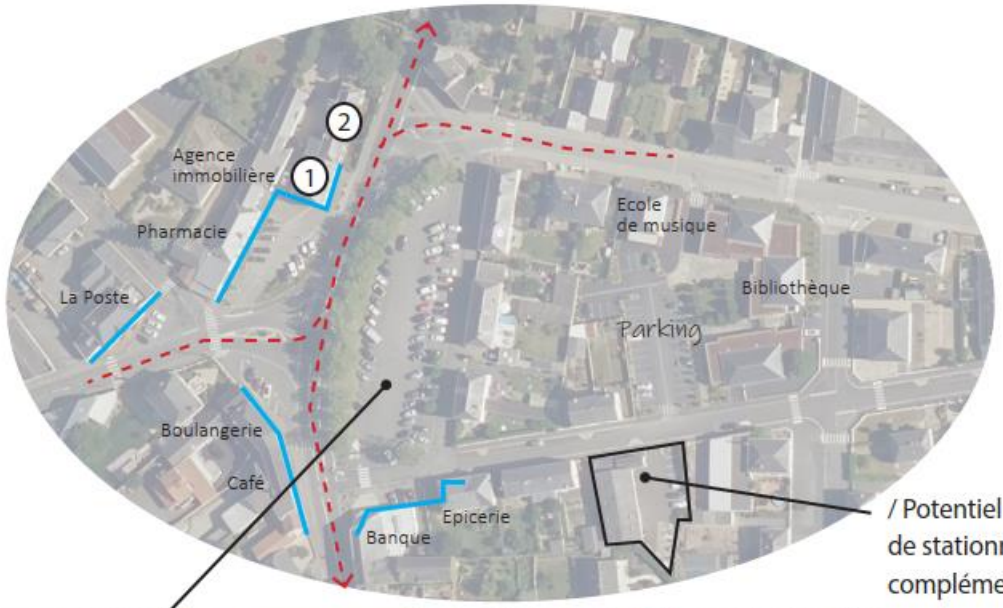
Paroles d'habitants

La place de la Février est qualifiée de «lieu de ralliement», «un des centres de Saint-Florent», «lieu d'anciennes fêtes», «le lieu que tout le monde connaît à Saint Florent».

Les habitants soulignent le caractère dangereux des carrefours et une insécurité pour les piétons et les cyclistes.

MAUGES -sur- LOIRE

LES INTENTIONS



/ Fonction parking à conserver

/ Linéaire commercial à valoriser

/ Axes routiers et carrefours à sécuriser

MAUGES -sur- LOIRE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

MAUGES -sur- LOIRE

VISUEL D'AMBIANCE

ACTUALITÉ 2024-2025

Les travaux d'aménagement de la place sont en cours. Cela entraîne des impacts sur la circulation routière, mais permettra de bénéficier bientôt d'une place complètement repensée, faisant la part belle aux piétons et à une ambiance commerciale renforcée.

MAUGES -sur- LOIRE

LE QUAI DE LA LOIRE

LES CONSTATS

Le quai de la Loire constitue pour Saint-Florent-le-Vieil, à la fois la porte d'entrée nord vers la ville, mais également une entrée depuis le parcours de la Loire à vélos.
Le quai a notablement évolué lors de la construction du nouveau pont et avec le tracé de la départementale nord-sud.

Construction du nouveau pont à côté de l'ancien en 1964

Paroles d'habitants

Parmi les personnes interrogées lors du micro trottoir, **41%** souligne la Loire comme représentation positive et identitaire de Saint Florent.

Parmi les personnes interrogées lors du micro trottoir, 14% souligne la Résidence Julien Gracq comme représentation positive, culturelle et identitaire de Saint Florent.

MAUGES LOIRE

LES OBJECTIFS

Texte

// Les objectifs liés au tourisme

- Rapprocher la halte à vélo sur le parcours de la Loire à vélo,
- Représenter l'office de tourisme depuis l'entrée nord de la ville et depuis la parcours de la Loire à vélos,
- Placer les quais comme place forte du parcours touristique de Saint-Florent-le-Vieil.

// Les objectifs de mobilité

① Sécuriser le carrefour entre la Grande Rue et la rue de Bretagne,

- Pacifier les usages sur le quai, améliorer la place de piéton et du cycliste,
- Améliorer les axes de communication entre le quai de Loire et les autres polarités de Saint-Florent-le-Vieil.

// Les objectifs liés à l'architecture

- Mettre en valeur le quai de la Loire par l'amélioration de la silhouette générale du front bâti sur le quai et du panorama que l'on peut découvrir depuis le pont sur Saint-Florent,

② Redessiner le front urbain sur le quai par la construction d'un nouveau bâtiment pour la halte vélo, à la fois en lien avec l'architecture patrimoniale de la ville tout en signalant le programme par un vocabulaire contemporain.

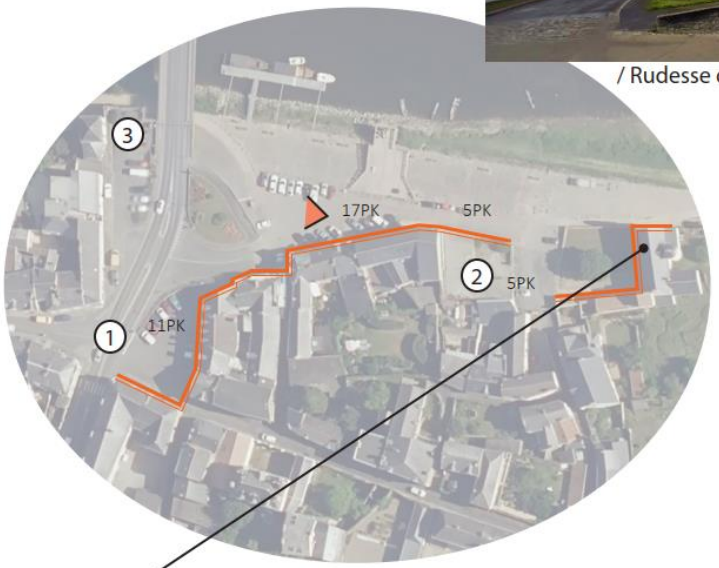
// Les objectifs «historiques»

③ Révéler les traces et usages passés sur le quai, ancien port : passé commerçant et touristique, ancien grenier à sel, ancien pont, ancien ilot...

// Les objectifs en termes d'espace public

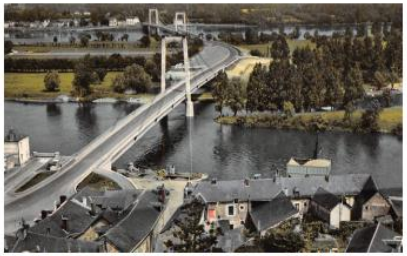
- Maintenir un aménagement de bords de Loire de qualité pour l'ensemble de la place Maubert, dans la continuité du quai pavé.

/ Rudesse des aménagements routiers



/ Résidence Julien Gracq

/ Front urbain sur la Loire à améliorer



/ Rudesse des aménagements routiers

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Voirie partagée, pas d'enrobée, pas de vocabulaire routier sur le quai, l'ensemble du quai est pavé

Bâtiment à long terme pour reconstituer un front urbain cohérent, pouvant accueillir la halte vélos et de stockage à rez-de-chaussée, ainsi que des logements à l'étage

Gradins minéraux permettant à la fois le maintien de la départementale et permettant l'accès au quai

Relocalisation de l'office de tourisme dans l'aile de la maison Julien Gracq

Ralentissement de la circulation

Saint-Florent-le-Vieil - Projection sur le quai de la Loire 1/1000e

Réaménagement du carrefour pour intégrer la nouvelle entrée véhicules vers le quai & sécurisation du carrefour

Passage de rues en sens unique pour sécuriser les flux

Espaces piétons de déambulation et terrasses élargis devant les habitations et les commerces

MAUGES -sur- LOIRE

VISUELS D'AMBIANCE

ACTUALITÉ 2024-2025

En raison du projet de réalisation d'un franchissement de la Loire pour les mobilités douces par les Départements de Maine-et-Loire et de Loire-Atlantique, ce projet d'aménagement nécessitera d'être adapté de manière à prendre en compte l'implantation de la passerelle.

MAUGES -sur- LOIRE

LA CHAPELLE SAINT-CHARLES ET SES ABORDS

LES CONSTATS

Le site de la Chapelle Saint-Charles se positionne entre le quai de Loire et le collège, deux pôles importants de la commune, l'un touristique et l'autre éducatif. Accueillant la halte vélo, le site reste très confiné et intimiste, à usage principalement des habitants puisqu'il accueille notamment la salle associative très utilisée. La présence de la halte vélos n'a pas pour autant rendu le site plus attractif aux visiteurs, notamment du fait de son éloignement par rapport au parcours de la Loire à vélos. D'autre part, l'accès au site est peu visible, difficile d'accès pour les véhicules et peu engageant pour le piéton ou le visiteur. On y accède depuis la ruelle des soeurs, passage étroit en véhicule (env. 5m de large) et non qualitatif, entre murs de jardins édifiés en parpaings non enduits pour la plupart et façade presque aveugle du collège sur environ 110m.

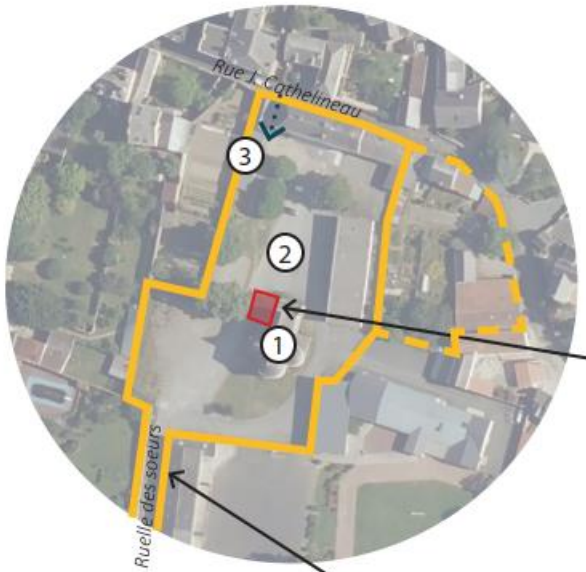
Un espace contrarié entre 3 fonctions aujourd'hui trop opposées : la salle associative essentielle à la vie locale, un édifice remarquable presque oublié et un espace public abimé par une juxtaposition de constructions qui l'ont rétréci.

/ Ruelle des soeurs

/ Intérieur du site

MAUGES -sur- LOIRE

LES OBJECTIFS



/ Greffe sur la Chapelle à démolir

····> Accès piéton existant depuis la rue J. Cathelineau

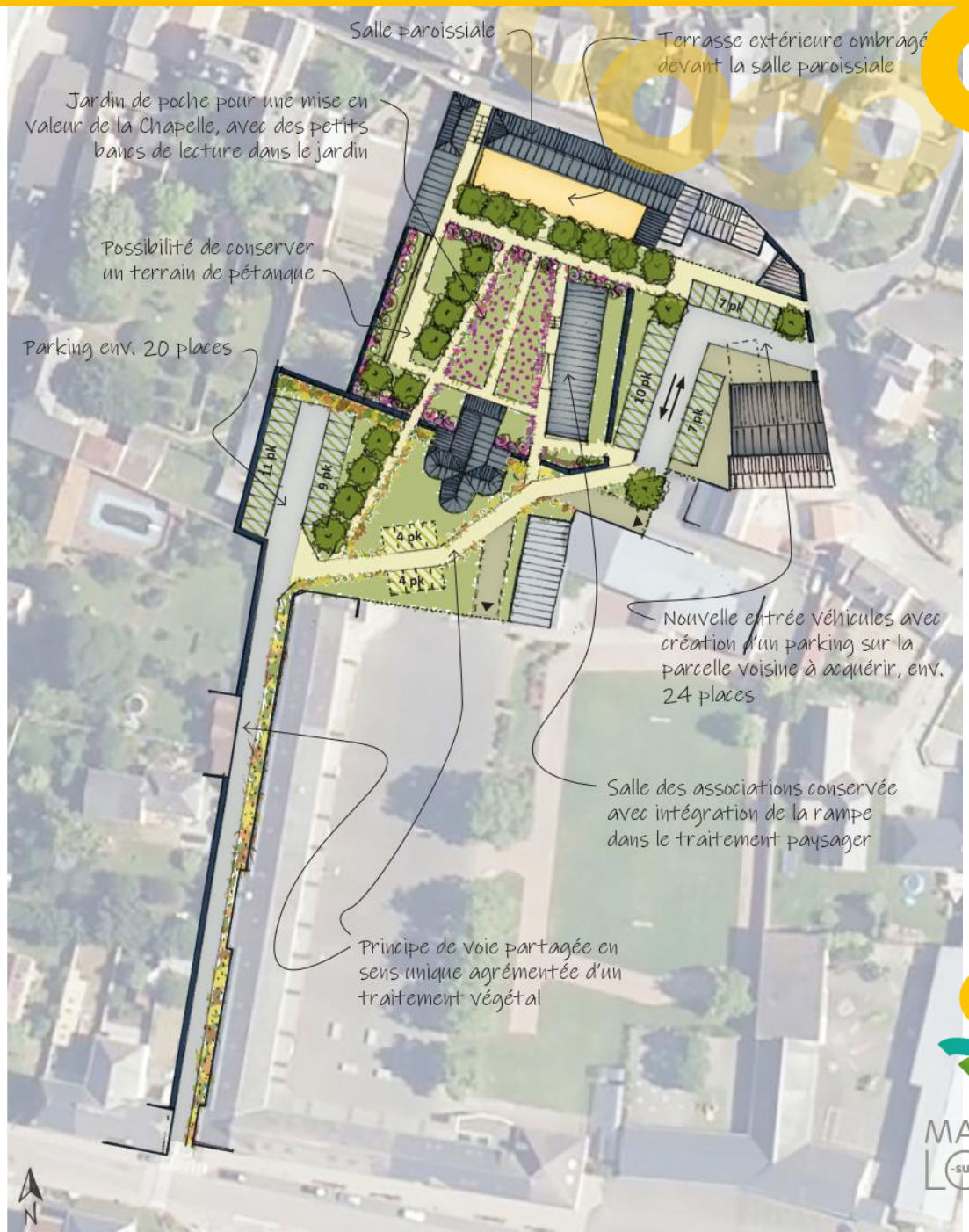
/ Bâti halte vélos : un nouvel usage

/ Ruelle des sœurs à requalifier

/ Qualifier les abords de la Chapelle

MAUGES -sur- LOIRE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT



ACTUALITÉ 2024-2025

La démolition de l'appentis accolé à la chapelle Saint-Charles est programmée en 2025.

MAUGES -sur- LOIRE

LA PLACE JULES ET MARIE SOURICE

LES CONSTATS

La place Jules et Marie Sourice a connu une succession d'usages. Dans le prolongement de la petite chapelle, où siégeait il y a quelques années le musée, se tenait autrefois un théâtre qui a été ensuite remplacé par un cinéma. La place accueillait autrefois le marché de Saint-Florent-le-Vieil. Toute cette dynamique est aujourd'hui effacée et la place sert actuellement uniquement de parking.
Pour autant, le site offre un magnifique panorama sur la vallée de la Loire et le pont de Saint-Florent-le-Vieil. C'est également un espace où se connecte une petite venelle sinueuse depuis le bord de Loire en contrebas et qui témoigne d'une ancienne église par la présence de la petite chapelle.

MAUGES -sur- LOIRE

LES OBJECTIFS

// Autour du site : sécuriser et améliorer les cheminements doux

- Requalifier et sécuriser la Grande Rue pour les déambulations piétonnes entre quai et ville haute,
- Un revêtement uniforme entre place, parking et rue devant le site, pour faire ralentir l'automobiliste.

// Mobilité et aménagement des espaces publics

- Conserver du stationnement sur le site uniquement sur la partie pavée entre jardins et petite Chapelle, mais libérer les terrasses de l'abbaye pour retrouver des terrasses plantée,

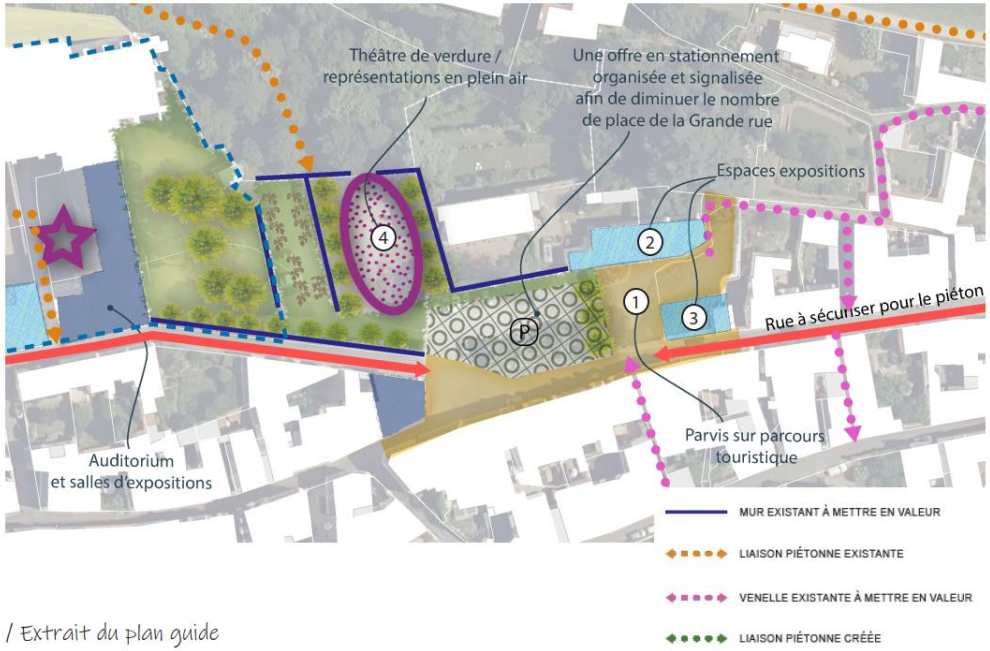
① Requalifier le parvis de la Chapelle, son accès et sa visibilité depuis la Grande Rue.

// Culture et patrimoine

② Réhabiliter la Chapelle en espace à vocation culturelle : expositions par exemple,

③ Etudier l'intérêt d'une construction face à la Chapelle, à l'alignement sur la rue, permettant de signaler le futur programme depuis la rue, et par la même de requalifier le mur sur rue, reliquat de la démolition du cinéma,

④ Tester la mise en place d'un théatre de verdure pour des représentations en plein-air sur les terrasses de l'abbaye.



/ Extrait du plan guide

ACTUALITÉ 2024-2025

A la suite de l'étude urbaine restituée en 2022, une nouvelle étape a lieu en 2024-2025 sur ce secteur. Dans le cadre de l'homologation de Saint-Florent-le-Vieil comme Petite Cité de Caractère, une étude complémentaire a été engagée sur le secteur de la Grande rue, correspondant au périmètre du centre ancien.

Cette étude vise à définir un projet d'aménagement plus global, dans le double objectif d'apaiser le centre ancien pour inciter à le découvrir en mobilités douces, tout en prenant en compte les besoins des habitants du secteur.

Des temps de concertation ont été mis en place pour cette nouvelle étude, qui doit être restituée mi 2025.

MAUGES -sur- LOIRE

LE SECTEUR DE LA BELLIÈRE

LES CONSTATS

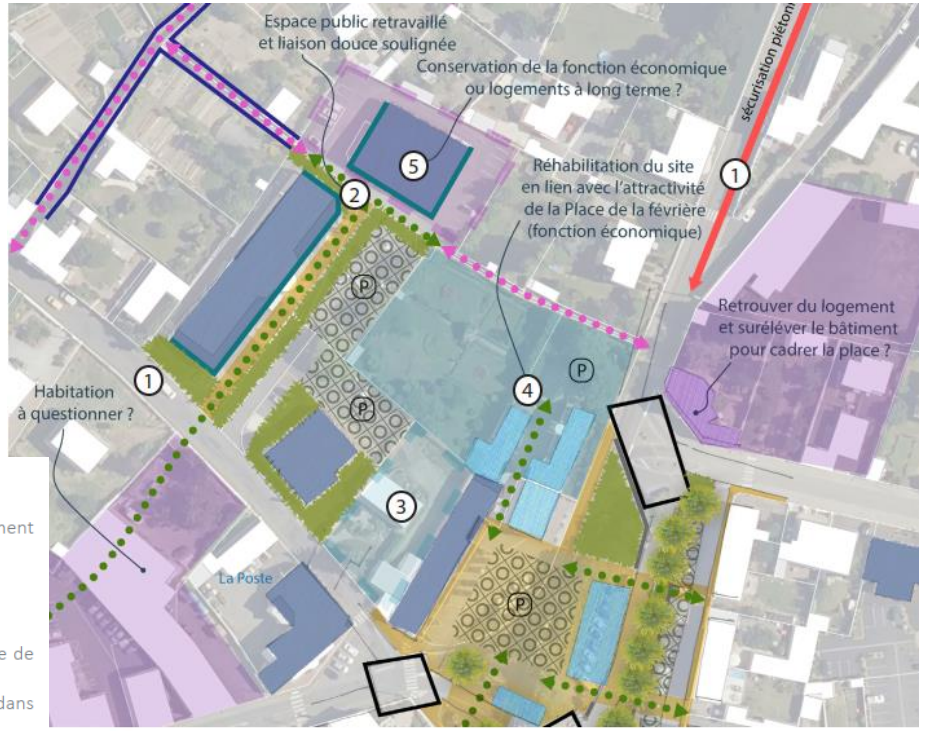
La zone de la Bellière est aménagée dans les années 70, par un privé pour créer un petit centre commercial, à l'emplacement de jardins et de champs bordés de murs de moellons et traversés par une venelle. Sont alors édifié des bâtiments à destination de cellules commerciales, d'une faible qualité architecturale, avec en leur centre un grand parking permettant l'accès aux commerces.
Aujourd'hui cette petite zone commerciale privée à proximité immédiate de la place Février apparait comme renfermée sur elle même avec un espace extérieur dilaté faisant office de stationnement et des bâtiments, partiellement vacants posés au milieu du vide, en rupture totale avec le parcellaire et les jardins voisins.

La commune a fait récemment l'acquisition d'une parcelle bâtie faisant lien entre la Bellière et la Février, donnant alors au site de nouvelles perspectives d'évolution.

/ Vue sur le site depuis la rue de la Bellière

MAUGES -sur- LOIRE

LES OBJECTIFS



/ Extrait du plan guide

// Autour du site : sécuriser et améliorer les cheminements doux

1. Requalifier et sécuriser les axes : rue de la Bellière et rue de Bretagne,
   - Mettre en valeur les anciennes venelles entre les murs : reprise de revêtements plus adaptés aux piétons, enlèvement de l'enrobé, végétalisation en pieds de murs...

// Mobilité et aménagement extérieurs

2. Améliorer les cheminements doux au sein du site en reconnectant les venelles piétonnes,
   - Optimiser le stationnement pour en réduire l'emprise et requalifier les zones de parking pour avoir davantage de revêtements perméables et de végétation sur le site.
3. Questionner les parcelles voisines (207, 208 et 209) entre Bellière et Février : quel rôle à jouer à long terme dans l'évolution de ces deux sites et leur connexion ?

// Architecture

- Requalifier les façades commerciales pour améliorer l'ambiance générale du site,
- Gérer l'accessibilité aux commerces par un traitement extérieur paysager de rampe intégrée à des parterres plantés par exemple, en optimisant les zones de stationnement.

4. Prévoir la réhabilitation de la maison de maître et de l'autre bâtiment à l'arrière dont la collectivité a fait l'acquisition (anciennement Leinberger).

// Commerces et logements

- Déterminer le programme de la parcelle acquise par la commune, en lien avec le pôle central et commerçant de la place de la Février : programme de commerce et/ou service.

5. Imaginer dans un scénario à long terme, et en lien avec l'évolution du site de Loste Grand Saloir : l'acquisition des parcelles 487, 498 et 499 afin de reconstituer un îlot de jardins «entre les murs» qui pourrait également recevoir quelques nouveaux logements. La proximité du site avec les commodités peut faciliter l'implantation de logements seniors indépendants par exemple.

ACTUALITÉ 2024-2025

La Commune a acquis le bâtiment commercial dans l'objectif d'y implanter un espace santé. Les études sont en cours avec l'opérateur retenu suite à un appel à projets.

MAUGES -sur- LOIRE