

SERVICES TECHNIQUES DE LA VILLE
DE MONTAIGU



ETUDE PREPARATOIRE A LA REVISION DU POS DE MONTAIGU EN PLU

Nellie BOIVIN

Centre d'Etudes Supérieures
d'Aménagement de TOURS

Juillet 2003

CESA

**SERVICES TECHNIQUES
DE LA VILLE DE MONTAIGU**

rue du Colonel Taylor
BP 227
85 600 MONTAIGU
tél : 02 51 09 21 20
fax : 02 51 09 28 10



**ETUDE PREPARATOIRE A
LA REVISION DU POS DE
MONTAIGU EN PLU**



Nellie BOIVIN - Magistère 3

**Centre d'Etudes Supérieures
d'Aménagement de TOURS**
Université François Rabelais
Parc de Grandmont
37 200 TOURS
tél : 02 47 36 70 58
fax : 02 47 36 70 64



Juillet 2003

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier pour nous avoir accordé du temps et apporté de précieux enseignements sur la ville de Montaigu :

- M. Antoine CHEREAU, Maire de Montaigu
- M. Maxime FRUCHET, Directeur Général des Services de la Ville de Montaigu
- Mme Nicole DENIS, Adjointe au Maire, responsable de la Commission « Environnement et Patrimoine »
- Mme Roseline ROY, Adjointe au Maire, responsable de la Commission « Voirie et Urbanisme »
- M. Alexandre MARCHAND, Assistant Patrimoine de la Ville de Montaigu
- M. Marc COUTEREEL, Directeur Adjoint du CAUE de Vendée

Nous tenons également à remercier pour leur accueil en mairie et explications apportées lors de la consultation des PLU ou POS :

- M. William LAMBART, Secrétaire Général de la Commune de la Bernardière
- Mme Thérèse HERVOUET, Adjoint administratif de la Commune de Boufféré
- Mme MALIDIN, Adjoint administratif et M. JOLLOT, Rédacteur, de la Commune de Saint-Georges de Montaigu
- Mme Odile DURAND, Adjoint administratif de la Commune de Saint-Hilaire-de-Loulay
- Mme BARTHELEMY, Adjoint administratif de la Commune de La Guyonnière

Enfin, nous remercions chaleureusement pour leur gentillesse, leur disponibilité et leur aide efficace, le personnel des Services Techniques et en particulier :

- M. Gérard ALLAIN, Directeur des Services Techniques de la Ville de Montaigu
- Mme Isabelle BODET, Assistante « Projets et Travaux » du Directeur des Services Techniques
- M^{lle} Sophie BOUSSEAU, Agent administratif
- M. Pascal FERRET, Responsable du service Espaces Verts et Bâtiments
- M. Patrice LECHAUDRELLEC, Responsable du service Voirie et Assainissement

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
PARTIE 1 : Quelques éléments pour comprendre les orientations du PADD	8
I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
A. Une cité médiévale entre urbanité et ruralité	8
1. Une offre complète d'équipements et de services	8
2. Un espace presque totalement urbanisé	8
3. Un centre d'agglomération à ses dépendes ?	9
Plan 1 : Présentation Générale de Montaigu	11
Plan 2 : Montaigu et sa périphérie	12
B. De nombreux atouts insuffisamment exploités	13
1. Des points forts	13
a. Une cité médiévale pour centre-ville	13
b. Un Espace Boisé Classé pour poumon vert	13
c. Des axes structurants pour liaisons inter et extra-communales ..	13
d. Une gamme variée de logements créant une certaine mixité sociale	13
e. Une ville aux multiples facettes	14
Plan 3 : Perception de l'espace à Montaigu	15
2. ... et des points faibles	16
a. Un patrimoine architectural, historique et naturel qui n'est pas mis en valeur	16
b. Un patrimoine architectural et historique qui est peu protégé ...	16
c. Des axes routiers saturés	16
d. La voiture a la priorité sur les piétons et les cyclistes	17
C. Conséquences actuelles sur l'urbanisme	17
II. ENJEUX ET PERSPECTIVES	19
A. Enjeux d'urbanisme	19
B. Principes à respecter, projets et volontés de la municipalité	20
1. Contraintes et principes à respecter	20
2. Les projets dont le PLU et le PADD devront tenir compte	21
a. Les projets de la ville de Montaigu	21
b. Les projets intercommunaux, départementaux et régionaux	21
3. Les souhaits des élus	22
PARTIE 2 : Propositions pour la rédaction du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville de Montaigu	24
I. PARTIE OBLIGATOIRE	24
A. Protéger et valoriser le patrimoine historique, architectural et naturel	24
Schéma de principe 1 : Orientations générales du PADD	25
B. Améliorer le fonctionnement urbain	26
C. Accueillir de nouveaux habitants en répondant à la demande de logements	26
D. Optimiser la gestion des ressources naturelles, préserver la santé publique	27
II. PARTIE FACULTATIVE	27
FICHE 1 : CITE INTRA-MUROS ET CENTRE-VILLE	28
Schéma de principe 2 : Orientations générales relatives à la cité médiévale et au centre-ville	30
Diaporama 1	31

FICHE 1A : PLACE DE L'HOTEL DE VILLE	33
Schéma de principe 2A : idées d'aménagement	34
Diaporama 1A.....	35
FICHE 1B : PLACE DU CHAMP DE FOIRE	36
Schéma de principe 2B : idées d'aménagement	37
Diaporama 1B.....	38
FICHE 2 : FAUBOURG SAINT-JACQUES	40
Diaporama 2	41
FICHE 3 : QUARTIER DU MAIL	42
Schéma de principe 3 : le Quartier du Mail	44
Diaporama 3	45
FICHE 4 : QUARTIER DE L'ANGLAIS	46
Schéma de principe 4 : le Quartier de l'Anglais	48
Diaporama 4	49
FICHE 5 : FAUBOURG SAINT-NICOLAS	50
Diaporama 5	52
FICHE 6 : AVENUE VILLEBOIS MAREUIL	53
Diaporama 6	55
FICHE 7 : QUARTIER DE LA GARE.....	56
Schéma de principe 5 : le Quartier de la Gare	57
Diaporama 7	58
FICHE 8 : ZONE INDUSTRIELLE NORD	59
Diaporama 8	61
FICHE 9 : HOPITAL GEORGES CLEMENCEAU ET MOULIN DE L'EGAULT	62
FICHE 10 : LES ESPACES PAVILLONNAIRES	63
Diaporama 10	64

FICHE 10A : ESPACE PAVILLONNAIRE ENTRE LA GARE ET LE QUARTIER DU MAIL.....	65
Diaporama 10A.....	66
FICHE 10B : ESPACE PAVILLONNAIRE DE LA MARIONNIERE ET DU MOULIN-NOURRIE.....	67
Diaporama 10B	68
FICHE 10C : ESPACE PAVILLONNAIRE DU SUD-EST.....	69
Diaporama 10C.....	70
FICHE 11 : LES ESPACES NATURELS	71
Diaporama 11.....	73
PARTIE 3 : Eléments de réflexion et compléments	75
I. IMPACTS SUR L'URBANISME ET LE FONCTIONNEMENT DE LA VILLE ..75	
A. Un fonctionnement urbain modifié ?.....	75
1. <i>La vieille ville interdite aux voitures</i>	75
2. <i>La diminution des places de stationnement</i>	75
3. <i>Le contournement sud de Montaigu</i>	76
B. Une nouvelle image de ville ?	76
C. Des contraintes architecturales importantes ?	77
II. RETENIR L'ESSENTIEL	77
A. Traduction du projet urbain dans le PLU	77
B. Un projet de ville cohérent.....	77
C. Propositions de zonage	77
Plan 4 : POS de Montaigu.....	83
Plan 5 : Propositions de plan de zonage du PLU	84
CONCLUSION.....	87
ANNEXES.....	87

INTRODUCTION

Dès l'automne 2003, la Municipalité de Montaigu devrait procéder à la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) selon les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de la loi modificatrice du 2 juillet 2003.

En vue de cette révision, un travail préparatoire est nécessaire afin que les élus débattent ensemble du projet de ville qu'ils souhaitent pour Montaigu. Quels sont les actuels problèmes d'urbanisme ? Que peut-on faire pour y remédier ? Quels seront les futurs besoins de la population en matière de logements, de déplacements, de services, de loisirs ? Comment peut-on les anticiper ? Par quoi les nouveaux habitants ou agents économiques seront-ils séduits et convaincus ? Autrement dit, quelle image de ville désire-t-on donner à Montaigu ? Ces choix s'exprimeront par la suite dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce fondatrice du PLU¹.

Ce rapport se présente comme un outil au service des élus. Il apporte un regard extérieur sur la ville de Montaigu. Sa vocation est d'être un support aux débats à venir. Il contient des pistes de réflexion, des idées d'aménagements, des suggestions d'autres projets complémentaires. Les projets en cours ou ceux envisagés prochainement par la ville y sont aussi insérés. Il a également une visée didactique, afin de sensibiliser les élus à la manière d'envisager la rédaction de ce nouveau document d'urbanisme. C'est pourquoi, il est structuré comme

un PLU. Evidemment, le contenu est trop incomplet pour constituer un véritable Plan Local d'Urbanisme.

Il s'articule ainsi en trois parties :

- ⇒ un constat de l'existant qui expose les atouts et les faiblesses de Montaigu et en déduit les futurs enjeux d'urbanisme et d'aménagement ;
- ⇒ une proposition de PADD, comprenant selon les termes de la loi deux volets :
 - la partie obligatoire présentant les orientations générales d'urbanisme,
 - la partie facultative décrivant des projets d'aménagement plus précis. Il s'agit ici de 16 « fiches projets » couvrant l'intégralité du territoire montacutain et proposant ainsi une vision complète des espaces considérés. Des schémas de principe permettent de résumer l'ensemble des projets et des photographies mettent l'accent sur certains aspects de la ville.
- ⇒ une partie plus prospective qui propose des éléments de réflexion, ainsi que des tableaux et schémas de synthèse. Elle présente également une idée de plan de zonage.

¹ se référer à la fiche explicative et descriptive du contenu des PLU en général, située en annexe du rapport

PREMIERE PARTIE

Quelques éléments pour
comprendre les
orientations du PADD

QUELQUES ÉLÉMENTS POUR COMPRENDRE LES ORIENTATIONS DU PADD

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. UNE CITE MÉDÉVALE ENTRE URBANITÉ ET RURALITÉ

Montaigu est située à équidistance de Nantes, de La Roche-sur-Yon et de Cholet, une trentaine de kilomètres la séparant de ces préfectures. En plein cœur du bocage vendéen, Montaigu est à la fois très urbaine tout en gardant des caractères et un fonctionnement ruraux.

1. Une offre complète d'équipements et de services

Habitée par moins de 5 000 habitants², elle est pourtant dotée d'équipements et de services que l'on pourrait attendre d'une ville de 10 000 habitants :

- gare, centre de secours, gendarmerie ; cédéthèque, cinéma, école de musique, salles omnisports ;
- l'Institut Supérieur de la Logistique et des Transports, un lycée, deux collèges, quatre groupes scolaires, un Institut Médico-Educatif ;

² 4708 habitants selon le Recensement Général de la Population 1999 de l'INSEE

- trois centres médicaux et l'hôpital Georges Clemenceau, hôpital multisites de Vendée.

Ces équipements sont assez harmonieusement répartis sur l'ensemble de la commune. L'offre commerciale n'en est pas moins diversifiée avec une centaine de commerces et une quarantaine d'artisans. L'activité commerciale est principalement concentrée en deux lieux :

- les commerces du centre-ville :
 - ♦ allant des commerces de bouche (boulangeries, charcuteries, poissonnerie, primeur, alimentation bio...) ;
 - ♦ à l'habillement (vêtements, chaussures, sports, bijouterie...) ;
 - ♦ en passant par les services aux particuliers (agence de voyage, opticiens, banques, téléphonie mobile, coiffeurs, salon de beauté, mobilier, décoration...).
- et une zone commerciale, à l'est de la ville.

2. Un espace presque totalement urbanisé

Cet aspect très urbain est amplifié par l'organisation et la structuration de l'espace.

La ville de Montaigu se répartit sur une surface de 303 hectares³, contre une moyenne de 2600 hectares pour les communes périphériques. Les constructions y sont donc très concentrées et aujourd'hui, la totalité

³ soit une densité de 1550 habitants au km²

de l'espace qui pouvait être urbanisé est pratiquement utilisé ou le sera prochainement. En d'autres termes, dans une dizaine d'années, Montaigu n'aura plus de perspectives d'évolution spatiale hormis par le biais de l'intercommunalité.

L'organisation spatiale est clairement définie, l'urbanisation s'étant développée autour de l'ancienne cité médiévale et des deux faubourgs. On peut ainsi distinguer sept entités :

- le centre-ville composé de l'ancienne ville délimitée en partie par les remparts et sa zone d'influence constituée de la place du Champ de Foire, de l'avenue Villebois Mareuil, de la place de la République et de la rue du général de Gaulle. Les constructions forment un front bâti dense et continu ;
- les quartiers Saint-Jacques et Saint-Nicolas, anciens faubourgs au bâti également dense et continu ;
- les lotissements répartis au nord-est et au sud-est ainsi qu'à l'ouest de la commune ; les pavillons sont de taille et d'architecture variées, les premiers datent des années 50, les derniers sont encore en cours de construction et il existe un projet de lotissement communal dont les terrains sont en cours de viabilisation ;
- les résidences HLM et les petits collectifs, concentrés entre la place du Champ de Foire et l'esplanade de Verdun, ainsi que la cité de l'Aurore au sud-est de la ville ;
- la zone industrielle, au nord, qui accueille une vingtaine d'entreprises et sièges sociaux dont certains sont de renommée nationale ;
- la zone commerciale, à l'est, avec six grandes enseignes ;
- les espaces naturels, le long du cours des Deux Maines Réunies et du ruisseau de l'Asson.

→ Le plan 1 « Présentation générale de Montaigu », pages suivantes, présente la localisation des équipements et services ainsi que la topologie de l'habitat et de l'occupation du sol.

3. Un centre d'agglomération à ses dépendants ?

Si le territoire communal est très réduit, l'aire d'influence de Montaigu dépasse largement la limite communale. Chef-lieu de canton, centre « d'agglomération intercommunale », ville comprise dans la périphérie de Nantes, elle profite mais subit aussi les conséquences de ses multiples facettes et ce à plusieurs niveaux.

En ce qui concerne l'intercommunalité, Montaigu est malgré elle le centre d'une agglomération, c'est-à-dire, qu'elle concentre des équipements et des services utiles à toutes les populations alentours. Les équipements intercommunaux tels que la Piscine de la Bretonnière, le stade Maxime Bossis, le cinéma Caméra 5 et le cimetière paysager sont construits sur la commune où proche de la limite communale. De même, la zone commerciale de Saint-Hilaire-de-Loulay, le lycée Léonard de Vinci de la Guyonnière, les diverses zones d'activités des communes périphériques et certains lotissements sont construits en limite communale et souvent en continuité directe avec Montaigu, de sorte que ces entités donnent l'impression d'appartenir à Montaigu.

→ le plan 2 « Montaigu et sa périphérie » pages suivantes, illustre ce débordement extra-communal de l'urbanisation.

Il en découle que Montaigu doit non seulement subvenir aux besoins de sa propre population, mais aussi des populations avoisinantes. Ce qui pose des problèmes du point de vue financier et du fonctionnement. Par exemple, les maternelles et écoles de Montaigu accueillent également les enfants des communes voisines qui n'ont pas d'établissements scolaires⁴. L'explosion des lotissements dans ces communes périphériques et l'absence de projets de constructions d'écoles fait que Montaigu est obligée d'ouvrir de nouvelles classes.

⁴ ou qui ont seulement un établissement scolaire privé

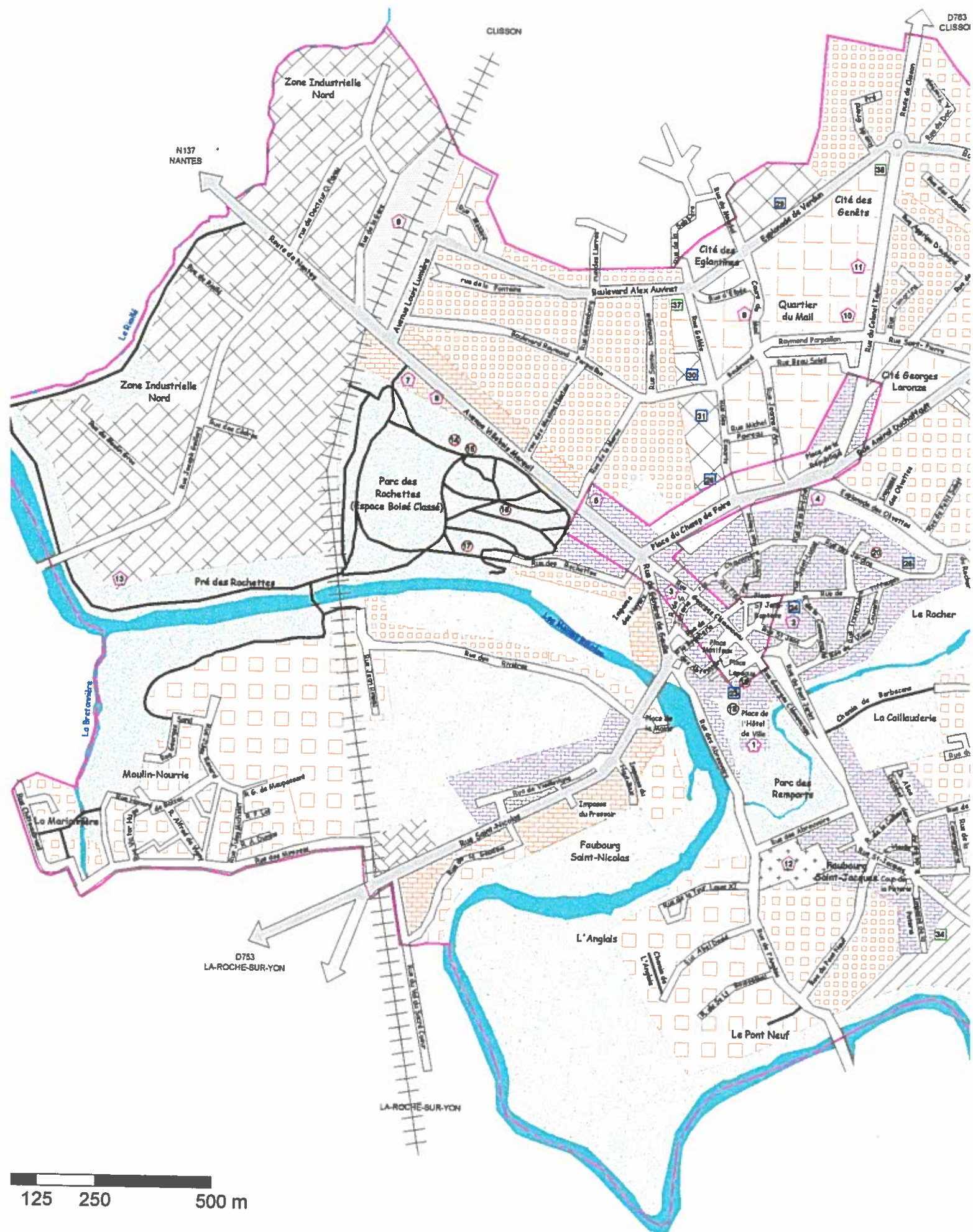
De fait, la ville accueille, loge et nourrit bien plus que 5000 habitants :

- les commerces couvrent une zone de chalandise de plus de 40 000 habitants⁵ ;
- tous niveaux confondus, elle accueille autant d'élèves et d'étudiants⁶ qu'elle a de population... Ce qui a entraîné la création de chambres d'étudiants plus ou moins déclarées chez les particuliers ;
- elle comptabilise 3500 emplois dont la majorité sont concentrés dans la zone industrielle, de nombreux employés venant des communes voisines et de Nantes ;
- les 75 associations et notamment les associations sportives comptent de nombreux licenciés et adhérents autres que Montacutains.

Montaigu est donc une ville rurale à caractère très urbain mais drainant une population rurale. Selon les normes de l'INSEE, elle reçoit ainsi une Dotation Globale de Fonctionnement et diverses subventions selon la taille effective de sa population et non de son aire d'influence...

⁵ d'après Union de Commerçants et Artisans de Montaigu

⁶ L'Institut Supérieur de la Logistique et des Transports et le BTS « Audio-visuel et Arts Appliqués » du lycée Léonard de Vinci sont des formations très spécialisées qui attirent des étudiants de plusieurs régions de France.



PLAN 1 : PRESENTATION GENERALI

B. DE NOMBREUX ATOUTS INSUFFISAMMENT EXPLOITES

1. Des points forts...

En plus d'une offre complète d'équipements et de services, bien répartis sur l'ensemble de la commune, Montaigu propose à ses habitants un agréable cadre de vie.

a. *Une cité médiévale pour centre-ville*

Montaigu possède en son cœur une cité médiévale développée par Louis XI au ^{XV}^{ème} siècle. L'esplanade de l'Hôtel de Ville est bâtie sur les remparts et la place du Champ de Foire offre une vue sur les doutes aujourd'hui transformées en jardins privés. A l'extrémité de la rue des Abreuvoirs, en direction du cimetière Saint-Jacques, se trouvent les vestiges de la digue qui vaut à Montaigu d'être connue dans la France entière à cause d'une célèbre chanson... L'intérieur de la vieille ville possède un patrimoine architectural intéressant tels que l'ancienne collégiale Saint-Maurice, un ancien couvent fontevriste⁷, l'ancienne sous-préfecture⁸, des maisons bourgeoises, des maisons et des murs caractéristiques en pierre de pays. Ces murs, créant des ruelles, produisent un effet « labyrinthe » où il est plaisant de se promener.

⁷ appartenant à l'Abbaye de Fontevrault dans le Maine-et-Loire, avant la Révolution Française

⁸ Montaigu a été sous-préfecture de Vendée de 1880 à 1890

b. *Un Espace Boisé Classé pour pommier vert*

Le parc des Rochettes, ancienne propriété du ^{XIX}^{ème} siècle est un Espace Boisé Classé en plein centre-ville. Il offre ainsi 10 hectares d'espaces verts qui se prolongent par le pré des Rochettes et le sentier qui longe la rivière des Maines Réunies et le ruisseau du Riaillé vers le nord.

c. *Des axes structurants pour liaisons inter et extra-communales*

Les axes principaux que constituent :

- le boulevard Alex Auvinet, l'esplanade de Verdun, le boulevard du Président Auguste Durand, l'avenue Villebois Mareuil qui permettent le contournement du centre-ville ;
 - la route de Nantes, l'avenue Villebois Mareuil, la rue Georges Clemenceau, la rue Saint-Jacques et la boulevard Vincent Anquet qui traversent le centre-ville ;
 - et les rues Saint-Nicolas et du Général de Gaulle, qui forment l'entrée ouest de la ville ;
- sont bien entretenus, formant un réseau de pistes cyclables (excepté de la route de Nantes à la rue Georges Clemenceau) et sont bordés d'arbres ou de haies qui soulignent les perspectives.

d. *Une gamme variée de logements créant une certaine mixité sociale*

La typologie de l'habitat est très diverse d'un quartier à l'autre et d'une maison à l'autre à l'intérieur d'un même îlot. Maisons ouvrières, maisons de plein-pied, sur sous-sol, hôtels particuliers, villas, maisons de pierres et de briques, tours HLM de 8 étages, résidences de plus haut standing, maisons d'architectes, maisons anciennes, maisons contemporaines, maisons de villes, pavillons...

Ceci forme un bâti hétéroclite qui peut convenir à toutes les envies et tous les budgets. Seulement, une importante pression foncière s'exerce sur Montaigu et les maisons mises en vente trouvent très

rapidement acheteur. Dans les rues de Montaigu, il n'y a pas de panneaux à vendre ou à louer.

e. Une ville aux multiples facettes

Outre un bâti riche par ces formes architecturales, Montaigu présente des ambiances très variées d'un quartier à l'autre et ceci malgré l'exiguïté de cette ville. Par exemple :

- la vieille ville avec ses murs de vieilles pierres est très minérale ;
- le faubourg Saint-Jacques et la rue de Vieilleville dans le faubourg Saint-Nicolas donnent l'impression d'être dans un village ;
- l'avenue Villebois Mareuil, avec ces rangées d'arbres et la présence du parc des Rochettes inspire une atmosphère de grande ville ;
- la rue commerçante Georges Clemenceau rappelle plutôt les années 70 par le traitement de son espace public ;
- depuis la rue des Abreuvoirs, les remparts de l'ancien château construits directement sur la roche sont impressionnants ;
- la rue des Rivières avec ses belles maisons et ses grandes propriétés évoque le calme des quartiers chics des grandes villes ;
- la cité de l'Aurore et ses trois tours HLM sont un point de repère dans la campagne montacutaine.

De plus, plusieurs lieux de la ville offrent des perspectives sur la vieille ville et sur les espaces naturels et les rivières.

Il est vrai que divers éléments géographiques et infrastructures de transports cloisonnent certains quartiers de Montaigu :

- le Faubourg Saint-Nicolas et le quartier de l'Anglais sont séparés du centre-ville par les boucles des Maines Réunies ;
- la propriété privée du ruisseau de l'Asson sépare le nord-est et le sud-est de la ville ;

- la voie ferroviaire isole la zone industrielle et les lotissements de la Marionnière et du Moulin-Nourrie ;
- le boulevard du Président Auguste Durand coupe les lotissements du sud-est.

Ce cloisonnement est à relativiser car de par la faible étendue de Montaigu, les trajets engendrés pour rejoindre ces parties de la ville sont réduits.

→ le plan 3 « Structuration de l'espace de Montaigu et de sa périphérie » page suivante, illustre les différentes perceptions de l'espace dans Montaigu, les points de vues intéressants ainsi que les effets « barrière » engendrés par le relief et les infrastructures routières.

état. Les remparts des douves pourraient constituer un cheminement piétonnier mais la place est occupée par le stationnement des voitures.

2. ... et des points faibles

a. *Un patrimoine architectural, historique et naturel qui n'est pas mis en valeur*

Aucune signalisation appropriée n'indique la vieille ville et aucun panneau n'en explique l'histoire. Il n'existe pas de parcours touristique et la documentation fournie par l'Office du Tourisme (lorsque l'on a trouvé ce bâtiment...) n'est pas des plus attractives. Ceci concerne la signalisation interne de la ville. Mais, il en est de même pour la signalisation externe : sur les routes départementales et nationales qui passent par Montaigu sont indiqués la présence de la Maison de la Rivière à Saint-Georges-de-Montaigu, du Logis de la Chabotterie à Saint-Sulpice-du-Verdon, le château de Gilles de Retz à Tiffauges, mais nulle mention de Montaigu et de sa cité médiévale... Dans les offices de tourisme et dans les lieux touristiques du département, il n'existe pas de dépliant relatif à la cité médiévale montacutaine.

De même pour le parc des Rochettes⁹, il n'y a pas de panneaux indiquant la présence d'un riche arbrétum ainsi que l'histoire de ce parc. Les panneaux sur les arbres sont trop petits et n'indiquent pas quels en sont les pays d'origine et les particularités. Les panneaux situés à l'entrée du pré des Rochettes et du parc des Remparts sont dissuasifs. Dessinés en noir et blanc, tous y est interdit ou presque.

Le traitement des espaces publics laisse également à désirer. Le panorama sur la vieille ville qu'offre la place du Champ de Foire avec ces douves est gâché par l'aspect de cette place qui se révèle être un gigantesque parc de stationnement dont le revêtement est un mauvais

⁹ il est à noter que le parc des Rochettes appartient au Conseil Général de Vendée et que par conséquent la ville de Montaigu a une action limitée sur l'entretien et la mise en valeur de ce lieu.

b. *Un patrimoine architectural et historique qui est peu protégé*

Hormis la place de l'Hôtel de Ville et les douves de la place du Champ de Foire classés en site inscrit depuis 1952, le reste de la vieille ville n'est pas suffisamment protégé par l'actuel Plan d'Occupation des Sols, très permissif. Et malheureusement de par la topographie du site inscrit, le rayon de protection des 500 mètres combiné au champ de visibilité ne concerne pas la vieille ville car ils sont tournés vers le nord-est. Ce défaut de vigilance a conduit à des transformations ou démolitions d'anciennes maisons, à des extensions de maisons construites sans respect de l'architecture ou des matériaux utilisés dans la vieille ville. Un immeuble collectif a pu y être édifié. Aujourd'hui d'autres menaces pèsent sur la vieille ville. Une grande propriété foncière vient d'y être vendue et un promoteur souhaite lotir ce terrain. La municipalité a pu racheter une partie des terrains et notamment la collégiale du XVI^{ème} siècle qui s'y trouvait.

L'architecture du front bâti de la place du Champ de Foire qui fait face à la vieille ville est également discutable. Aux maisons anciennes se mêlent des immeubles collectifs en R+4.

c. *Des axes routiers saturés*

Malgré l'existence du boulevard du Président Auguste Durand et de l'esplanade de Verdun qui permettent de contourner le centre-ville, la rue de l'Amiral Duchaffault et surtout la place du Champ de Foire et la rue du Général de Gaulle sont les lieux fréquents d'embouteillages aux heures de pointes et les week-end de grands départs. Ceci est dû à deux phénomènes : d'une part une signalisation insuffisante de la possibilité de contournement du centre-ville, notamment pour les poids lourds et d'autre part les feux du carrefour de l'Europe situés entre la place du Champ de Foire et la rue du Général de Gaulle.

d. La voiture a la priorité sur les piétons et les cyclistes

Pour éviter les embouteillages, les automobilistes montacoutains empruntent donc... les ruelles de la vieille ville. Par définition, elles sont étroites et ne permettent souvent que le passage d'une seule voiture, or elles sont à double sens. Un piéton et une voiture se croisent difficilement et c'est le piéton qui doit s'arrêter sans moyen de se protéger. En effet, le récent traitement de la chaussée dans la vieille ville à privilégier la propriété avec la réalisation d'un caniveau central, mais sans délimiter de gardes-fous pour les piétons. La place du piéton est également mise à mal sur deux autres rues importantes : la rue Saint-Nicolas qui mène au centre-ville et l'avenue Villebois Mareuil qui rejoint le centre-ville au parc des Rochettes, lieu de promenade à pied par excellence. Pourtant, le long de ces deux axes, la marche du piéton est gênée par le stationnement des véhicules sur le trottoir ainsi que par le revêtement de sol détérioré.

Le réseau de pistes et bandes cyclables est plutôt bien développé sur l'ensemble de la ville. Mais, il est inexistant avenue Villebois Mareuil, place du Champ de Foire, rue de l'Amiral Duchaffault et rue du Colonel Taylor, ces axes rejoignant pourtant des pistes déjà existantes. La bande cyclable située rue Saint-Nicolas et rue du Général de Gaulle est dangereuse car l'étroitesse de la rue ne permet pas à un camion et à une voiture de se croiser en toute sécurité, le camion étant obligé d'empiéter sur la bande cyclable. Aux feux de la rue du Général de Gaulle, en remontant vers le centre-ville, les camions sont également contraints de s'arrêter sur la bande, obligeant le cycliste à s'arrêter ou à descendre de vélo pour emprunter le trottoir.

C. CONSEQUENCES ACTUELLES SUR L'URBANISME

Ce contexte particulier engendre diverses conséquences sur l'urbanisme.

→ Le schéma, page suivante, permet de résumer les principaux atouts et faiblesses de Montagu et d'en déduire les conséquences directes ou indirectes sur l'urbanisme.

Pour des raisons de lisibilité et de compréhension ce schéma est volontairement simplifié. Il ne montre pas toutes les relations de cause à effet. Entre autres :

- l'aspect esthétique négatif que renvoie le mauvais traitement des espaces publics est amplifié par le fait qu'ils sont encombrés par le stationnement plus ou moins anarchique des véhicules ;
- l'absence de moyens financiers pour mener à bien une politique foncière a pour conséquence que la construction de logements revient à l'initiative privée ; l'actuel Plan d'Occupation des Sols, inadapté à la protection du patrimoine architectural, conduit à des excès qui nuisent au paysage et à l'harmonie esthétique de la ville ;
- le manque de cheminements réservés aux circulations douces, renforce le cloisonnement des quartiers et aggrave les problèmes de stationnement et de circulation.

En règle générale, tous ces faits entraînent une altération du cadre de vie et désavantagent la mise en valeur du patrimoine et donc l'image de la ville.

RISQUES DE DETERIORATION DU CADRE DE VIE ET DE LA QUALITE DE VIE RISQUES D'IMPACTS SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

des FORCES

mais aussi

des FAIBLESSES

qui entraînent des CONSEQUENCES SUR L'URBANISME

UN CADRE DE VIE DE QUALITE
UNE LARGE ZONE D'INFLUENCE

UNE PRESSEION FONCIERE IMPORTANTE

DES COMMUNES PERIPHERIQUES CONNAISSANT UN ACCROISSEMENT IMPORTANT DE LA POPULATION

UNE PRESSION FONCIERE IMPORTANTE

DES COMMUNES PERIPHERIQUES CONNAISSANT UN ACCROISSEMENT IMPORTANT DE LA POPULATION

UNE PRESSION FONCIERE IMPORTANTE

un Plan d'Occupation des Sols trop permissif

un mauvais traitement des espaces publics

une signalisation et une communication insuffisante

des « dégâts architecturaux » sur la vieille ville

un risque de transformation du paysage et en particulier de la vieille ville

un patrimoine qui n'est pas mis en valeur

les usagers des communes périphériques se rendent à Montaigu en voiture

la place de la voiture est prépondérante

un relatif cloisonnement des quartiers qui incitent les Montacutains à utiliser leurs véhicules

des rues saturées, impacts sur la qualité de l'air et nuisances sonores

des espaces publics encombrés par le stationnement

la place des circulations douces diminuée

une nouvelle population avec de nouvelles exigences

besoin de créer ou d'augmenter la capacité d'accueil des services

peu de terrains non bâtis et non déjà liés à un projet

les propriétés et terrains mis en vente reviennent à des promoteurs

pas de politique de gestion foncière

pas de réserves foncières

II. ENJEUX ET PERSPECTIVES

A. ENJEUX D'URBANISME

La situation de Montaigu est très particulière :

- sa superficie est très faible ;
- excepté les espaces naturels, l'ensemble du territoire est urbanisé et il n'y a plus de surfaces agricoles ;
- Montaigu ne rencontre donc pas de problème d'urbanisation diffuse ;
- la surface des terrains non bâtis et des zones d'urbanisation future non liée à un projet d'urbanisme est désormais réduite ;
- un accord avec les communes périphériques engage Montaigu à ne plus s'accroître spatialement par rachat de terrain de ces communes.

En revanche, si son évolution spatiale semble figée, ce n'est pas le cas des communes périphériques qui connaissent un fort taux d'accroissement de leur population¹⁰ et ont de nombreux projets d'extension de zones d'activités, de commerces et de logements (cf. plan 2). Ces communes sont ainsi de plus en plus attractives pour les habitants et les entreprises.

⇒ Dans la rédaction des documents d'urbanisme, il ne s'agit donc pas de se placer dans l'optique d'une évolution spatiale et d'une répartition optimale des activités, mais plutôt de se positionner dans un esprit de développement et de renforcement des acquis de Montaigu en confortant ses atouts et en réduisant ses faiblesses.

A la lumière du constat de l'état initial de l'environnement, deux enjeux majeurs apparaissent :

- ⇒ améliorer voire renouveler le cadre et la qualité de vie des habitants et des acteurs économiques de la ville
- ⇒ renforcer et pérenniser sa place de centre « d'agglomération »

En découlent cinq objectifs qui serviront de base au Plan d'Aménagement et de Développement Durable :

- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et naturel ;
- agir sur le traitement des espaces publics ;
- favoriser les circulations douces ;
- élargir et diversifier l'offre de logement en ménageant également une place pour les activités commerciales et tertiaires ;
- gérer les ressources, préserver la santé publique.

¹⁰ par exemple la commune de Boufféré a doublé sa population en moins de dix ans. Pour les autres communes, le gain se situe entre 15 et 20% de population.

B. PRINCIPES A RESPECTER, PROJETS ET VOLONTES DE LA MUNICIPALITE

1. Contraintes et principes à respecter

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec certains documents supracommunaux. Cependant, Montaigu est peu concernée par ces contraintes d'urbanisme :

- elle n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial et n'est pas concernée par « la règle des 15 km »¹¹ ;
 - elle n'est pas soumise à des Directives Territoriales d'Aménagement ;
 - elle ne fait pas l'objet d'un Projet d'Intérêt Général ;
 - elle n'est pas comprise dans le périmètre d'un parc national ou d'un Parc Naturel Régional ;
 - elle n'est pas soumise à la loi Littoral ;
 - il n'existe pas de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Déplacements Urbains.
- En revanche, dans ses projets d'urbanisme, le ville devra intégrer :
- les contraintes liées aux servitudes d'utilité publique, à savoir :
 - ♦ une zone de garde de 500 m et une zone de protection de 1500 m autour de l'Eglise contre les perturbations électromagnétiques ; une zone de dégagement de la liaison hertzienne régionale ;

¹¹ l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme limite l'extension de l'urbanisation dans les communes situées à moins de 15 km des agglomérations de plus de 15000 habitants et du littoral qui ne sont pas couvertes par un SCOT.

- ♦ une servitude à l'égard des propriétés riveraines de la voie de chemin de fer ;
- ♦ le site inscrit de l'esplanade de l'ancien château, des remparts et des douves et la zone de protection des abords de ces sites ;
- ♦ le classement des douves en secteur présentant un intérêt au titre de l'archéologie ;
 - la présence de l'Espace Boisé Classé du parc des Rochettes
 - les principes des lois Paysage, sur l'Air, et sur l'Eau...

Enfin, elle devra respecter les principes fondateurs de la loi SRU¹², c'est-à-dire, d'appliquer la notion de développement durable à l'urbanisme, définie par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- ⇒ assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la protection des espaces agricoles et naturels et des paysages ;
- ⇒ assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural en répondant aux besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques, commerciales, sportives et culturelles et d'intérêt général ;
- ⇒ assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux ;
- ⇒ maîtriser le besoin de déplacements et la circulation automobile, assurer la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol ;
- ⇒ assurer la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti et des paysages ;
- ⇒ prévenir les risques naturels et technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.

¹² qui n'ont pas été remis en cause par la loi modificative du 2 juillet 2003

2. Les projets dont le PLU et le PADD devront tenir compte

a. Les projets de la ville de Montaigne

La municipalité de Montaigne a entamé une politique de rénovation et de mise en valeur des espaces publics. Ainsi le carrefour de la place de la République est actuellement transformé en rond-point et l'intégralité de ses abords est remaniée. Dans une volonté de continuité, une offre de marché public a été publiée pour le réaménagement de la place du Champ de Foire et cinq cabinets d'architectes sont présélectionnés.

En ce qui concerne la construction de nouveaux logements, deux projets de lotissements communaux sont en cours de réalisation :

- un projet de construction de petits collectifs ou maisons de ville avec volonté d'intégrer des locaux commerciaux dans le quartier du Mail, au nord de la place du Champ de Foire. Un immeuble est déjà en construction et des options sont prises sur des lots. Les travaux de viabilisation devraient commencer en fin d'année ;
- un projet de lotissement pavillonnaire, avec une cinquantaine de parcelles, prévu en trois phases de construction. Les travaux de viabilisation de la première tranche sont en cours.

La municipalité est également en pourparlers avec Réseau Ferré de France pour agrandir le parc de stationnement de la gare de Montaigne et en permettre un nouvel accès. En effet, l'actuel parking est saturé. De nombreux actifs de Montaigne et des communes voisines vont travailler à Nantes en train, les tarifs et le gain de temps étant très attractifs.

Enfin, un diagnostic détaillé de l'assainissement de Montaigne devrait prochainement être réalisé. En parallèle, la capacité de traitement des eaux de la station d'épuration a besoin d'être amplifiée et les techniques employées, modernisées. L'agrandissement de la

station d'épuration fait l'objet d'un emplacement réservé sur l'actuel Plan d'Occupation des Sols.

De plus, lors de crues, la rivière des Maines Réunies sort régulièrement de son lit, inondant les rues et les terrains riverains. En cas d'orages violents, l'obsolescence et le sous-dimensionnement des réseaux créent d'importants dégâts des eaux. Un Plan de Prévention des Risques devraient prochainement être mis en place.

b. Les projets intercommunaux, départementaux et régionaux

La Communauté de Communes de Montaigne a pour compétences

- l'étude pour la constitution d'un pays ;
- l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale avec un Plan de Déplacements Urbains.

Les futures modifications ou révisions du Plan Local d'Urbanisme devront être compatibles avec ces deux derniers documents. Mais les PLU et POS des communes concernées influenceront certainement les décisions relatives à la rédaction de ces projets et à la constitution du pays.

A plus court terme, les travaux du contournement sud de Montaigne (cf. plan 2) réalisés par le Conseil Général de Vendée devraient commencer à l'automne prochain. Cette nouvelle voie de déviation devrait permettre une diminution du trafic routier à l'intérieur de la ville, notamment pour les poids lourds en transit et les vacanciers qui se rendent sur la côte atlantique. La réalisation et l'efficacité de cet axe vont conditionner certains projets de réaménagement de rues et avenues de Montaigne proposés dans le PADD. Les communes concernées par le passage de ce contournement, l'ont déjà intégré dans leur PLU ou POS. Il détermine et facilite ainsi l'extension ou la création de leurs zones d'activités ou commerciales.

Toujours dans le cadre des déplacements moyennes et longues distances, la ligne de chemin de fer Nantes/Les Sables-d'Olonnes qui dessert Montaigne va prochainement être électrifiée. Combinée à l'achat de nouvelles rames, Nantes sera encore plus proche en terme de temps

de trajet. Le train sera encore plus attractif. Ceci incite à mener à bien le projet d'extension du parc de stationnement de la gare. Une autre conséquence, plus indirecte, est que l'électrification de la ligne nécessite la démolition et reconstruction du pont SNCF de la rue Saint-Nicolas. Une fois ces travaux effectués, la rue pourra être réaménagée.

Enfin, l'élaboration d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau est en cours d'achèvement. Il concerne le bassin versant de la Sèvre Nantaise dont les Deux Maines Réunies et ses affluents font partie. Les principaux objectifs de ce SAGE sont d'améliorer la qualité des eaux (qualifiée de mauvaise) et de veiller à une meilleure gestion et un meilleur entretien des ripisylves.

Selon leur état d'avancement, les projets ou documents suivants devront être intégrés ou pris en compte dans la rédaction et les documents constitutifs du PLU :

- ⇒ les projets urbanistiques communaux,
- ⇒ le diagnostic d'assainissement,
- ⇒ le Plan de Prévention des Risques,
- ⇒ le SAGE

3. Les souhaits des élus

La préoccupation principale des élus est la protection du patrimoine historique et architectural de la vieille ville. Un projet de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a été abandonné, les conséquences sur les possibilités de nouvelles constructions ou agrandissements ayant été jugées trop contraignantes. La ville préférerait maîtriser elle-même la protection de son patrimoine sans avoir recours à l'Architecte des Bâtiments de France.

La deuxième préoccupation de l'équipe municipale est d'améliorer le cadre de vie des Montacutains et de leur offrir une « qualité de ville »¹³.

La troisième préoccupation est de soutenir et renforcer les commerces de proximités de la vieille ville.

Enfin, la quatrième préoccupation est d'accueillir de nouveaux habitants, mais une augmentation incontrôlée de la population n'est pas souhaitée.

La notion de mixité sociale, et par là même, la réalisation de logements sociaux, n'est pas clairement évoquée. En revanche, la mixité des fonctions est souhaitée, le projet du quartier du Mail l'intégrant.

¹³ Slogan du plan de marketing urbain de la ville de Montaigu

DEUXIEME PARTIE

Propositions pour la
rédaction du PADD de la
Ville de Montaigu

PROPOSITIONS POUR LA REDACTION DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA VILLE DE MONTAIGU

I. PARTIE OBLIGATOIRE

Le projet d'aménagement de la ville de Montaigu peut se résumer ainsi :

Pérenniser la place de Montaigu en tant que pôle urbain et économique du bocage nord-vendéen en appliquant les principes de la ville durable et en proposant un projet de ville cohérent.

Les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Montaigu peuvent ainsi se décliner en quatre thématiques :

- protéger et valoriser le patrimoine historique, architectural et naturel ;
- améliorer le fonctionnement urbain
- accueillir de nouveaux habitants en répondant à la demande de logements ;
- optimiser la gestion des ressources naturelles, préserver la santé publique.

→ le schéma de principe 1 « Orientations générales », page suivante, identifie les espaces à densifier, les centralités à développer, les espaces publics à réaménager les liaisons circulations douces et interquartier à créer, les voiries à restructurer.

A. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, ARCHITECTURAL ET NATUREL

Il s'agit d'éviter des transformations trop importantes du paysage intra-muros de la cité médiévale ainsi que des ses abords immédiats. Plusieurs actions sont à envisager :

- ⇒ préserver les caractéristiques architecturales de la vieille ville en instaurant un zonage spécifique
- ⇒ instituer un règlement d'urbanisme très précis et strict sur la nature des habitations souhaitées, les formes, l'apparence des constructions et les matériaux à utiliser, sur l'alignement à la voirie et sur la hauteur des bâtiments
- ⇒ instaurer l'obligation du permis de démolir
- Mais aussi :
- ⇒ réhabiliter la Collégiale Saint-Maurice en y intégrant le musée de Montaigu et l'Office de Tourisme
- ⇒ inventorier l'habitat insalubre ou vacant et le réhabiliter en logement social ou privé
- ⇒ créer des jardins médiévaux pour mettre en valeur les douves et les remparts

En ce qui concerne les espaces naturels, leur superficie est restreinte sur le territoire urbanisé de Montaigu. De plus, une large partie est peu visible depuis la voirie. Il s'agit de maintenir

leurs particularités faunistiques et floristiques liées à la présence de la rivière et de les rendre visible depuis l'espace public afin de trancher avec l'aspect très minéral de la ville en général :

- ⇒ créer une zone en contrebas du parc des Rochettes, où le fauchage de la végétation de la rive droite sera limitée afin d'en faciliter la pousse et le développement naturel
- ⇒ créer une zone spécifique entre le quartier Saint-Nicolas et le quartier de l'Anglais afin d'envisager une coupe spécifique et étudiée des arbres et ménager une ouverture visuelle sur les deux rives, le tout dans le respect des berges de la rivière
- ⇒ créer de nouveaux cheminements piétonniers

B. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Cet objectif vise à améliorer l'esthétique et le fonctionnement des espaces publics de Montaigu dans le cadre d'une gestion économe et rationnelle de l'espace et en redéfinissant la place de la voiture en ville. Il s'agit de favoriser la place des circulations douces et de développer les liaisons interquartiers :

- ⇒ réaménager la place du Champ de Foire et la place de l'Hôtel de Ville en sorte que le stationnement des voitures n'occupent plus tout l'espace disponible
- ⇒ instituer une zone piétonnière dans la vieille ville
- ⇒ créer des liaisons circulations douces entre les différents espaces de la vieille ville
- ⇒ faciliter la circulation des piétons et des cyclistes le long de l'avenue Villebois Mareuil et de la rue Saint-Nicolas
- ⇒ création ou maintien d'emplacements réservés pour réaliser des liaisons interquartiers en particulier entre la vieille ville et le nouveau quartier du Mail

C. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN REPONDANT A LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Il s'agit de diversifier et d'élargir l'offre de logements en évitant la construction de zones pavillonnaires classiques sans réflexion sur la disposition des parcelles, la configuration de la trame viaire et la qualité architecturale et contribuer ainsi à une certaine densification de l'espace :

- ⇒ instauration sur les trois zones à urbaniser restantes d'un règlement d'urbanisme s'inspirant des projets du cours du Mail et de Saint-Nicolas II :
 - trame viaire rappelant une trame urbaine ou mettant en valeur la topographie du site ;
 - hauteur des bâtiments étudiée pour une meilleure intégration paysagère ;
 - nature des constructions privilégiant les maisons de ville et les petits immeubles ;
 - liste précise des matériaux et des couleurs souhaitées
 - qualité des espaces verts associés à ces lotissements
- ⇒ création de zones spécifiques dans lesquelles l'innovation architecturale sera souhaitée

D. OPTIMISER LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES, PRESERVER LA SANTE PUBLIQUE

Il s'agit de tenir compte des contraintes environnementales imposées par la présence de la rivière et d'augmenter la capacité et la qualité de traitement des eaux usées de la station d'épuration :

- ⇒ instaurer un Plan de Prévention des Risques
- ⇒ surveiller les rejets des eaux de ruissellement des entreprises de la zone industrielle dans le ruisseau du Riallé
- ⇒ conserver l'emplacement réservé destiné à l'agrandissement de la station d'épuration
- ⇒ créer un plan de réseau et une planification d'intervention sur les réseaux suite au diagnostic du réseau d'assainissement

En ce qui concerne la santé publique, à savoir la préservation de la qualité de l'air et la diminution des nuisances sonores, la création du contournement sud de Montaigne devrait contribuer à diminuer le trafic automobile dans le centre-ville et les embouteillages qui en résultent. Ceci devrait être amplifié par la création d'une zone piétonne dans la vieille ville et par la création de nouveaux cheminements circulations douces.

II. PARTIE FACULTATIVE

Cette partie facultative, destinée à exposer les orientations particulières d'aménagement relatives à des secteurs précis de la ville, est présentée dans ce document sous forme de « fiches projets ». Ces fiches sont organisées en trois parties :

- ⇒ GENERALITES : cette partie localise le quartier ou la zone à enjeux et le décrit succinctement ;
- ⇒ PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU : ce sont les orientations et prescriptions qui pourraient apparaître dans la rédaction du PLU :
 - quelques éléments de diagnostic ;
 - enjeux et orientations générales ;
 - prescriptions ou orientations relevant du PADD classées selon les thèmes d'aménagement et d'urbanisme retenu par l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme ;
 - schéma de principe détaillé le cas échéant ;
 - principes relatifs à la réglementation du PLU.
- ⇒ PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU :
 - autres projets communaux ou intercommunaux ne rentrant par dans le cadre de la rédaction du PLU mais qui sont complémentaires voire indispensables à la mise en œuvre du projet exposé ;
 - quelques éléments d'évolutions et de réflexion à plus long terme.

L'objectif de telles fiches est de proposer au lecteur une vision globale du projet sans se limiter aux dispositions prévues par le PLU et indépendamment des autres quartiers ou espaces à enjeux de la ville.

GENERALITES

LOCALISATION

Espace compris entre les anciens remparts de la ville avec sa zone d'influence comprenant la place du Champ de Foire, la place de la République, l'Esplanade des Olivettes, la rue du Général de Gaulle et le sud de l'avenue Villebois Mareuil. Actuellement en zone UAa, UA1, UAB1 et ND, il fait l'objet d'un emplacement réservé.

DESCRIPTION

C'est le cœur historique et actif de la ville de Montaigu. On y trouve les principaux commerces de proximité et de services (rue Clemenceau et place du Champ de Foire), des édifices patrimoniaux et la mairie (place de l'Hôtel de Ville), l'Eglise Saint-Jean-Baptiste et deux groupes scolaires. Le bâti est très dense. A l'intérieur des remparts, se trouve l'ancienne cité médiévale avec ses maisons en pierre de pays et ses ruelles caractéristiques longées par les murs en vieilles pierres des propriétés. Outre d'anciennes demeures bourgeoises, on notera la présence d'une collégiale du XVI^{ème} siècle, d'un ancien couvent fontevriste et de l'ancienne sous-préfecture de Vendée. La rue des Abreuvoirs offre une vue sur les remparts de l'esplanade de l'Hôtel de Ville et permet d'entrer dans le parc des Remparts, seul espace vert de cette partie de la ville.

PRESRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Cet espace est assez hétéroclite, l'homogénéité qu'il devait présenter au début du siècle dernier a été peu à peu mise à mal par des initiatives individuelles : construction de garage, agrandissement des maisons... Le tout sans respect de l'architecture particulière de la vieille ville, l'actuel POS ne permettant pas de lutter contre ces erreurs architecturales. Le traitement de la rue Clemenceau, pourtant récent (1992), donne un aspect démodé et vieillot à la rue commerçante. Pourtant les magasins présents n'ont rien d'obsolète et présentent toutes la gamme des services commerciaux qu'une population peut souhaiter (de la boulangerie à la boucherie, en passant par le centre de soins esthétiques et l'agence de voyage, sans oublier les agences d'intérim, les salons de coiffure, les magasins de vêtements et de décoration/mobilier). La place de l'Hôtel de Ville, malgré ses atouts, laisse une impression de sous-utilisation de l'espace et de grand vide. Dans l'enceinte de la vieille ville, malgré l'étroitesse des rues, il y a beaucoup de circulation, car les automobilistes l'utilisent comme raccourci pour éviter les feux de la place du Champ de Foire.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

- l'originalité et la richesse patrimoniale de cette ancienne cité médiévale ne sont pas mises en valeur à cause d'un manque de communication, d'une mauvaise gestion et utilisation des espaces publics et surtout d'un POS quasi inopérant en ce qui concerne la protection du patrimoine historique qu'il soit public ou privé.
- Dans la partie sud de la vieille ville, se trouvent de grandes propriétés foncières. Il y a le risque, en cas de vente, qu'il se construise sur ces grandes parcelles des lotissements ou des résidences n'ayant pas une architecture en harmonie avec la vieille ville. C'est ce qui est à craindre avec la vente de la Collégiale Saint-Maurice. La municipalité a pu racheter le bâti mais pas l'intégralité des terrains annexes.

Les orientations générales du PADD pourraient être :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural
- améliorer le traitement des espaces publics
- valoriser et favoriser les circulations douces

PRESRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 1 : mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux

- réhabilitation de la Collégiale Saint-Maurice qui pourrait ainsi abriter le musée de la ville de Montaigu (auparavant situé dans le Pavillon des Nourrices, mais fermé pour non-conformité des règles de sécurité) et l'Office de Tourisme.
- réhabilitation de la salle des Fêtes pour lui redonner son aspect et/ou sa fonction de marché couvert. L'opération consiste à dégager les arches de ces anciennes halles qui ont été comblées.
- restauration et valorisation de la digue de Montaigu

THEME 2 : actions et opérations relatives à la reconstruction ou à la réhabilitation d'îlots de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles

- un diagnostic précis de l'habitat devra être réalisé afin de recenser le bâti abandonné ou insalubre et les actions nécessaires à leur mise en valeur. A ce titre, la récente réhabilitation des maisons situées au bas de la place Matifeux est un très bon exemple de ce qu'il est possible de faire dans une ville ancienne.

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Le règlement de l'article 11 devra être très précis et strict quant aux préconisations architecturales et aux matériaux utilisés pour les nouvelles constructions ou modifications. Le PLU permettant d'instaurer une réglementation spéciale sur des îlots ou même des parcelles, la commune peut se doter d'un règlementation efficace selon ses souhaits de protection.

La hauteur maximale admise sera le R+2.

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

AUTRES PROJETS...

La mise en lumière récente des remparts contribue déjà à mettre en valeur le patrimoine. Pour poursuivre cet effort, un travail sur la signalisation et l'information au public est fondamental et ceci à l'intérieur et à l'extérieur de la ville. Aujourd'hui, il n'existe pas de sentier touristique, très peu de panneaux expliquent l'histoire de la ville et de ses monuments, la documentation fournie par l'Office de Tourisme n'est pas attrayante. La restauration de la digue et de la collégiale et la création d'une zone piétonne dans la vieille ville constitueraient un atout touristique. Le réaménagement de la place du Champ de Foire et la mise en valeur des quatre places du centre-ville permettraient aux cafés et bars d'avoir de véritables terrasses attractives.

Il est vrai que la création de l'espace piétonnier et la diminution du nombre de places de stationnement au Champ de Foire risquent de perturber les habitants dans un premier temps. Une signalisation claire et précise des nouveaux cheminements possibles et des nouvelles places de stationnement créées place de l'Hôtel de Ville devra être établie. Un changement de sens de la circulation rue Georges Clemenceau peut être envisagé afin de permettre un retour rapide à la place du Champ de Foire.

EVOLUTION, REFLEXION A LONG TERME...

Montaigu est une cité médiévale. A cause des transformations passées, notamment la démolition de ces anciennes portes, la vieille ville ne semble plus fermée et ceinte. Cette impression existe le long de la rue des Abreuvoirs et dans la partie sud de la vieille ville (rue du Vieux Couvent, du Vieux logis, Saint-Lucas, Traversière, de la Communauté), mais absolument pas rue Georges Clemenceau.

Or, au Moyen-Age, deux portes existaient de part et d'autre de cette rue. Il serait donc intéressant d'envisager leur reconstruction... Il est vrai que cet aménagement touche au subjectif et est purement esthétique, qu'il cherche à redonner seulement une impression de cité médiévale, mais cet artifice ne sera certainement pas sans impact sur les visiteurs.

→ premièrement la valorisation des édifices patrimoniaux cités dans le thème 1 doit également s'accompagner d'une amélioration de leurs abords. Ainsi :

- un jardin public médiéval sera réaménagé à côté de la Collégiale
- le réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville intégrera la rénovation des anciennes halles (cf. fiche 1A relative à la place de l'Hôtel de Ville)

→ deuxièmement d'autres opérations de traitement de l'espace public doivent avoir lieu :

- réaménagement de la place du Champ de Foire et de l'Hôtel de Ville (cf. fiches détaillées 1A et 1B) selon une utilisation rationnelle et économe de l'espace
- aménagement d'un rond-point à la place du Carrefour de l'Europe
- travail sur les liaisons visuelles et physiques du système des quatre places du centre-ville, Matifeux, Lepeaux, Saint-Jean et Hôtel de Ville afin de fédérer cette centralité

→ troisièmement tous ces aménagements doivent également s'accompagner d'une valorisation des circulations douces (piétons et véhicules roulants non motorisés) :

- instauration d'un espace piétonnier dans la vieille ville avec bornes amovibles pour permettre le passage des riverains et des véhicules de services
- création d'un cheminement piétonnier et cycliste le long de la place du Champ de Foire pour prolonger celui de l'esplanade des Olivettes
- création d'une passerelle au-dessus des douves de la place du Champ de Foire afin de rejoindre la vieille ville et la rue commerçante Clemenceau
- valorisation du cheminement piétonnier existant entre la place Matifeux et La Reveillère Lepeaux

THEME 4 : actions et opérations de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers

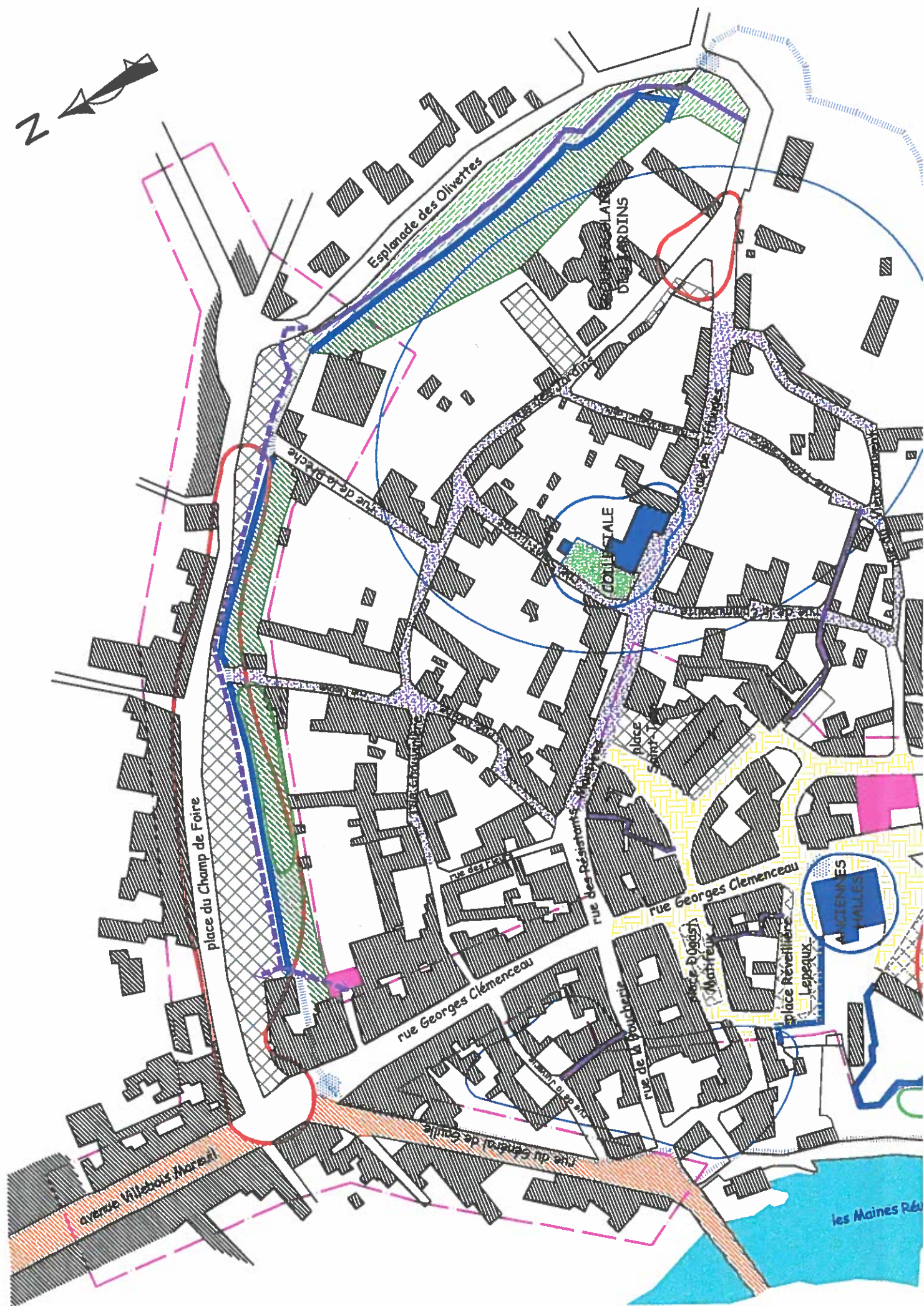
→ Un diagnostic précis de l'activité commerciale de Montaigu devra être réalisé afin de déterminer les besoins de la population et de justifier ou non la venue de nouveaux commerces de proximité ou services (possibilité de reprise de l'Hôtel du Château, par exemple).

THEME 6 : mesures de nature à assurer la protection des paysages

→ dans le cadre de la mise en valeur des remparts et du paysage en règle générale, deux jardins médiévaux seront créés : un dans les douves de la place du Champ de Foire, un autre contre les remparts, rue des Abreuvoirs, dans le square Marc Gaillard.

SCHEMA DE PRINCIPE

→ se référer au schéma de principe 2, relatif au centre-ville, page suivante



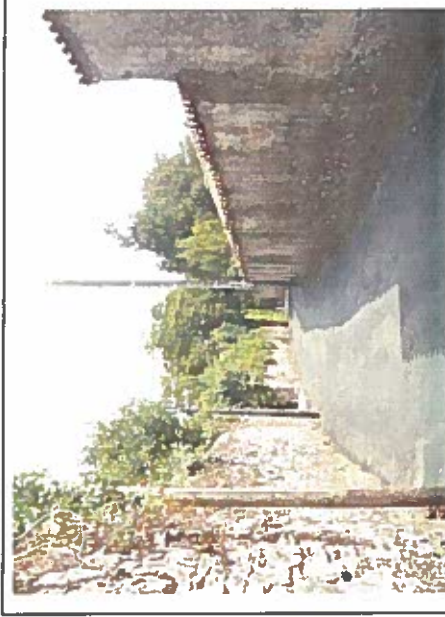
DIAPORAMA 1 : CITE INTRA-MUROS



La cité Médiéval vue depuis
la petite rue Saint-Jean



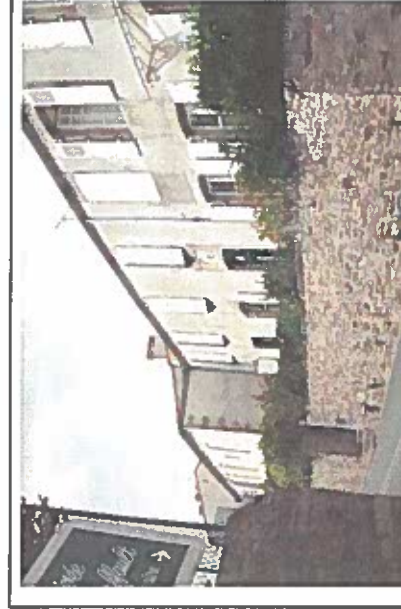
Ruelle typique du Vieux Montaigne
(rue de la Communauté)



Ruelle typique du Vieux Montaigne, longée par de
vieux murs en pierres (rue des Jardins)



Hôtel particulier
(rue des Fleurs)



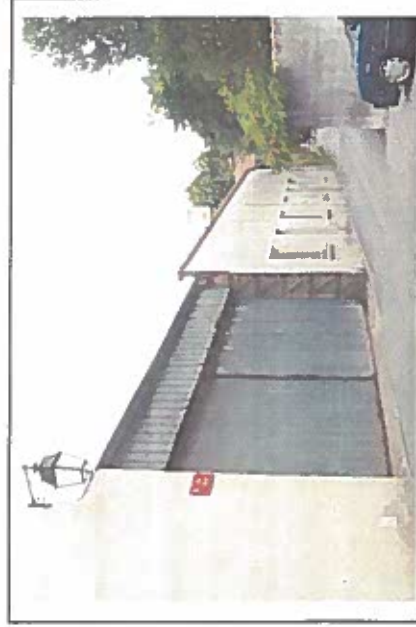
Maisons en front bâti continu
(rue de Tiffauges)



La Collégiale, récemment achetée par la Ville
(rue de Tiffauges)

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL PRECIEUX ...

DIAPORAMA 1 : CITE INTRA-MUROS



Garages qui défigurent la cité médiévale
(rue neuve)



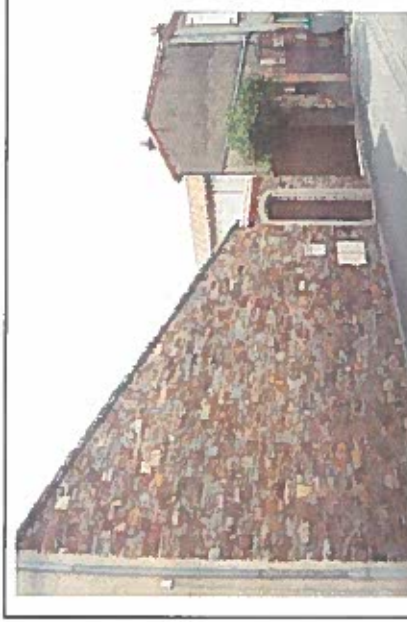
« Verrue » architecturale en face de l'ancienne
sous-préfecture (rue du Vieux Couvent)



Un manque de sensibilisation des habitants, qui
n'entretiennent pas les abords de leurs maisons
(impasse Georges Clemenceau)



Façade récemment rénovée, rue Chauvinière



Mur reconstruit comme les murs en vieilles
pierres de la cité médiévale (rue Chauvinière)



Réhabilitation exemplaire, de trois maisons,
place Dugast Matifeux

... DES ERREURS ARCHITECTURALES, MAIS AUSSI DES EFFORTS DE RESTAURATION

GENERALITES

LOCALISATION

A l'extrémité sud de la rue Georges Clemenceau, sur l'esplanade formée par les remparts.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

L'Hôtel de Ville bâtie de la fin du XIX^{ème} siècle se situe à l'extrémité d'une grande place goudronnée (en plus ou moins bon état). Deux parterres de fleurs sont au centre, des pelouses ceinturent la mairie à l'exception du parvis récemment rénové. Le stationnement s'effectue autour des parterres de fleurs, le long des pelouses et derrière la mairie sur les pelouses, ce qui n'est pas du meilleur effet. Outre la mairie, trois autres monuments sont bien mis en valeur et s'insèrent avantageusement dans la place :

- le Pavillon des Nourrices, édifice construit en 1640, présente une architecture de type protestant intéressante. L'ancien musée de Montaigu s'y trouvait ;
- la salle Henri Ratouit, ancienne école de la fin du XIX^{ème} siècle, aujourd'hui annexe de la mairie ;
- l'ancien portail de la chapelle Saint-Léonard.

En revanche, la salle des Fêtes a un effet médiocre sur le paysage. Ce sont en fait les anciennes halles construites en 1850. Il y a vraisemblablement eu un effort de rénovation et de mise en valeur, mais ceci sans succès. Les arches ont été comblées, le jaune et le marron de leurs murs sont douteux, une verrière construite au niveau de l'entrée les défigure. A l'arrière (côté place Lepeaux), une rampe d'accès est soulignée d'une quelconque barrière métallique.

En contrebas de la place, dans l'ancienne douve, se trouve le Centre de Loisirs Sans Hébergement dans des préfabriqués des années 70 en état moyen...

En face de la place de l'Hôtel de Ville, rue Georges Clemenceau, deux « verrues » font mauvais effet :

- un garage dont la façade est délabrée et les vitres cassées alors qu'il est toujours en activité. La façade arrière, rue du Pont Jarlet et encore en plus mauvais état...
- l'ancien Hôtel du Château, qui n'est plus en activité.

La place de l'Hôtel de Ville laisse une impression de sous-utilisation de l'espace et de grand vide. Pourtant, elle possède de nombreux atouts :

- architecture des monuments,
- passé historique en tant qu'esplanade de l'ancien château fortifié,
- présence des remparts,
- paysage, avec un point de vue intéressant sur la ville et sur la campagne environnante.

Enfin, depuis l'esplanade, on ressent une impression de « vert » qui tranche avec le reste de la ville. En effet, on se trouve alors face aux arbres du jardin des remparts, de la propriété de la Caillauderie et à ceux du ruisseau de l'Asson. Ces trois massifs, associés à la campagne environnante donnent une ambiance végétale intéressante.

1. Mettre en valeur le patrimoine (thèmes 1 et 6)

- créer des perspectives sur les édifices :

→ allées permettant de rejoindre l'Hôtel de Ville, le Pavillon des Nourrices et le porche de l'ancienne chapelle ;

→ jouer sur les hauteurs et le type de végétation (allée d'arbres, parterre de fleurs, haies vives rappelant le bocage vendéen ou haie des quatre saisons...).

- réhabilitation de la salle des Fêtes pour lui redonner l'apparence et/ou la fonction de marché couvert, sachant qu'une salle des fêtes intercommunale est en projet :

→ l'ouverture des murs de la salle des Fêtes permettra de prolonger la vue sur l'Hôtel de Ville et le Pavillon des Nourrices depuis le croisement de la place La Reveillère Lepeaux et de la rue du Pont Jarlet.

- achat et démolition du garage automobile :

→ la démolition du garage permettra également de créer une nouvelle vue sur la vieille ville de mettre en valeur les fondations des douves situées en-dessous ;

→ une nouvelle place publique ou un parc de stationnement pourra y être aménagé.

2. Gérer l'espace de façon rationnelle et économe (thème 3)

- création d'un espace réservé au marché ou autres manifestations :

→ place à réaliser en harmonie avec le nouveau parvis de la mairie. Des bornes amovibles empêcheront le stationnement anarchique. L'arrêt réservé aux cars pour le CLSH sera conservé.

- création d'un espace réservé aux circulations douces :

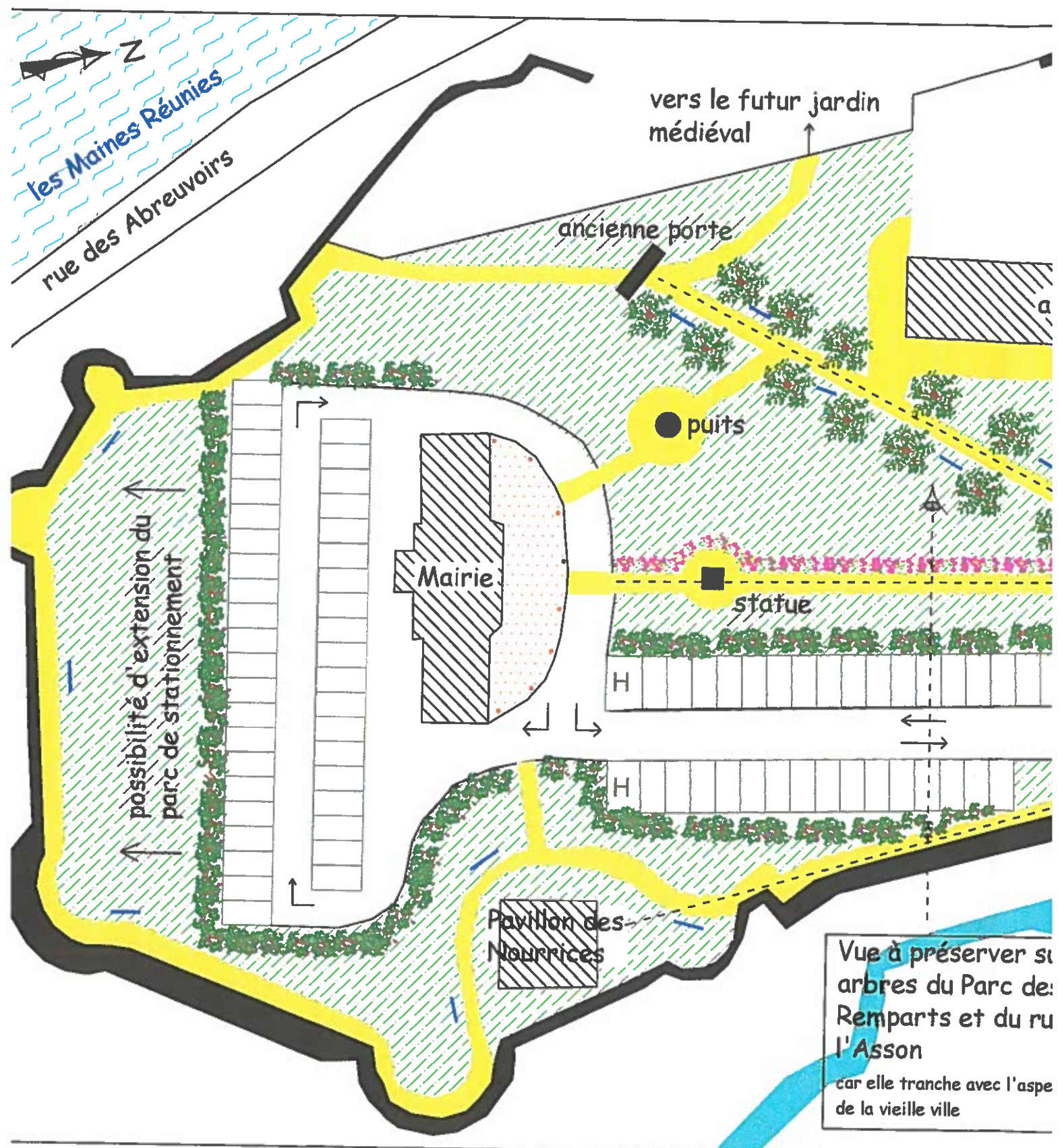
→ les allées devront être praticables pour les cyclistes. Elles permettront de rejoindre le jardin des Remparts et le nouveau jardin médiéval.

- création d'un espace réservé au stationnement avec possibilité de créer 80 places avec une possible extension à 100 places pour compenser la perte occasionnée par le réaménagement de la place du Champ de Foire.

SCHEMA DE PRINCIPE

Se référer au schéma de principe 2A, page suivante.

SCHEMA DE PRINCIPE 2A POUR LA MISE EN VALEUR DE LA P



PRINCIPES QUE LE NOUVEL AMENAGEMENT DOIT RESPECTER

1. Mettre en valeur le patrimoine

- créer des perspectives sur les édifices, en jouant sur le tracé des cheminements

et le type et la hauteur de la végétation

- réhabiliter la salle des fêtes afin de lui redonner son apparence et/ou sa fonction d'anciennes halles



DIAPORAMA 1A : PLACE DE L'HOTEL DE VILLE



Le porche Saint-Léonard et le fleurissement de la place (Montaigu est classée ville fleurie)



Le Pavillon des Nourrices et l'Eglise Saint-Jean-Baptiste en arrière-plan



Une sous-utilisation de l'espace qui donne une impression de vide et ne met pas en valeur la Mairie et la Salle Ratouit



Stationnement du personnel de la mairie sur les espaces verts...



Une restauration des anciennes Halles, qui cache la vue sur la place de l'Hôtel de Ville



Les remparts et l'entrée du Parc des Remparts

DES ATOUTS QUI NE SONT PAS MIS EN VALEUR

GENERALITES

LOCALISATION

Le long des remparts au nord de la vieille ville.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

La place du Champ de Foire est le point noir de la ville de Montaigu, tant architecturalement que fonctionnellement.

C'est en fait un parking qui longe la voirie. Il est mal goudronné et des marquages au sol de différentes couleurs se chevauchent. Les racines des platanes qui bordent la place défoncent le revêtement et certains arbres empêchent le stationnement et sont, de surcroît, dépérissant.

Le côté nord est bordé d'immeubles en R+2 et R+4 et de maisons de ville sans style. On remarquera cependant, la propriété du notaire. Des commerces sont logés en rez-de-chaussée dans tous les immeubles ainsi que dans les maisons de ville. Ces bâtiments ont un agréable point de vue sur la vieille ville, mais sans réciprocité.

Côté sud, se trouvent les douves des remparts. Elles sont aujourd'hui transformées en jardins privés. C'est une bonne mise en valeur qui évite l'apparition de friches. A l'extrémité de la place, deux commerces ont été construits (une librairie et un café). Ils poursuivent le front bâti de la rue Clemenceau, mais vus depuis la place, ils donnent l'impression de deux constructions rapportées. De plus, se trouvent côte à côte un panneau d'affichage, une boîte à lettres et une cabine téléphonique tellement proches les uns des autres qu'ils donnent l'impression d'être imbriqués.

Du point de vue de la circulation, le carrefour de l'Europe présente le triple inconvénient d'être dangereux, mal conçu et source d'embouteillage. Il se trouve en effet au croisement de deux axes importants : la route de Nantes (RN137) et la route de La Roche-sur-Yon/Cholet (RD763).

Il s'agit d'organiser une place commerciale de 8000 m² environ en gérant de façon optimale la circulation, le stationnement et les cheminements piétonniers. L'aménagement doit se faire dans le cadre d'une continuité avec la place de la République, ces deux entités étant fortement liées architecturalement et fonctionnellement parlant.

1. Mettre en valeur le patrimoine (thème 1 et 6)

- suppression des places des stationnements le long des remparts afin de créer un espace paysagé ;
- création d'un jardin médiéval dans les douves qui ne sera pas accessible au public, mais visible depuis les remparts ;
- achat et démolition des entrepôts de la vieille ville qui en gâchent l'harmonie et création d'une passerelle piétonne et possibilité de créer du stationnement.

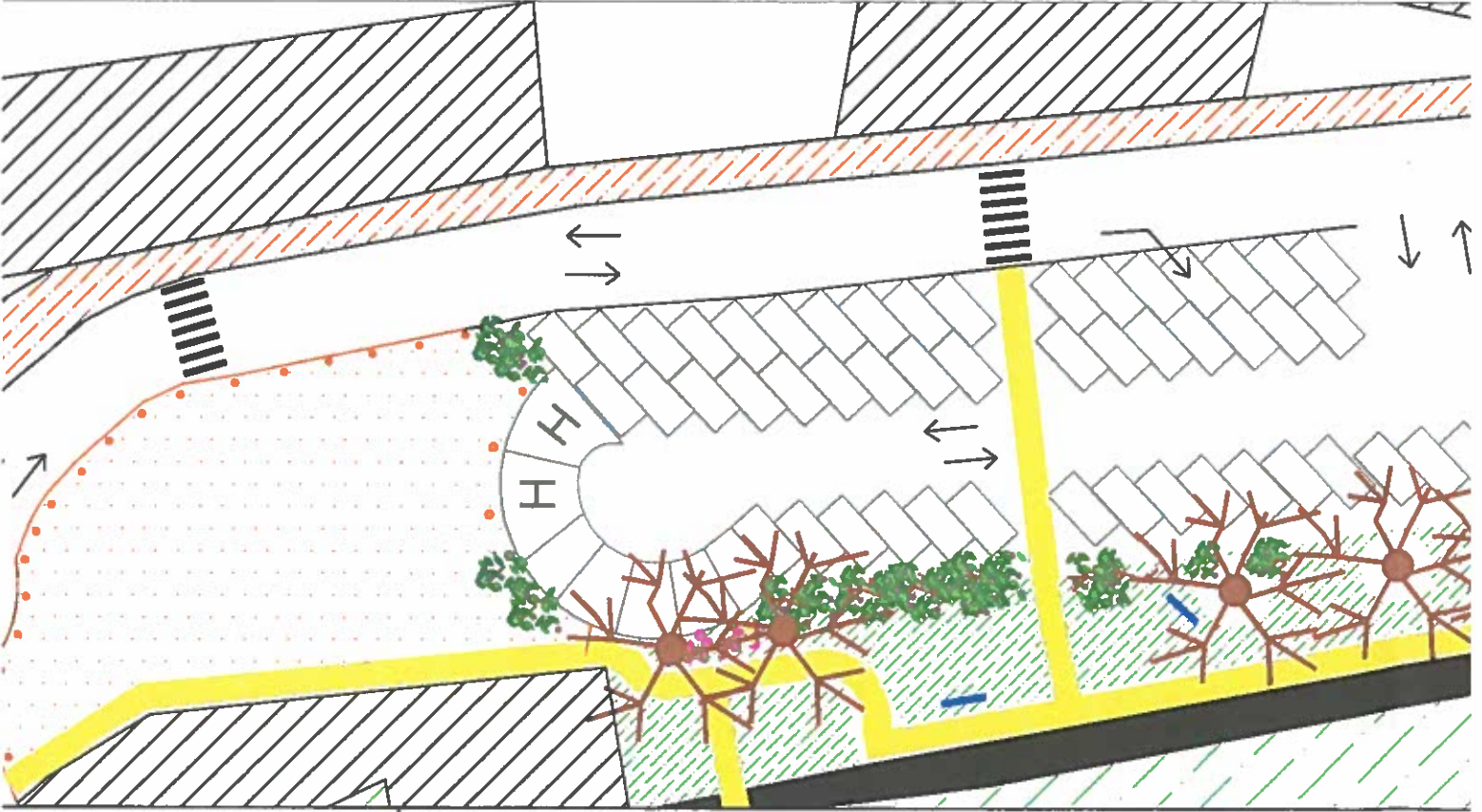
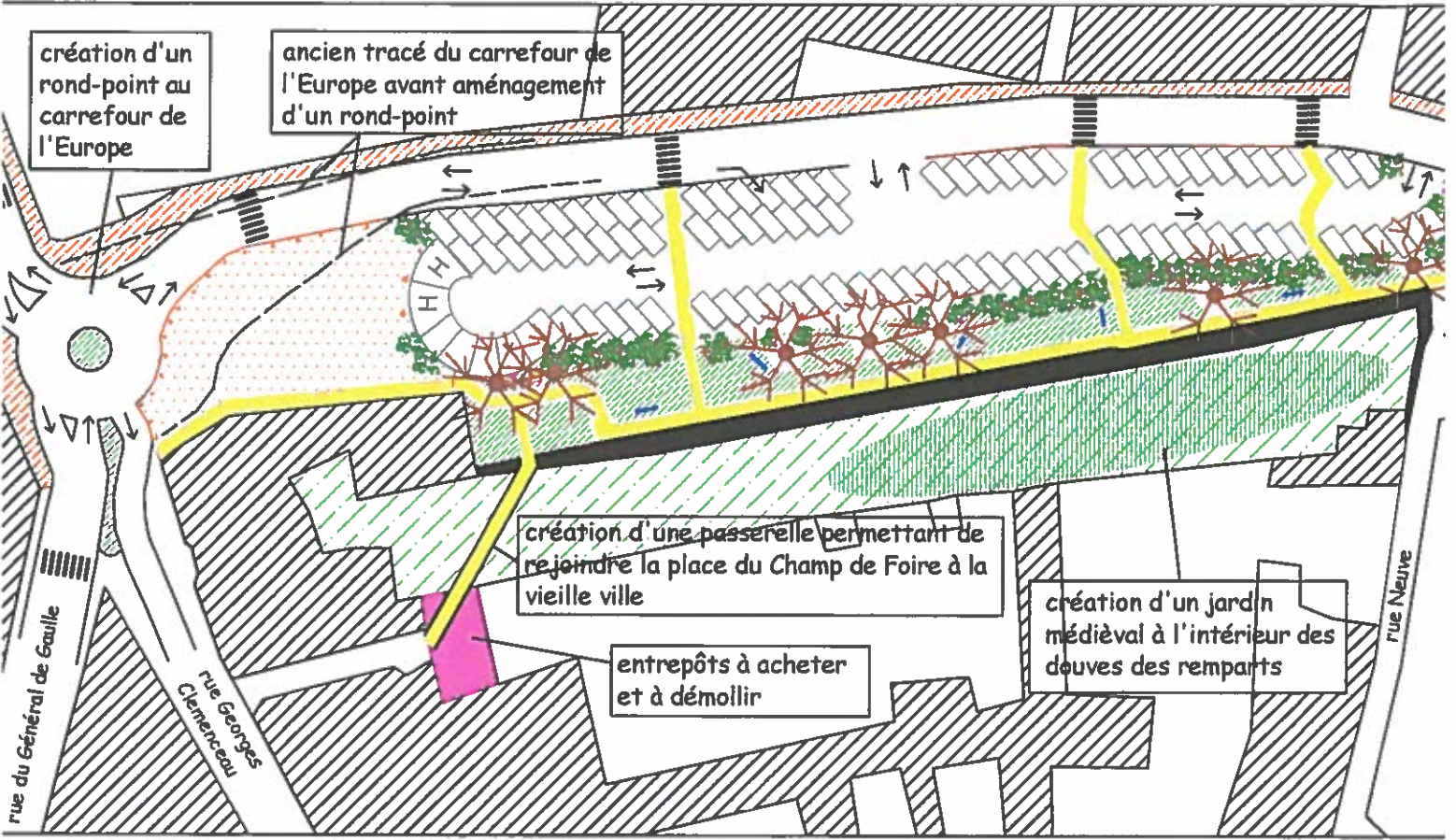
2. Gérer l'espace de façon rationnelle et économe (thème 3)

- création d'un espace réservé au marché ou autres manifestations :
→ cette place publique pourra être paysagée ou encore accueillir l'ancienne fontaine qui servait autrefois à abreuver les animaux de la foire ;
→ un nouveau mobilier urbain en particulier des panneaux d'informations municipales devront y être placés.
- création d'un espace réservé aux circulations douces :
→ création d'un cheminement piétonnier dans l'espace paysagé, cheminement qui rejoindrait celui de l'esplanade des Olivettes ;
→ création d'une passerelle piétonne au-dessus des douves afin de relier la place du Champ de Foire à la vieille ville.
- création d'un espace réservé au stationnement : la réduction du nombre de places disponibles sera certainement nécessaire, si l'on veut vraiment donner un nouvel aspect à cette place. Cette perte pourra partiellement être compensée par la création d'un parking plus grand place de l'Hôtel de Ville. Dans le schéma de principe suivant, il est possible de créer 118 places sur les 200 existantes. Un parking souterrain serait l'idéal, mais des sondages ont révélé que la roche affleurerait à 2,50 m. En revanche, la démolition des hangars situés impasse Clemenceau permettrait de proposer de nouvelles places.

SCHEMA DE PRINCEPE

Se référer au schéma de principe 2B, page suivante.

CHEMA DE PRINCIPE 2B POUR LA MISE EN VALEUR DE LA PI



INCIPES QUE LE NOUVEL AMENAGEMENT VRAI RESPECTER

ur : Nellie BOIVIN,
iaire CESA

1. Mettre en valeur le patrimoine

- supprimer les places de stationnement le long des remparts en créant un espace paysagé
- créer un jardin médiéval dans les douves du rempart
- acheter et démolir les entrepôts de la vieille ville et créer une passerelle piétonne

	pelouse		haie vive		fleurs		art exis
							

DIAPORAMA 1B : LA PLACE DU CHAMP DE FOIRE

UN ASPECT ET UN FONCTIONNEMENT QUI NE VALORISENT PAS LA VIEILLE VILLE



Les commerces de la place



Un bâti hétéroclite



Une place prépondérante de la voiture



Des problèmes de circulation qui entraînent des embouteillages



Le stationnement empêche l'accès aux douves



Des entrepôts qui gâchent la vue sur la Vieille Ville

DIAPORAMA 1B : LA PLACE DU CHAMP DE FOIRE



Une vitrine sur la vieille ville...



...mais des panneaux d'explications très discrets



Des constructions qui ne sont pas intégrées à l'architecture de la vieille ville (vue depuis la rue de la Brèche)



Des pénétrantes qui laissent à désirer (rue Jeanne d'Arc)



Le réaménagement de la Place du Champ de Foire devra se faire en continuité avec celui de la place de la République qui a permis de dégager une vue sur la vieille ville



vers le Champ de Foire

Travaux de la place de la République, construction d'un muret en pierres de pays, pour rappeler la proximité de la vieille ville

GENERALITES

LOCALISATION

A proximité du centre-ville, dans le prolongement du Parc des Remparts, le long de la rue Saint-Jacques jusqu'à l'emplacement de l'Hôpital Georges Clemenceau.
Ce quartier est en zone UAc2 du POS.

DESCRIPTION

Ancien faubourg de Montaigu, c'est un espace concentré sur une faible superficie et présentant une architecture intéressante. Il possède un certain cachet et apporte une plus-value au centre-ville. Les anciennes maisons forment un front bâti continu assez homogène. On remarquera la cour de la Poterie, qui rappelle une ancienne cour de ferme.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Le bâti est bien entretenu, sauf rue Vieille où les bâtiments et granges semblent abandonnés.

Hormis rue Saint-Jacques, les rues Vieille, de la Caillauderie et de Bel Air, l'impasse et la cour de la Poterie n'ont pas de trottoirs. Les voitures stationnent le long de la voirie, mais les places de stationnement ne sont pas marquées au sol.

L'état de la rue Vieille laisse vraiment à désirer, elle n'est pas bien entretenue et des végétaux, notamment des robiniers poussent au milieu de la voirie.

L'impasse de la Poterie est ceinte de murs de vieilles pierres avec, côté ouest, des parcelles de potager. Elle se termine sur l'arrière de l'hôpital, ce qui n'est pas du meilleur effet.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

- préserver l'architecture particulière de cet ancien faubourg
- valoriser le traitement de l'espace public

PRESCRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 2 : actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles

→ une réflexion devra être entamée à propos du bâti délabré et/ou abandonné de la rue Vieille (politique de réhabilitation de l'habitat insalubre, préemption, expropriation... ?)

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

→ mise en valeur des rues et impasses (excepté rue Saint-Jacques). On pourra s'inspirer de l'exemple de rénovation de la rue de la Commanderie
→ le traitement de l'impasse de la poterie sera soigné car ce cheminement pourra être le point de départ d'un sentier piétonnier rejoignant l'étang de l'Egault (cf. fiche 9 « Hôpital Georges Clemenceau et Moulin de l'Egault »).

SCHEMA DE PRINCIPE

se référer au schéma de principe 1, pages précédentes

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

→ une réglementation stricte permettra de préserver l'architecture du faubourg

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

EVOLUTION, REFLEXION A LONG TERME...

Le faubourg Saint-Jacques jouxte la propriété de la Caillauderie, du hameau Berthe Thierrot ainsi que celle du ruisseau de l'Asson. Une partie de ces grandes propriétés foncières pourrait un jour être mise en vente. Une attention particulière devra donc être portée sur les nouvelles constructions ou les aménagements qui pourraient voir le jour.

DIAPORAMA 2 : LE FAUBOURG SAINT-JACQUES



Des airs de village pour ce qui était, avant le
XV^{ème} siècle, un bourg plus important que
Montaigu...



Tout un îlot à l'abandon, qui mériterait d'être
réhabilité en nouveaux logements

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Cet espace possède plusieurs atouts :

- il offre déjà une mixité des fonctions et de l'habitat ;
- il est proche du centre-ville ;
- de nombreux terrains appartenant à la commune sont constructibles et mis en vente.

La Municipalité a déjà entamé un projet d'urbanisme « Cours du Mail 2 ». C'est un lotissement dont le règlement favorise la densité des constructions et l'alignement du bâti le long d'une trame urbaine. Les maisons de ville, les petits immeubles et les commerces et services sont souhaités.

DESCRIPTION

Cette partie de la ville présente à la fois une mixité de l'habitat et des fonctions. Hormis le centre-ville, c'est la seule zone montacutaine à proposer une telle particularité.

On y trouve en effet trois résidences HLM (soit 6 immeubles en R+3 et R+4, gérés par l'Office Public Départemental des HLM), des immeubles en co-propriété (R+2 et R+4) et des pavillons. Cet espace renferme également de nombreux équipements publics et services :

- les Services Techniques de la ville ;
- le centre de secours ;
- le centre social ;
- le collège Villebois Mareuil ;
- le Trésor Public ;
- l'Institut Supérieur de la Logistique et des Transports ;
- le lycée et l'école Jeanne d'Arc ;
- des équipements sportifs (cours de tennis, ancienne piscine, terrain de pétanque et de boules), certains étant abandonnés et en friches.

Pratiquement tous les terrains du Cours du Mail appartiennent à la commune.

GENERALITES

LOCALISATION

Cet espace comprend le quartier, abusivement dénommé « le cours du Mail », délimité par le boulevard Raymond Parpaillon, le rue du Colonel Taylor, l'Esplanade de Verdun et la rue Gallilée, ainsi que les îlots situés au sud de ce quartier, entre la rue des Essarts, la rue Jeanne d'Arc et le front bâti des places de la République et du Champ de Foire.

Il est situé en zone UAd et UAb2 du POS.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

Cet espace constitue la seconde centralité de Montaigu, elle tranche avec le reste de la ville occupé par des zones pavillonnaires.

Le but est de poursuivre l'urbanisation et le développement de ce quartier dans la même optique que le projet actuel du Cours du Mail 2.

Les orientations générales du PADD pourraient être de :

- développer cette centralité
- valoriser les liaisons avec le centre-ville

PRESCRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 1 : mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux

Une fois le projet « Cours du Mail 2 » achevé, l'armature urbaine du quartier sera renforcée. Reste le problème des îlots du « Cours du Mail 1 » qui n'ont pas trouvé preneurs car la nature du sol n'est pas idéale pour les constructions. Une réflexion est à entamer sur l'avenir de ces îlots s'ils ne sont pas construits :

- création d'un nouveau parc de stationnement,
- transformation en espaces verts,
- création d'un marché couvert,
- emplacement du Printemps du Livre ou d'autres manifestations ?

Il reste l'emplacement de l'ancienne piscine qui après démolition créera un terrain disponible pour de nouvelles habitations ou constructions. On peut également envisager d'y créer des parcelles de jardins communaux accessibles aux habitants des immeubles du quartier (HLM et co-propriétés).

ITEM 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

- améliorer le traitement de la rue des Essarts et de la rue Jeanne d'Arc afin de créer des pénétrantes autres que la place de la République, entre le Cours du Mail et la place du Champ de Foire, notamment si un parc de stationnement doit voir le jour
- les cheminements piétonniers seront valorisés par rapport au passage des voitures

ITEM 4 : actions et opérations de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers

- un diagnostic précis devra être réalisé pour juger s'il est opportun ou non de favoriser la création de commerces de proximité dans ce quartier (peut-être y aura-t-il concurrence avec ceux du centre-ville). Il semble préférable d'encourager l'installation d'activités tertiaires de bureaux ou de services dans cette partie de la ville.

SCHEMA DE PRINCIPE

- se référer au schéma de principe 3, page suivante

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Le règlement d'urbanisme pourra s'inspirer de celui du lotissement du « Cours du Mail II », très précis quant à la hauteur des bâtiments, à leur implantation à l'intérieur de la parcelle et à l'alignement par rapport à la voirie.

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

AUTRES PROJETS...

Une signalisation appropriée devra inciter les véhicules à emprunter la place de la République, puis la rue du Colonel Taylor et les piétons à utiliser la rue des Essarts et la rue Jeanne d'Arc, excepté pour amener et reprendre les enfants des écoles. Les lycéens et écoliers rencontrant des problèmes pour se loger, la municipalité pourrait envisager la construction de studios leurs étant réservés.

EVOLUTION, REFLEXION A LONG TERME...

Le Cours du Mail devrait connaître de nouveaux remaniements avec la venue de la caserne de la Gendarmerie à la place des cours de tennis, avec le déménagement des Services Techniques et l'agrandissement du centre de secours. Ce seront les dernières possibilités d'extension du quartier. Il convient donc de réfléchir avec attention à la trame viaire ainsi qu'à la disposition des bâtiments dans les flots afin de créer un quartier cohérent.

Commune de
SAINT-HILAIRE-
DE-LOULAY

QUARTIER DU MAIL

---> développer cette nouvelle centralité

- renforcer la mixité des fonctions et de l'habitat pré-existante
- favoriser les liaisons vaires avec le centre-ville

Mixité des fonctions et de l'habitat à développer

bâti actuel		équipements scolaires
		services publics
		cabinet médical

Espace à densifier

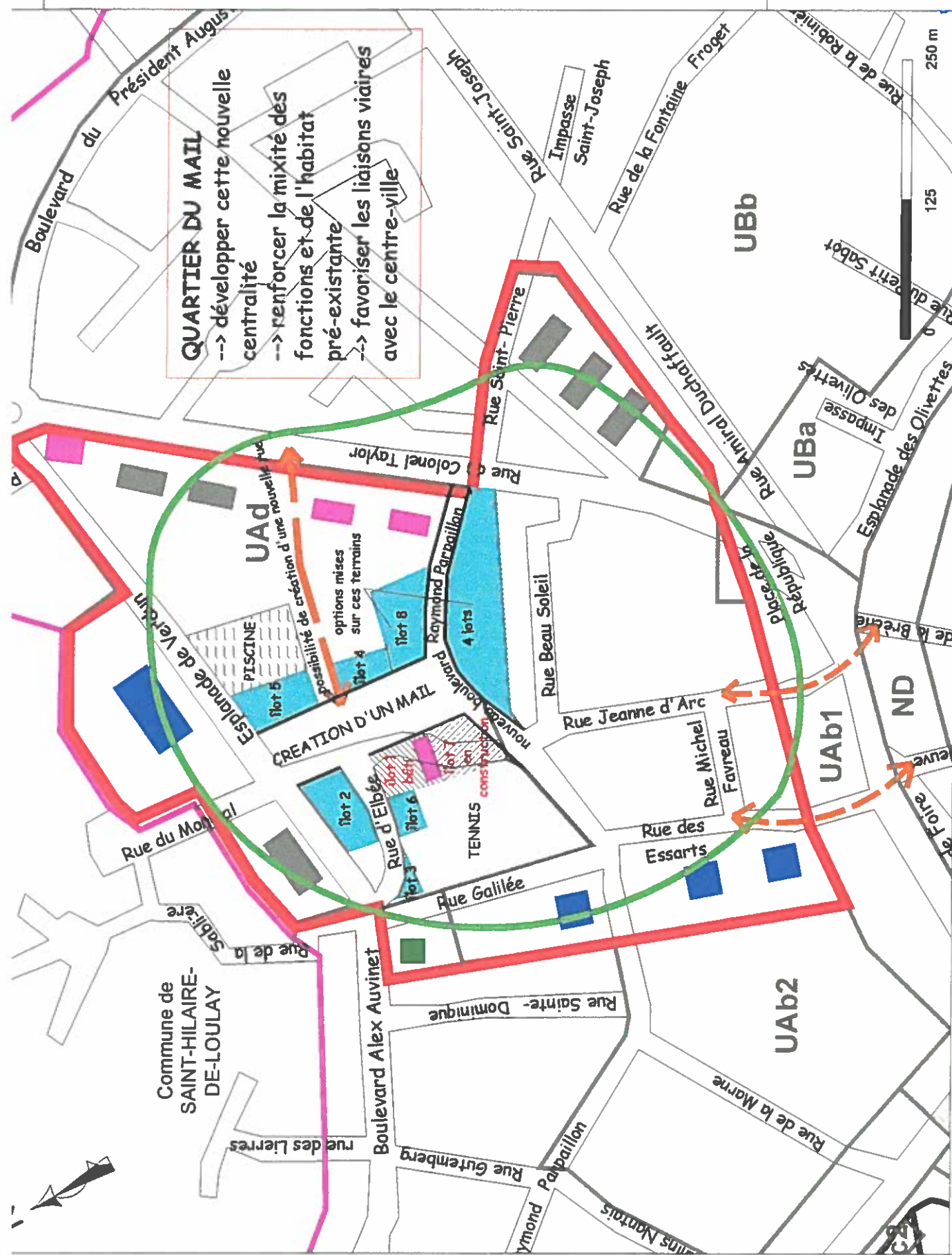
Projet de
lotissement
Cours du Marais
et II

liaison
interquartier à
créer ou à
valoriser

Divers

UAa	limite de zone du POS	désignation de zone du POS	limite communale
-----	-----------------------	----------------------------	------------------

Auteur : Nellie BOVIN, stagiaire CESA
Source : notes personnelles et Services
Techniques de Montagu



SCHEMA DE PRINCIPE 3 : QUARTIER DU MAIL

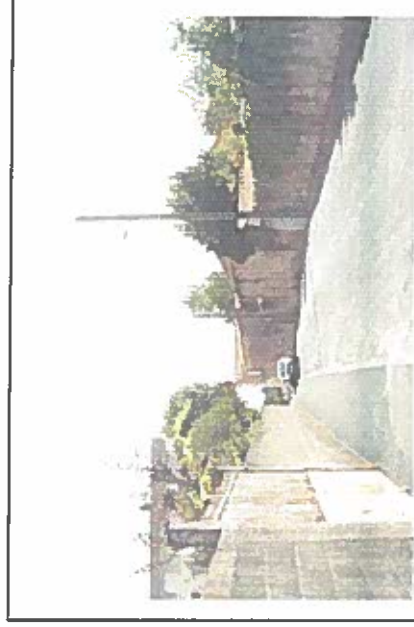
DIAPORAMA 3 : LE QUARTIER DU MAIL



Les résidences HLM Georges Laronze



L'Institut Supérieur de la Logistique et des Transports



Pénétrante vers le Champ de Foire dont le traitement esthétique et fonctionnel est à revoir



Cours du Mail II : premier immeuble en construction



Le mail, futur axe structurant du quartier



Les lots de terrains à vendre

GENERALITES

LOCALISATION

Dans la boucle des Maines Réunies, au sud-ouest de Montaigne, face à la carrière de Boufféré. Cet espace comprend la rue de l'Anglais, la rue de la Tour Louis XI, la rue Abel David, le chemin de l'Anglais et la rue du Sous-Lieutenant Boisseau. Actuellement en zone INAA et ND du POS, cet espace fait l'objet de quatre emplacements réservés.

DESCRIPTION

C'est une zone pavillonnaire, certains pavillons étant en cours de construction. Plus on pénètre dans le lotissement, plus les parcelles sont petites et l'architecture des pavillons, banale. L'espace public est bien traité avec stationnement sur voirie végétalisée. A noter la présence de la ferme de l'Anglais, le seul espace agricole de Montaigne, à l'extrémité du chemin de l'Anglais.

PRESRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Cet espace est en cours d'urbanisation, mais une nouvelle fois, c'est un lotissement qui se crée.

Trois éléments importants sont à prendre en compte :

- il reste environ 6 ha, en zone INAA qui ne sont pas encore mis en vente ;
- la carrière de Boufféré qui aujourd'hui constitue une nuisance sonore et visuelle, fermée à moyen ou long terme, aucune extension n'étant prévue ;
- cet espace est à proximité du centre-ville et du parc des Remparts, et hormis la présence de la carrière, le site est verdoyant, calme et agréable.

→ une fois la carrière fermée, le site sera idéalement placé et va gagner en plus-value et les promoteurs risquent d'y exercer une importante pression foncière

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

→ ce contexte est l'occasion pour Montaigne d'éviter la construction d'un énième lotissement et de favoriser l'innovation architecturale ainsi que les différents modes d'habitat. Il est possible de s'inspirer du projet du Cours du Mail 2.

→ un travail de concertation avec Boufféré sera nécessaire quant à la réhabilitation de la carrière et la nouvelle urbanisation qu'elle peut entraîner.

Les orientations générales du PADD pourraient être :

- favoriser la mixité de l'habitat
- densifier l'espace
- inciter à la création d'une trame urbaine
- favoriser les liaisons interquartiers

PRESRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 1 : mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux

→ créer un nouveau centre d'habitation en lui conférant un caractère urbain

→ proposer une disposition des constructions qui pourra créer un vis-à-vis avec la rive opposée de la rivière, zone à urbaniser du faubourg Saint-Nicolas

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

→ créer des liaisons interquartiers entre ce site et le faubourg Saint-Nicolas et entre le quartier et la rue des Abreuvoirs, vers le centre-ville

→ encourager l'urbanisation autour d'une place centrale par exemple

THEME 6 : mesures de nature à assurer la protection des paysages

→ veiller à la protection de la zone naturelle comprenant les Maines Réunies

→ en cas de réhabilitation de la carrière, veiller à l'intégration paysagère des équipements potentiels

SCHEMA DE PRINCIPE

→ se référer au schéma de principe 4, pages suivantes

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Pour conférer un caractère urbain à l'espace, le règlement devra être précis quant aux articles 6, 7 et 8, à savoir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, pourra être rédigé en sorte de favoriser l'innovation architecturale en terme de qualité architecturale et protection de l'environnement.

Une réflexion devra être engagée sur la hauteur maximale admises des constructions (art. 10), le R+1 ou R+2 semblant les plus appropriés.

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

EVOLUTION, REFLEXION A LONG TERME...

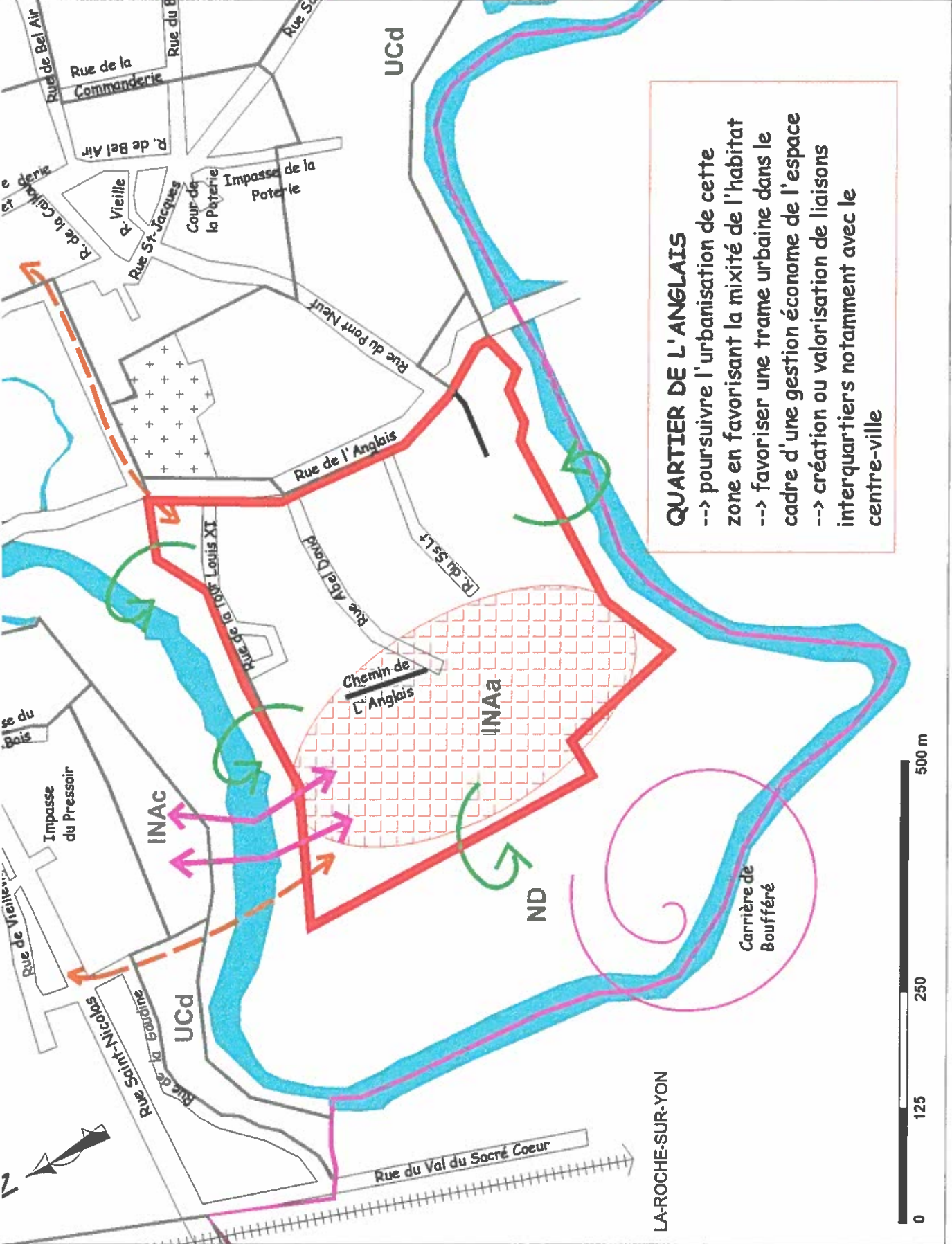
La réhabilitation de la carrière, dont le projet n'est pas d'actualité, pourra entraîner un nouvel espace d'urbanisation, à cheval sur Montaigu et Boufféré. Ceci peut générer des répercussions importantes sur l'organisation de Montaigu. Si la carrière se transforme en espace de loisirs, ceci engendrera une hausse de l'activité économique et des personnes fréquentant la ville de Montaigu. Il est ainsi envisageable qu'une nouvelle entrée de ville se profile dans le secteur de l'Anglais. Deux conséquences en découlent :

- l'urbanisation sur l'actuelle zone à urbaniser devra tenir compte de cette transformation et permettre un nouvel accès sur Montaigu
- la municipalité pourra mettre en œuvre des moyens de communications incitant les personnes fréquentant l'espace de loisirs à venir aussi visiter la vieille ville et à bénéficier des commerces de Montaigu.

Il est donc important qu'une réflexion et une concertation commence avec Boufféré quant à l'avenir de la carrière et quant aux terrains voués à l'urbanisation situés après le Pont-Neuf.

Orientations générales	
Remarque importante : les espaces et liaisons vitales indiqués sur ce plan ne sont en aucun cas délimités précisément	
limite de l'espace étudié	espace à densifier
liaison interquartier à créer ou à valoriser	impact sur l'environnement à maîtriser
concertation avec commune limitrophe à envisager	continuité paysagère et architecturale à assurer
Divers	
limite de zone du POS	désignation de zone du POS
limite communale	rivière
chemin piétonnier	chemin de fer

Auteur : Nelly BOVIN, stagiaire CESA
Source : notes personnelles et Services Techniques de Montluçon

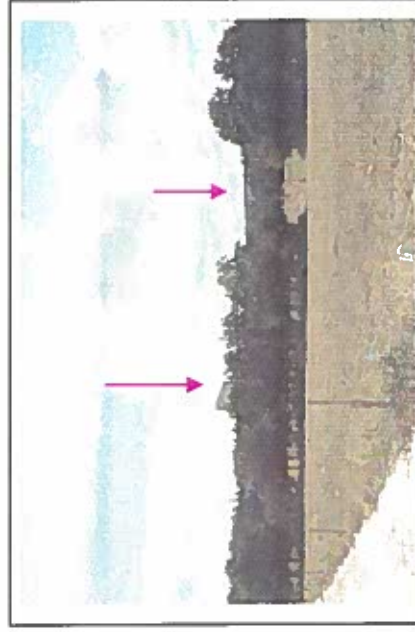


SCHEMA DE PRINCIPE 4 : QUARTIER DE L'ANGLAIS

DIAPORAMA 4 : LE QUARTIER DE L'ANGLAIS



Un nouveau lotissement dont le traitement des espaces publics est soigné



Parcelles à urbaniser : de ce côté la carrière est cachée par les arbres



Parcelles à urbaniser : ici la carrière constitue une nuisance visuelle

GENERALITES

LOCALISATION

Le faubourg Saint-Nicolas est situé à l'ouest de la ville. Il est constitué des rues Saint-Nicolas, de la Gaudine, de Vieilleville, des impasses du Pressoir et du Haut-Bois et de la place de la Maine. Il est en zone UBa, Ucd et INAC du POS.

DESCRIPTION

Ce quartier constitue l'entrée de ville ouest de Montaigu. La rue Saint-Nicolas en est l'axe structurant. Le bâti y forme un front continu, excepté en début d'entrée de ville. Les habitations de la rue de Vieilleville composent également un front bâti homogène. Ce sont les plus anciennes du faubourg, elles apparaissent au cadastre de 1814. Les deux impasses sont constituées de murs en pierre de pays. La rue de la Gaudine, côté Maines Réunies accueille un lotissement des années 80. Saint-Nicolas offre ainsi un bâti à la fois dense et hétéroclite. L'architecture y est particulièrement intéressante puisque différents styles d'habitat se côtoient :

- maisons ouvrières ;
- maisons sobres en R+1 ;
- belles demeures ;
- maisons en pierre de pays ;
- ancienne ferme...

PRESRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

La rue Saint-Nicolas est un axe routier très fréquenté. C'est en fait la Route Départementale 753 en direction de la Roche-sur-Yon et de la côte atlantique. Ce flux important de circulation est en contradiction avec l'aspect résidentiel de cette rue. De plus, la rue Saint-Nicolas permet tout juste le croisement de deux camions qui sont alors obligés de mordre sur la bande cyclable. De même, le piéton n'a pas vraiment sa place, les trottoirs étant pourtant assez larges. Mais, ils sont encombrés par le stationnement des voitures et endommagés par les racines des platanes qui bordent la rue.

Pourtant, cette rue constitue une vitrine pour la ville de Montaigu car elle offre une vue sur la vieille ville, vue d'ensemble que l'on ne retrouve nulle part ailleurs à Montaigu. De même, depuis le pont Saint-Nicolas apparaissent les remparts de l'ancien château et l'ancien bief du moulin. Côté Nord, le cours des Maines Réunies donne une ambiance champêtre au site. A cet endroit, Montaigu est sous son meilleur jour. Seulement aucun panneau n'incite le voyageur à s'arrêter pour visiter la vieille ville et ses remparts. D'autant plus que continuant sa route vers le centre-ville, il retrouvera le Champ de Foire, dont l'aménagement ne met pas en valeur la vieille ville, et se retrouve dans les embouteillages, fréquents dans cette partie de la ville.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

Cette entrée de ville à de nombreux atouts qui méritent d'être amplifiés. Sa mise en valeur et son réaménagement contribueront indirectement à la revalorisation de la vieille ville. Mais, elle est fortement liée à l'aménagement de la place du Champ de Foire et à la création d'un rond-point au carrefour de l'Europe.

Les orientations générales du PADD pourraient être :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural
- favoriser les circulations douces
- mettre en valeur cette entrée de ville

PRESRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

- offrir un meilleur confort aux utilisateurs de la rue Saint-Nicolas et en particulier aux cyclistes et aux piétons. Les trottoirs étant assez larges, il est possible de procéder à une réorganisation de l'espace en délimitant clairement les fonctions* :
- trottoir réservé aux piétons ;
 - piste ou bande cyclable séparée de la route par une bande de terre destinée au fleurissement ;
 - emplacements de stationnement clairement délimités.

* se référer au projet de réaménagement de la rue Saint-Nicolas réalisé en 2001 : BOIVIN Nellie, *Aménagement de la rue Saint-Nicolas à Montaigne en Vendée : rendre la rue à son quartier*, CESA, Magistère 1, Tours, année 2000-2001, 62 p.

→ création de cheminements circulations douces ou liaisons interquartiers :

- entre la rue de la Gaudine et le quartier de l'Anglais, qui permettra également d'ouvrir à l'urbanisation la zone INAC située en bord de Maine. Cette liaison devra alors d'être accessible aux voitures et engins de travaux ;
- entre le pont Saint-Nicolas et la rue des Rochettes, ce qui évitera aux piétons d'emprunter les trottoirs très étroits de la rue du Général de Gaulle et ceux encombrés par le stationnement des voitures de l'Avenue Villebois Mareuil, pour se rendre au parc des Rochettes et à la nouvelle Cédéthèque ;
- entre la rue Saint-Nicolas et la rue Jean Rineau. L'actuel projet est de créer un cheminement circulations douces. Mais une voirie ouverte à la circulation automobile permettrait de poursuivre l'urbanisation de Montaigne sur les terrains traversés (zones UBa et UCc de l'actuel POS).

Ces liaisons permettront « d'aérer » la trame viaire, car celle-ci est actuellement très repliée sur elle-même avec son système d'impasses et les boucles que forment les rues de la Gaudine et de Vieilleville.

THEME 6 : mesures de nature à assurer la protection des paysages

- l'aménagement de la rue Saint-Nicolas devrait préserver les platanes dont la particularité est d'être taillés en espalier avec une frondaison assez basse. Ils soulignent ainsi le tracé de la rue et la mettent en valeur.

SCHEMA DE PRINCIPE

se référer au schéma de principe général 1, pages précédentes

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Le règlement du PLU devra être rédigé en sorte de protéger la particularité architecturale des maisons de la rue Saint-Nicolas et de Vieilleville, cette dernière pouvant faire l'objet d'une réglementation spéciale inspirée de celle de la vieille ville.

La zone d'urbanisation future INAC faisant face à celle du quartier de l'Anglais, il serait intéressant de proposer la même réglementation, à savoir favoriser un front bâti continu de maisons de villes ou de petits collectifs en alignement de voirie. Ainsi les maisons se feront face de part et d'autre des Maines Réunies. Cela lierait visuellement les deux quartiers, indépendamment de la liaison interquartier.

PRESRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

CONTEXTE INTERCOMMUNAL, AUTRES PROJETS...

De nombreux projets techniques devraient prochainement touchés le faubourg Saint-Nicolas :

- le pont de la SNCF, situé juste en entrée de ville devrait être reconstruit pour permettre l'électrification de la ligne ;
- il est prévu la mise en séparatif des réseaux (eaux usées/eaux de pluie), ainsi que l'effacement des lignes électriques. Cette dernière initiative contribuera grandement à mettre en valeur la rue sur la vieille ville ;
- le projet de contournement sud devrait entraîner une diminution du trafic sur cette voirie.

→ Le réaménagement de la rue Saint-Nicolas ne pourra donc se faire qu'une fois tous ces travaux terminés.

A plus long terme, il serait intéressant de remplacer les piles du pont Saint-Nicolas, qui vues depuis la rue des Abreuvoirs, gâche le paysage créé par le bief du moulin et la végétation.

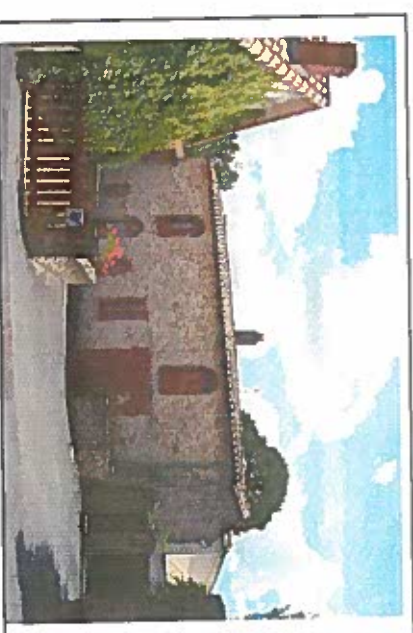
DIAPORAMA 5 : LE FAUBOURG SAINT-NICOLAS



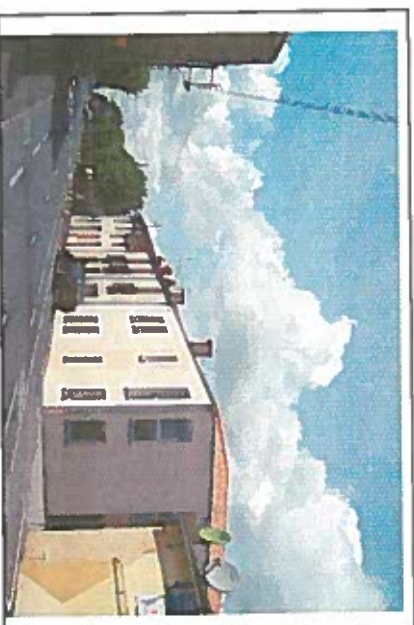
Un bâti très varié : une ancienne ferme...



... une maison de style qui côtoient des maisons plus modestes...
(ouverture sur la rue de Vieillevigine)



... une maison en pierres de pays.



Un quartier qui évolue : construction d'un nouveau petit collectif



Un point de vue idéal sur la Cité Médiévale



Mais des espaces publics encombrés par les véhicules (on remarquera à droite, les maisons ouvrières)

FICHE 6 : AVENUE VILLEBOIS MAREUIL

GENERALITES

LOCALISATION

Cet espace est situé au nord de la ville. L'avenue Villebois Mareuil est dans le prolongement de la rue Georges Clemenceau et se poursuit par la route de Nantes. Il comprend également la rue des Rochettes.

DESCRIPTION

L'avenue Villebois Mareuil est longée côté est par un front bâti continu et côté ouest par le parc des Rochettes, aménagé au XIX^{ème} siècle. Il renferme de nombreuses essences d'arbres originaires du monde entier. Ce qui lui prévaut sa classification en Espace Boisé Classé.

Le Conseil Général de Vendée en est le propriétaire depuis 1983. Sa réhabilitation et sa mise en valeur ont commencé depuis l'année dernière. Elles consistent à rénover le mur d'enceinte côté avenue Villebois Mareuil, à calibrer les allées et à replanter des arbres et des arbustes.

Le parc des Rochettes renferme les équipements culturels de la ville de Montaigu : le cinéma Caméra 5, l'école de musique, la nouvelle cédéthèque et la Maison des Maîtres, lieu d'exposition et d'accueil de certaines associations montacutaines. La gendarmerie, l'Hôtel de l'Intercommunalité et l'Espace Emploi Formation se trouvent quant à eux le long de l'avenue Villebois Mareuil.

L'avenue Villebois Mareuil est un prolongement du centre-ville, des commerces et services se trouvant en rez-de-chaussée des habitations : banques, assurances, auto-école, antiquaire/brocanteur, bijoutier, agence immobilière, hôtel, restaurants... Elle mène directement à la gare de Montaigu.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Cet espace concentre à la fois les fonctions culturelles et de loisirs, commerciales, de services et d'habitation. La présence du parc des Rochettes d'une superficie de 10 ha dont 4 boisés, en plein centre est une plus-value considérable. La récente ouverture de la cédéthèque, première d'une série de six prévues par le Conseil Général de Vendée, renforce indéniablement ce pôle culturel et devrait l'amplifier. Cette création a de plus été l'occasion de réhabiliter l'ancien relais de poste du XVIII^{ème} auparavant laissé à l'abandon, réutilisation et mise en valeur du patrimoine historique et architectural qui pourrait servir d'exemple à la réhabilitation de l'ancienne collégiale de la vieille ville.

Cependant, le parc des Rochettes étant propriété du Conseil Général de Vendée, la ville de Montaigu a une intervention limitée sur ce site.

L'avenue Villebois Mareuil est un axe important de Montaigu puisqu'il permet de lier la route de Nantes à la place du Champ de Foire et le centre-ville de Montaigu à la gare. Du point de vue de l'automobiliste, elle donne l'impression d'une avenue large et structurée, la frondaison des arbres du parc des Rochettes lui conférant un certain cachet. En revanche, il n'y a pas de pistes cyclables et la circulation du piéton est entravée par le stationnement plus ou moins anarchique des voitures sur le trottoir et par le revêtement du sol détérioré.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

Comme pour le faubourg Saint-Nicolas, il s'agit d'intervenir sur le traitement de l'avenue Villebois Mareuil afin de redonner leurs places aux circulations douces.

Les orientations générales du PADD pourraient être :

- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural
- favoriser les circulations douces
- mettre en valeur cette entrée de centre-ville

PRESRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

→ réaménagement de l'avenue Villebois Mareuil en favorisant les circulations douces

Le réaménagement de l'avenue Villebois Mareuil pourra s'inspirer de celui proposé pour le faubourg Saint-Nicolas (cf. fiche 5). Aménagement facilité par le fait que l'avenue est beaucoup plus large que la rue Saint-Nicolas. De plus, l'aménagement d'un giratoire au carrefour de l'Europe permettra de réduire la voirie à deux voies au lieu de trois actuellement à l'approche du carrefour. Ainsi la bande destinée à accueillir de la végétation pourra être plus importante. Ce fleurissement servira d'une part à souligner et mettre en valeur l'entrée dans le centre-ville et d'autre part à annoncer la proximité du parc des Rochettes, partiellement caché par l'imposant mur en pierre de pays.

→ création d'une liaison circulation douce reliant le pont de Saint-Nicolas à la rue des Rochettes

→ création d'une piste cyclable entre la passerelle et la voie qui longe l'Hôtel de l'Intercommunalité

SCHEMA DE PRINCIPE

Se référer au schéma de principe général 1, pages précédentes

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Pour les constructions de l'avenue Villebois Mareuil et de la rue des Rochettes, constituant un bâti ancien, la même réglementation que pour le faubourg Saint-Nicolas pourrait être envisagée.

PRESRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

CONTEXTE INTERCOMMUNAL, AUTRES PROJETS...

Si la commune de Montaigu ne peut pas agir directement sur l'Espace Boisé Classé, elle peut en revanche émettre des suggestions au Conseil Général de Vendée comme par exemple d'intervenir le moins possible sur la rive et le pré bordant les Deux Maitnes Réunies en contrebas du parc. Ceci, afin de laisser se développer la végétation naturelle des bords de rivière.

De même, la signalisation utilisée dans le parc des Rochettes est obsolète et peu attractive*. Elle n'explique pas l'histoire de ce parc, la faune et la flore qu'il abrite. De plus le panneau des interdictions est mal rédigé et donne l'impression que tout est interdit (c'est d'ailleurs le même panneau que celui du parc des Remparts...). De plus, le parc renferme des essences rares ou peu connues du grand public. Or, aucun panneau n'indique que Montaigu abrite ces richesses naturelles. Une nouvelle signalisation plus accueillante et moderne, est donc nécessaire pour signaler à tous la présence de cet arborescens. Et ceci, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du parc.

Toujours du point de vue de la visibilité et de l'accessibilité, le projet de réhabilitation du parc prévoit la mise en place d'une grille en fer forgé en lieu et place d'une partie de l'ancien mur délabré. Cet aménagement permettra d'apercevoir le parc et d'inciter ainsi les personnes à s'y promener et s'y instruire.

* Cependant, un nouveau panneau a récemment été installé, à l'entrée principale du parc

DIAPORAMA 6 : L'AVENUE VILLEBOIS MAREUIL ET LE PARC DES ROCHETTES



Un front bâti continu avec des maisons de style... (vue allant vers le centre-ville)



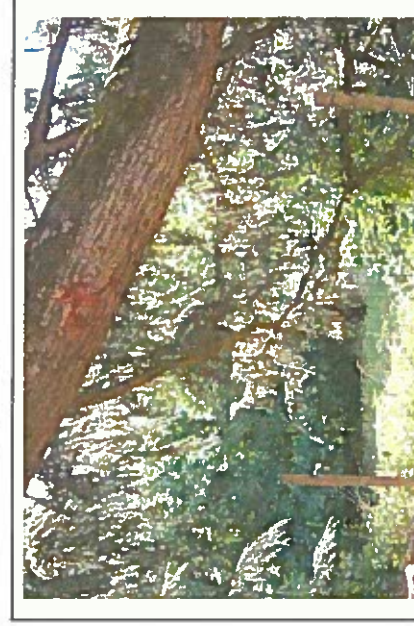
... et des « verrues » architecturales
(vue allant vers la route de Nantes depuis la rue Georges Clemenceau)



Entrée principale du Parc des Rochettes avec la
Maisons des Maîtres en arrière-plan



La nouvelle Cédéthèque de Montaigu, une
réhabilitation de l'ancien relais de poste
exemplaire



Le parc des Rochettes, le poumon vert de
Montaigu

GENERALITES

LOCALISATION

Espace situé au Nord de la Commune, près de la zone industrielle et de la route de Nantes. La gare est desservie par l'avenue Villebois Mareuil puis par l'avenue Louis Lumière.
L'emprise SNCF est en zone UF, la rue de la Gare en UE et l'avenue Louis Lumière en Ubb.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Si l'accès sud et le parking de la gare sont convenablement aménagés, l'arrière de l'emprise SNCF longée par la rue de la Gare laisse à désirer, puisque le terrain est en friche et que les bâtiments sont abandonnés.

Pourtant la rue de la Gare est particulièrement intéressante car elle abrite d'anciennes maisons dont l'ex-café de la gare.

Le parking de la gare est devenu trop petit pour l'affluence des personnes travaillant ou étudiant à Nantes (à 20 min en train de Montaigu). La gare de Montaigu possède deux quais, un pour la direction La Roche-sur-Yon, l'autre pour la direction Nantes. Pour passer d'un quai à l'autre, il faut emprunter une passerelle avec beaucoup de marches ce qui est un inconvénient pour les voyageurs et un obstacle pour les handicapés et les personnes âgées. Un passage « officieux » existe côté « Nantes », mais il faut traverser les friches et cela n'est pas agréable et de surcroît interdit... (en plus, le composteur est côté Roche-sur-Yon...)

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

→ L'enjeu principal est de créer un nouvel accès à la gare côté Nantes, depuis la rue de la Gare, ainsi qu'un nouveau parc de stationnement

Evidemment, si la ville de Montaigu peut agir sur l'espace publique et la voirie, elle ne peut le faire sur l'emprise SNCF. Il s'agit donc de travailler en concertation avec Réseau Ferré de France. Des échanges d'idées sont en cours actuellement. La gare de Montaigu ayant un bon fonctionnement et rendement, RFF devrait être intéressé par ce projet.

Les orientations générales du PADD pourraient être :

- favoriser d'autres moyens de transports que la voiture
- valoriser ce quartier de la ville

PRESCRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

- création d'un nouvel accès et d'un parc de stationnement à la gare de Montaigu « côté Nantes » depuis la rue de la Gare (projet qui doit émaner de RFF)
- redonner un caractère urbain à la rue de la Gare, bordée d'habitations
- créer un accès circulations douces depuis l'avenue Louis Lumière en passant sous le pont ferroviaire

THEME 6 : mesures de nature à assurer la protection des paysages

- valorisation du bâtiment SNCF, actuellement abandonné, qui présente une architecture intéressante (projet qui doit émaner de RFF). On peut y envisager un lieu d'expositions où des artistes pourraient y exposer gratuitement et facilement leurs œuvres après accord de la mairie ou de la SNCF et pour une durée de quelques semaines, afin qu'un roulement puisse s'opérer. L'accès serait gratuit pour le public et il pourrait exister un stand de boissons et collations pour les voyageurs

SCHEMA DE PRINCIPE

se référer au schéma de principe 5, page suivante

A PROPOS DU REGLEMENT

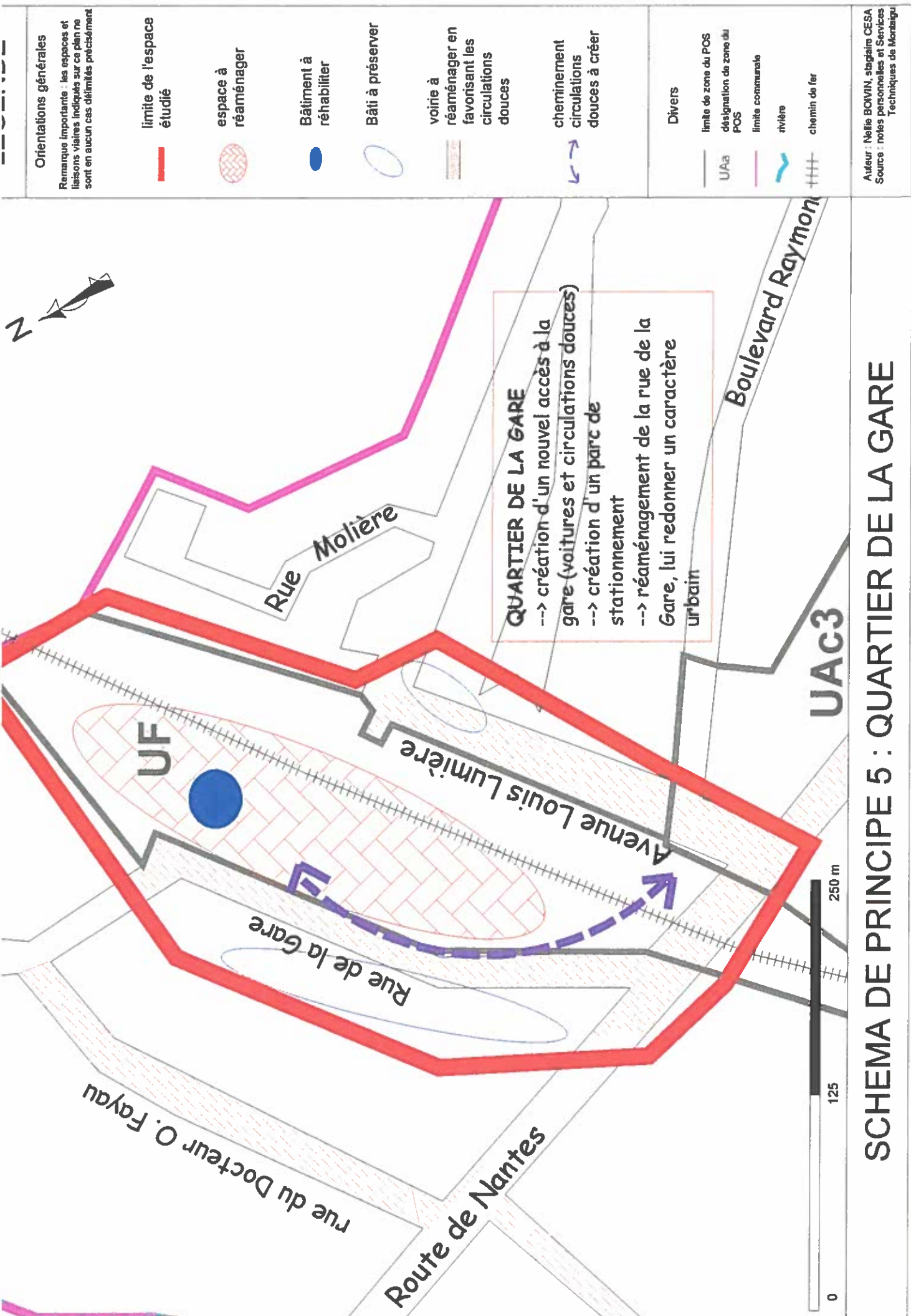
REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Afin de préserver le patrimoine lié à la gare (maisons de la rue de la Gare et ancienne maison avenue Louis Lumière), il serait intéressant de placer ces parcelles sous une réglementation spéciale.

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

CONTEXTE INTERCOMMUNAL, AUTRES PROJETS...

Avant d'entamer tous travaux relatifs à la création d'un nouvel accès à la gare, il convient de tenir compte d'une autre donnée : il existe un projet de délocalisation de la Gare de Montaigu, plus au nord-est, sur la commune de Saint-Hilaire-de-Loulay, dans le cadre de l'intercommunalité et d'une nouvelle urbanisation de cette commune.

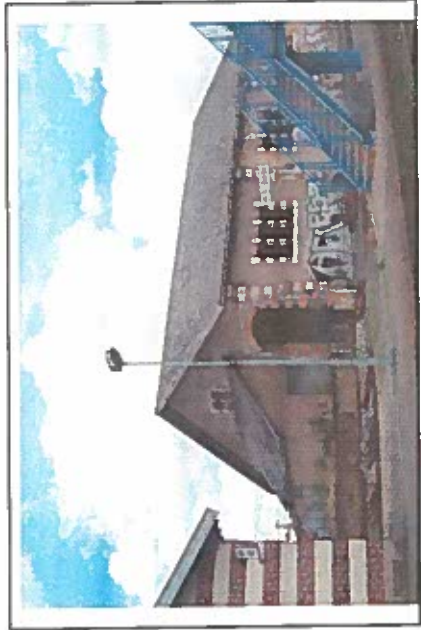


SCHEMA DE PRINCIPE 5 : QUARTIER DE LA GARE

DIAPORAMA 7 : LE QUARTIER DE LA GARE



Espace en friche qui pourrait accueillir un parc
de stationnement et un nouvel accès à la Gare
(on remarquera, au fond l'ancien café de la
Gare)



Bâtiment SNCF désaffecté, mais à l'architecture
intéressante, qui pourrait être réhabiliter en
salle d'exposition

GENERALITES

LOCALISATION

Espace situé entre la voie de chemin de fer et la limite communale nord de la commune, de part et d'autre de la route de Nantes. Il comprend les rues du Docteur Fayau, du Riaillé, des Cédres et du Moulin Gros.

La station d'épuration fait l'objet d'un emplacement réservé pour agrandissement. Le carrefour entre la route de Nantes et les rues du Docteur Fayau et Joseph Gaillard est également en emplacement réservé pour la construction d'un rond-point.

Il est référencé en zone UE et ND du POS.

DESCRIPTION

Cet espace est occupé par une vingtaine d'entreprises de plus ou moins grande dimension. Deux locaux ne sont plus occupés et une parcelle est en friche, à vendre ou à louer.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Le traitement de la zone industrielle laisse à désirer, surtout lorsqu'on la compare à la zone d'activités de Saint-Hilaire-de-Loulay qui lui fait immédiatement suite. Certes, cette dernière est plus récente, mais les parking sont paysagés et conçus pour accueillir suffisamment de voitures (il n'y a pas de stationnement anarchique le long de la voirie comme pour la zone industrielle de Montaigu). La zone de Montaigu n'a pas de trottoirs, ils sont symbolisés par un marquage au sol. Ces pseudo-trottoirs pourraient servir de bande cyclable, mais ils sont en trop mauvais état pour être utilisés à cette fin.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

Du point de vue du PLU et du PADD, la Municipalité ne pourra qu'améliorer le traitement esthétique de la rue Joseph Gaillard. On peut s'interroger sur le fait que le terrain à vendre ou à louer, l'est depuis au moins trois ans... Outre des critères économiques, cela peut signifier que la zone de Montaigu est en concurrence avec les nouvelles zones d'activités des communes périphériques offrant un meilleur cadre esthétique pour une meilleure image des entreprises. Autrement dit, la zone de Montaigu ne donne pas envie de s'y implanter.

L'orientation générale du PADD pourrait être :
→ améliorer le traitement esthétique de la zone industrielle

PRESCRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

→ améliorer le traitement de la rue Joseph Gaillard tout en tenant compte du passage régulier des poids-lourds

Cette voirie est assez large et devrait permettre la réalisation de trottoirs/piste ou bande cyclable (pas forcément surélevés), de chicanes pour limiter la vitesse de circulation et de parcelles végétalisées.

→ assurer une continuité paysagère et esthétique avec la zone d'activité de Saint-Hilaire-de-Loulay

THEME 6 : mesures de nature à assurer la protection des paysages

Dans sa limite nord, la zone industrielle est longée en contrebas par le ruisseau du Riaillé, qui se jette dans les Deux Marnes Réunies. Les eaux pluviales (ou usées ?) des entreprises s'y déversent directement...

Un diagnostic précis devra déterminer, quel type d'eau est rejeté par les entreprises, si elles utilisent les filtres adéquats pour purifier l'eau des particules polluantes et s'il y a un impact sur la qualité des eaux du ruisseau.

SCHEMA DE PRINCIPE

Se référer au schéma de principe général 1, pages précédentes

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Dans le règlement d'urbanisme, des prescriptions concernant la qualité architecturale et esthétique des bâtiments industriels, ainsi que la création des places de stationnements et des espaces verts, pourront être précisées.

On peut s'interroger sur l'opportunité de l'emplacement de cette zone industrielle rattrapée désormais par l'urbanisation et limitée par des zones naturelles. Plusieurs axes de réflexion peuvent être envisagés pour l'avenir de cette zone économique :

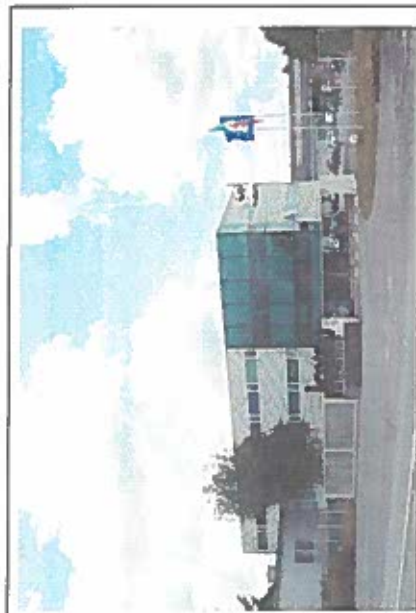
- si un audit est réalisé sur l'impact de la zone sur le ruisseau du Riaillé et sur l'environnement en particulier, cela pourra être le point de départ d'une sensibilisation des entreprises à l'instauration d'une charte qualité environnementale, paysagère et architecturale sur l'ensemble de la zone ;
- afin de redonner une meilleure image à cette zone, il est concevable de la classer progressivement en norme ISO 14001. Certes, cette initiative dépend de la volonté des entreprises, mais cette norme devrait progressivement devenir commune, de nombreuses entreprises étant aujourd'hui obligées de le faire vis-à-vis de leurs clients et fournisseurs ;
- sur le très long terme, pourquoi ne pas envisager une délocalisation progressive des entreprises sur les autres zones d'activités intercommunales ? La mise en place de la TPU pourrait faciliter cette solution. Ainsi des terrains deviendraient disponibles pour les nouveaux besoins des habitants en matière de logements, de services ou de loisirs qui se feront peut-être sentir dans le futur.

Ces différentes mesures ne sont pas simples à instaurer, notamment parce qu'elles elles sont soumises au bon vouloir des entreprises et de la volonté des élus.

Plus simplement, on peut envisager un remplacement progressif des entreprises qui ferment ou qui déménagent par des entreprises du tertiaire. Certains services de l'intercommunalité devraient prochainement s'installer dans les locaux d'une ancienne entreprise. Le règlement d'urbanisme pourra faciliter cette reconversion en interdisant la venue d'entreprises autres que tertiaires sur les parcelles disponibles.

Mais il est évident que l'aménagement et le traitement esthétique et paysager de la zone initiés par la commune, conditionneront l'implantation de nouvelles entreprises et pourra encourager les entreprises présentes à faire des efforts sur leurs propres parcelles.

DIAPORAMA 8 : LA ZONE INDUSTRIELLE



Le siège social des transports JOYAU, Biscoval, VMI Matériaux... la zone accueille des entreprises de renommée nationale



Locaux abandonnés dans lesquels certains services de la Communauté de Communes devraient s'installer



Un terrain à louer ou à vendre, depuis plus de trois ans, alors qu'au-tour de Montaigu, les zones d'activités se développent et se créent



Un espace public très mal traité

GENERALITES

LOCALISATION

Espace situé le long de la rue Saint-Jacques après le faubourg et de la rue de l'Egault, au sud-ouest de la ville.
Terrains en zone UCd et ND du POS.

DESCRIPTION

Dans cet espace, seules quelques maisons d'habitation existent rue de l'Egault. Elles sont de styles très différents (de la maisonnette, à la grange en pierre de pays, en passant par la pseudo-villa).
Tout le reste de l'espace est occupé par l'Hôpital de Montaigu, aujourd'hui Hôpital Départemental Multisites de la Vendée (avec La Roche-sur-Yon et Luçon), et les autres services médicaux et paramédicaux.

A l'extrémité de la rue de l'Egault se trouve le moulin de l'Egault, minoterie encore en fonctionnement. La présence de la rivière de l'Egault et du bief du moulin donne une plus-value au site. Malheureusement ce site est privé et n'est donc pas accessible au public.

Derrière l'hôpital et la maison de retraite et faisant suite au Moulin de l'Egault, se trouve un étang au milieu d'une prairie arborée. Ce site naturel est apparemment accessible au public, bien qu'aucun panneau n'encourage le piéton à s'y rendre. Il est par ailleurs invisible depuis la voirie.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

ENJEUX

L'Hôpital de Montaigu est situé dans un site calme à la suite du faubourg Saint-Jacques et avant les lotissements du sud-est de la ville.
Le Moulin de l'Egault s'insère dans un site arboré qui tranche avec le reste de la ville et qui mériterait d'être mis en valeur.

ITEM 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

- création d'un cheminement piétonnier commençant à l'impasse de la Poterie dans le faubourg Saint-Jacques et permettant d'accéder à l'étang dans avoir à passer dans l'enceinte de l'Hôpital (accord nécessaire de l'Hôpital)
- création d'un chemin piétonnier longeant la rive droite des Deux Mains Réunies et permettant de rejoindre le chemin précédemment cité à la rue de l'Anglais. Combiné à la liaison interquartier de la rue des Rochettes, ceci créera une liaison continue de l'étang de l'Egault au ruisseau du Riailé (cf. fiche 11 sur les espaces naturels)

SCHEMA DE PRINCIPE

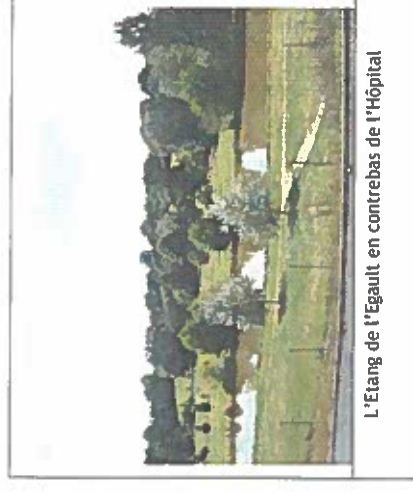
se référer au schéma de principe général 1 ; pages précédentes

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

CONTEXTE INTERCOMMUNAL, AUTRES PROJETS...

Une extension de l'Hôpital est actuellement en cours de construction. L'architecture moderne tranche avec celle de l'ancien hôpital qui date des années 70.

Avec la création du cheminement piétonnier partant de l'impasse de la poterie, une nouvelle signalisation devra être installée.



L'Étang de l'Egault en contrebas de l'Hôpital

Le pavillon individuel correspond à la forme d'habitat la plus répandue de Montaigu. L'implantation de ces zones pavillonnaires couvre ainsi la moitié du territoire communal et sont référencées dans le POS en zone UB ou UC.

1. ENTRE LA GARE ET LE QUARTIER DU MAIL (constructions des années 50-60), délimité à l'est par la limite communale et à l'ouest par le front bâti de l'avenue Villebois Mareuil (cf. *fiche 10A*) ;
2. LA MARIONNIERE ET LE MOULIN-NOURRIE (années 70, 80 et 90-2000), situé à l'ouest de la ville entre la zone industrielle, la voie de chemin de fer et la limite communale, une partie de ce quartier est actuellement en zone à urbaniser (cf. *fiche 10B*) ;
3. LE QUARTIER DE L'ANGLAIS (années 90-2000), nouveau lotissement, une partie de ce quartier étant encore en zone à urbaniser (cf. *fiche 4*) ;
4. L'ESPACE PAVILLONNAIRE DU SUD-EST (années 50-60 et 70), à l'est des boulevards du Président Auguste Durand et Vincent Ansquer (cf. *fiche 10C*) ;
5. LE PONT NEUF (années 50-60 et 70), entre le quartier de l'Anglais et le faubourg Saint-Jacques ; lotissements présentant des parcelles d'une surface importante, avec des maisons cossues ;
6. L'ESPACE PAVILLONNAIRE DU FAUBOURG SAINT-JACQUES (années 50-60 et 70), entre le faubourg Saint-Jacques et le boulevard du Président Auguste Durand, il comprend les rues de Bel Air, du Commandant Delahet, du docteur Morat et du Chemin de Barbécane ; lotissements constitués de maisons cossues ;
7. L'ESPACE PAVILLONNAIRE DU BOULEVARD AUGUSTE DURAND (années 70 et 80) ; pour des raisons de lisibilité, il est délimité d'un seul tenant sur le schéma de principe général. Or dans la réalité, cet espace est fragmenté par l'emplacement du supermarché et par le boulevard :
 - l'espace situé de part et d'autre du boulevard du Président Auguste Durand, avec également la rue du Docteur Mignen et la rue des Lilas (cet espace comprend donc la rue des Bruyères située sur la commune de la Guyonnière), y compris la grande surface de bricolage ;
 - les pavillons situés rue de la Robinière, côté ouest de l'emprise commerciale du supermarché ;
 - les pavillons situés rue de la Robinière et rues Estienne d'Orves et Jean Moulin, côté est de l'emprise commerciale du supermarché ;
 - l'emprise du supermarché avec les pavillons situés le long de la rue et de l'impasse Saint-Joseph et de la rue de l'Amiral Duchaffault.
8. LE LOTISSEMENT DE L'ESPLANADE DES OLIVETTES (années 70), entre la rue de l'Amiral Duchaffault, l'esplanade des Olivettes et la rue de la Robinière ; lotissements constitués de maisons cossues ;
9. L'ESPACE PAVILLONNAIRE DU NORD-EST (années 50-60 et 70), entre le quartier du Mail et la rue Saint-Joseph, lotissements constitués de maisons modestes.
10. LE LOTISSEMENT DES RIVIERES ET DES ROCHETTES (années 50-60, 70 et 90-2000), grandes propriétés, de part et d'autre du bras des Maines Reunies au niveau du parc des Rochettes. Le lotissement de la Rue Jean Rineau le complète.

Les lotissements de Montaigu sont tous construits sur le même principe : les pavillons sont alignés en retrait de limite de parcelles, autour d'une rue en impasse, formant généralement un coude. Cette configuration systématique est monotone, tous les lotissements se ressemblent, même si à l'intérieur d'un lotissement ou d'un lotissement à l'autre, les maisons peuvent être de styles assez différents. Ce manque d'originalité est poussé à l'extrême dans les récents lotissements de la rue Molière et de l'Anglais, puisque les maisons sont pratiquement identiques...

Trois exceptions sont cependant à remarquer :

- le lotissement du Moulin-Nourrie organisé selon une trame viaire qui délimite des îlots et qui épouse le relief ;
- les lotissements situés entre la gare et le quartier du Mail, organisés selon une trame viaire composée d'un axe principal (boulevard Raymond Parpaillon) et de rues secondaires qui rejoignent les grands axes que constituent le boulevard Alex Auvinet et les avenues Louis Lumière et Villebois Mareuil. De plus, certaines maisons de cet espace présentent des innovations architecturales intéressantes (cf. *fiche 10A*) ;
- le lotissement de la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny dont les pavillons sont organisés autour d'une place centrale. Les maisons sont mitoyennes, formant un front bâti homogène et présentant une unité architecturale. Le retrait par rapport à la voirie est faible.

Ces trois types de configurations donnent un caractère urbain au lotissement et évite l'aspect « cité-dortoir ». Elles permettent une meilleure utilisation de l'espace en le structurant et en le densifiant.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

La structuration de ces espaces apparaît définitivement figée et il semble difficile d'y intervenir et de l'améliorer. Dans le cadre du PADD, les orientations et prescriptions d'aménagement pourront concerner la mise en valeur de l'espace public (THEME 3) avec notamment le réaménagement des espaces verts et places de stationnement (se référer à la *fiche 10C de l'espace pavillonnaire du sud-est qui peut servir d'exemple pour les autres zones pavillonnaires*).

En revanche des actions plus précises et volontaires peuvent être menées sur les zones à urbaniser du Moulin-Nourrie, du quartier de l'Anglais et du faubourg Saint-Nicolas (se référer aux fiches relatives à ces quartiers). En ce qui concerne le Moulin-Nourrie, le projet de lotissement (Saint-Nicolas 2) est déjà arrêté et propose une configuration des parcelles intéressante et originale. Il pourrait être judicieux de proposer une seule réglementation, puisqu'ils sont organisés de la même manière, favorisant l'innovation architecturale, puisque les pavillons sont très différents les uns des autres. Pour les rares terrains actuellement non bâtis des lotissements (rue du 8 mai 1945, parcelles 479 et 480 du cadastre, section A1), une réglementation spéciale s'inspirant des exceptions citées précédemment pourra être appliquée.

DIAPORAMA 10 : LES ESPACES PAVILLONNAIRES



Lotissement représentatif des espaces pavillonnaires de Montaigu



Lotissement de la place de l'Amiral Delattre de Tassigny, organisé autour d'une place centrale



Lotissement de la rue des Rivières avec ses imposantes maisons



Le boulevard du Président Auguste Durand avec ses lotissements de part et d'autre

GENERALITES

LOCALISATION

Espace situé entre l'avenue Louis Lumière et la limite du quartier du Mail pour sa délimitation nord et sud ; entre la limite communale et le front bâti de l'avenue Villebois Mareuil pour ces délimitations est et ouest.
Espace référencé en zone UBb et UAb2 du POS.

DESCRIPTION

Le bâti est constitué de maisons individuelles, deux collectifs bien intégrés dans le bâti en R+3 et R+1, respectivement rue de la Marne et rue des Moulins Nantais. Les îlots sont assez disparates les uns des autres et à l'intérieur d'un même îlot, on trouve également des maisons de styles très différents voire antagonistes. Deux entités peuvent cependant être mises en évidence :

- à l'est du boulevard Raymond Parpaillon, se trouvent des pavillons construits dans les années 60, excepté le lotissement de la rue Molière en cours d'achèvement :
 - le boulevard Alex Auvinet, côté est, est bordé de pavillons modestes de plein pied et généralement mitoyens (maisons jumelles) ;
 - le lotissement de la rue Molière est dans la continuité. Il est également constitué de pavillons de plein pied, de taille et d'aspect modeste. Ce sont souvent des maisons jumelles. A la limite communale, deux maisons jumelles viennent d'être construites, dans un style différent des autres ;
 - à l'ouest du boulevard Alex Auvinet, les pavillons sont construits sur sous-sol, les parcelles sont de surfaces importantes.
- à l'ouest du boulevard Raymond Parpaillon, il devient difficile de trouver une unité architecturale : des maisons classiques côtoient des imitations de mas provençaux qui côtoient des maisons d'architectes. En effet, cet espace a donné lieu à d'intéressantes expériences architecturales qui méritent d'être soulignées :
 - au 31, boulevard Raymond Parpaillon, maison d'architecte privilégiant les formes arrondies et le matériau bois et toiture en zinc ;
 - boulevard Raymond Parpaillon, en face de la rue de la Marne, maison à toiture zinc et verrière ;
 - rue de la Marne, maison réaménagée dans un ancien entrepôt ;
 - au 17, boulevard Raymond Parpaillon, curieuse maison cubique avec escalier s'enfonçant à l'intérieur de la maison, dissimulant l'entrée ;
 - maison-châlet au 16, boulevard Raymond Parpaillon ;
 - maison cubique au 10, rue des Moulins Nantais ;
 - deux autres maisons de style au bout de la rue des Moulins Nantais.

PRESRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Cette partie de Montaigu est assez hétéroclite et assez dense bien qu'elle ne soit constituée en majorité par des habitations individuelles. Il n'y a pas de dent creuse et aucun espace n'a été réservé à un espace vert, même dans le récent lotissement de la rue Molière.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

Les orientations et prescriptions du PADD concernent peu cet espace. En revanche une réflexion sur le règlement d'urbanisme doit être engagée.

PRESRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

→ donner un caractère urbain à la rue des Moulins Nantais qui ne possèdent pas de trottoirs et à la rue de la Marne qui a des trottoirs trop étroits et une chaussée convexe.

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Il semble intéressant d'encourager la construction ou le réaménagement de maisons de qualité architecturale ou présentant des innovations architecturales (formes, matériaux, constructions ou aménagements en Haute Qualité Environnementale...). Cette zone s'y prête parfaitement. Le règlement du PLU pourra préciser cet objectif. Cependant, il conviendra d'être vigilant afin d'éviter la construction de pseudo-mas provençaux ou autre imitations douteuses comme cela s'est produit au 37, 39 et 39bis boulevard Raymond Parpaillon. Il s'agit de proposer un hétéroclisme contrôlé.

DIAPORAMA 10A : ENTRE LA GARE ET LE QUARTIER DU MAIL



Des innovations architecturales intéressantes à encourager

GENERALITES

LOCALISATION

Pavillons situés à l'ouest de la ville entre la zone industrielle, la voie de chemin de fer et la limite communale
En zone UCd et INAb du Plan d'Occupation des Sols.
Quatre points de raccordement de voie de zone d'urbanisation future sur voirie existante sont en emplacements réservés.

DESCRIPTION

Le lotissement de la Marionnière et celui du Moulin-Nourrie diffèrent de par leur configuration et le style des maisons construites.
Celui de la Marionnière est le plus ancien, les maisons sont assez différentes les unes des autres par leur forme, agencement et couleur de revêtement. Les jardins sont bien agrémentés. Ce lotissement donne une impression de densité et de bonne occupation de l'espace, ceci est dû notamment au léger relief de cet espace.
Le lotissement du Moulin-Nourrie est beaucoup plus récent, certaines maisons étant encore en construction. Il donne l'impression d'être plus dispersé, mais il faut reconnaître que cet espace est moins marqué par le relief et que les jardins ne sont pas encore assez fournis.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Ces lotissements relativement éloignés du centre de Montaigu ont un certain charme, surtout grâce à la présence du ruisseau de la Bretonnière et des espaces verts qui le bordent. Ils sont cependant proches de la zone industrielle et de la voie de chemin de fer qui peuvent causer des nuisances. Les deux lotissements sont entourés de deux zones d'urbanisation future.

Une de ces zones, Saint-Nicolas 2, est actuellement en cours de viabilisation. Ce nouveau lotissement est composé de 55 lots allant de 480 à 1200 m², ce qui permet une accession à la propriété pour une large gamme de budget (idem pour la location). De plus, les parcelles sont disposées de façon originale, offrant un point de vue sur la Maison des Maîtres du parc des Rochettes. Les voiries sont organisées selon des mails avec système de sens unique et de stationnement. Cette disposition tranche avec la configuration des autres lotissements de Montaigu.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

→ poursuivre l'urbanisation de cet espace, mais dans le respect de la qualité architecturale et d'une bonne gestion de l'espace.

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

Le règlement et la configuration de la seconde zone d'urbanisation future pourront s'inspirer de ceux du lotissement Saint-Nicolas 2.

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

CONTEXTE INTERCOMMUNAL, AUTRES PROJETS...

De l'autre côté de la limite communale, sur la commune de Boufféré, un lotissement est également entrain de se construire. Une deuxième tranche est également prévue. Les nouveaux lotissements de Montaigu et de Boufféré seront donc de part et d'autre de la rue des Mimosas. Une unité architecturale serait donc souhaitable...

DIAPORAMA 10B : LA MARIONNIERE ET LE MOULIN-NOURRIE



Le récent lotissement du Moulin-Nourrie aux espaces publics bien traités



Saint-Nicolas II, futur lotissement, en cours de viabilisation, avec vue sur le parc des Rochettes

GENERALITES

LOCALISATION

A l'est du boulevard du Président Auguste Durand et Vincent Ansquer (rue de la Maine incluse).
Espace en zone Ucd du POS.

DESCRIPTION

C'est une large zone pavillonnaire à l'exception de la Résidence de l'Aurore et du Collège Jules Ferry, du groupe scolaire Jules Verne et du Gymnase Pierrot Martin.

PRESRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Ces lotissements sont organisés autour des voiries en coude des rues des Alouettes, François Truffaut, de la Madeleine, Joseph Chapelain, des Mésanges, du Vieux Moulin, de la Maine et le long des rues du 8 mai 1945, du Petit Planty, de la Crépelière et du boulevard Vincent Ansquer.

Ces lotissements ont été construits à des époques différentes. A l'intérieur d'une même zone, on trouve des pavillons de styles et de formes très hétéroclites. Les maisons sont de taille diverse, mais ce sont en majorité de grandes bâtisses en R+1 avec des jardins très fournis.

On notera la présence :

- rue François Truffaut, d'une opération immobilière particulière. Il s'agit de maisons jumelles en R+1, chaque couple étant séparé par deux garages. Chaque maison possède son jardin. Les abords sont bien entretenus et l'ensemble forme une très grande unité qui tranche avec le reste de l'espace ;
- rue de la Madeleine, autour de l'espace vert sont alignées des maisons en R+1 présentant une unité de style et de forme. Elles sont toutes mitoyennes, très sobres et d'architecture rappelant des bungalows de bord de plage. Les façades et les cours ne sont pas bien entretenues ;
- rue de l'Aurore, la résidence de l'Aurore, constituée de trois tours en R+8 est gérée par l'OPDHLM de Vendée. Les abords sont bien entretenus. Ces HLM sont plutôt bien intégrés dans le paysage, de grands arbres les entourant. En fait, leur impact sur le paysage est plus dérangeant lorsque l'on s'éloigne de la zone concernée. En effet, à certains endroits de la ville et en dehors de la ville, par exemple depuis la rue De Lattre de Tassigny, les immeubles semblent surgir des arbres et l'effet d'optique donne l'impression qu'ils sont donc gigantesques.

Cet espace paraît isolé du reste de la ville. Hormis les deux boulevards et la rue du 8 mai 1945, il n'a aucun caractère urbain. La présence du Collège Jules Ferry ne suffit pas à structurer cet espace. C'est en fait une vaste zone d'ortoir sans aucune cohérence. Les espaces publics des lotissements, notamment les places de stationnement rues du Vieux Moulin et des Mésanges, sont sous-utilisés et renforcent l'impression de vide.

C'est paradoxalement la partie de Montaigu où un important travail de mise en valeur devrait être réalisé en termes de mixité des fonctions et de gestion rationnelle de l'espace. Seulement, il semble difficile d'agir sur cet espace totalement urbanisé et constitué uniquement de voiries desservant des lotissements...

Les orientations générales du PADD pourraient être :

- redonner un caractère urbain à cet espace
- créer une diversité des modes d'habitat

PRESRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

THEME 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétons et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

→ mise en valeur des voiries internes aux lotissements, en respectant, par exemple, une unité de style avec la voirie des lotissements de la Marionnière et du Moulin-Nourrie ou de la rue de la Commanderie (traitement déjà réalisé rue des Alouettes).

→ requalification des espaces publics, notamment des parking des lotissements sous-utilisés rues du Vieux Moulin et des Mésanges

A PROPOS DU REGLEMENT

REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, REGLEMENTATION SPECIALE...

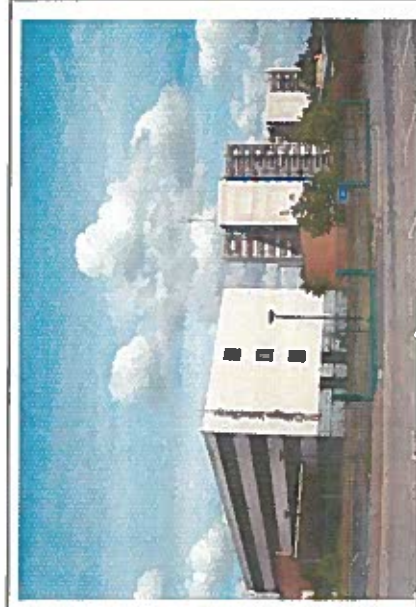
→ à la fin de la rue du 8 mai 1945, en direction des Herbiers, il existe un terrain non bâti (parcelles n° 479 et 480 du cadastre, section A1). Dans la perspective d'une éventuelle vente, il serait intéressant d'adopter à ce terrain une réglementation spéciale afin d'éviter la réalisation d'un lotissement avec maisons individuelles classiques, mais de privilégier plutôt d'autres types d'habitations.

PRESRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

CONTEXTE INTERCOMMUNAL, AUTRES PROJETS...

→ sur la commune de la Guyonnière, une zone d'activité devrait se créer (quelques entreprises sont déjà présentes) peut-être que ceci relancera l'urbanisation autour de la zone pavillonnaire... et permettra de rompre sa monotonie.

DIAPORAMA 10C : L'ESPACE PAVILLONNAIRE DU SUD-EST



La cité de l'Aurore et le Collège Jules Ferry



Des espaces publics systématiquement sous-utilisés (rue de la Maine)

FICHE 11 : LES ESPACES NATURELS

GENERALITES

LOCALISATION

A l'exception du parc des Rochettes (cf. *fiche 6*), les espaces naturels de Montaigu correspondent aux rives des Maines Réunies et à ses affluents : le Riailié, la Bretonnière, l'Egault et le ruisseau d'Asson. Il n'y a pas d'autres types de milieux naturels. Le reste de la ville est entièrement urbanisé, hormis les parcs et jardins des grandes propriétés.

DESCRIPTION

Le cours des Maines Réunies peut être découpé en trois espaces selon leur niveau de visibilité et d'accessibilité :

- de l'embouchure du Riailié à la limite sud du parc des Rochettes, cet espace est totalement visible et librement accessible rive droite (côté parc des Rochettes) avec une aire de pique-nique au Moulin Gros, visible mais plus difficilement accessible voire inaccessible côté rive gauche à cause des propriétés privées ou de la végétation trop dense ; la berge est constituée de prairies et d'une peupleraie. Elle est en partie urbanisée au niveau de la rue des Rivières et de la rue des Rochettes.
 - de la limite sud du Parc des Remparts à la fin de la rue des Abreuvoirs (cimetière Saint-Jacques), la rivière y est parfaitement visible mais pas accessible. C'est une prairie qui compose la berge. Au niveau du pont de la rue Saint-Nicolas et du début de la rue des Abreuvoirs, la rivière s'élargit suite au bief de l'ancien moulin. Autrement, on y trouvait le lavoir.
 - de la fin de la rue des Abreuvoirs à la rue de l'Egault, la rivière est peu ou pas visible depuis la voirie et elle n'est pas accessible. A cet endroit, les Maines Réunies forment une boucle. L'intérieur de la boucle est occupé en partie par des cultures (mais qui ne sont pas référencées en zone NC). Le reste est constitué de prairies. En contrebas de l'Hôpital (cf. *fiche 9*), se trouve un étang qui est accessible au public, mais dont l'accès n'est pas indiqué depuis la rue Saint-Jacques. A l'extrémité de la rue de l'Egault, la rivière s'élargit suite au moulin de l'Egault qui est encore en activité.
- Le Riailié se jette dans les Maines Réunies au niveau de la zone industrielle et constitue la limite communale nord de Montaigu. Il longe ainsi la zone en contrebas (cf. *fiche 8*). Un sentier piétonnier le longe. Le site est ombragé par une végétation assez dense et constitue une promenade agréable.
- La Bretonnière se jette dans les Maines Réunies en face de la station d'épuration. Avant, elle traverse les lotissements de la Marionnière et du Moulin-Nourte, sa rive servant d'espace vert à ce quartier. Cet espace est traversé par le GR de pays "Sèvre et Maine".
- L'Egault se jette dans le bief du Moulin du même nom. Ce domaine est privé et est protégé du public par un barbelé.
- Le ruisseau d'Asson est également dans une grande propriété privée, ceinté d'un mur de pierres. Le domaine n'est visible que depuis la rue du Pont Jarlet, mais la végétation est tellement dense et non maîtrisée que l'on devine seulement le ruisseau. En revanche, il traverse le parc des Remparts où il constitue un point d'eau, avant de se jeter dans les Maines Réunies.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE PLU

A PROPOS DU DIAGNOSTIC

Le réseau hydraulique de Montaigu appartient au bassin versant de la Sèvre Nantaise. Il est géré par le Syndicat Mixte du Bassin des Maines Vendéennes. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau est en cours d'élaboration. Le Syndicat Mixte du Bassin des Maines Vendéennes entretient les berges et la ripisylve des cours d'eau. Diverses études menées par l'Agence de l'Eau ont montré que la qualité des eaux était mauvaise voire très mauvaise en amont et en aval de Montaigu (taux élevés de nitrates et de phosphates notamment). Montaigu ne peut agir directement sur l'entretien et la gestion de ces cours d'eau et des espaces naturels qui les entourent, d'autant plus que ces terrains appartiennent au privé.

Le domaine d'action de la municipalité concerne en revanche la station d'épuration qui fait l'objet d'un emplacement réservé pour son agrandissement et la gestion et prévention des crues et inondations en interdisant les constructions dans certaines zones. Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques, mais prochainement il devrait s'en créer un.

Le parcours de promenade proposé par le parc des Rochettes et qui se prolonge par le pré des Rochettes, puis par le sentier du Riailié constitue le poumon vert de Montaigu.

ENJEUX, ORIENTATIONS GENERALES

Montaigu étant fortement urbanisée, la présence d'espaces naturels est un atout à conserver et à mettre en valeur, d'autant plus qu'ils sont relativement préservés de l'urbanisation par leur classement en zone ND. Ceci est amplifié par le fait que certains ne sont pas accessibles au public et ne subissent pas directement les influences négatives des hommes.

Les orientations générales du PADD pourraient être :

- protéger la ressource eau
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels de Montaigu

PRESCRIPTIONS OU ORIENTATIONS RELEVANT DU PADD

ITEM 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer

→ prolonger le cheminement piétonnier existant entre le parc des Rochettes et le ruisseau du Riailié par la création de cheminement entre la rue des Rochettes et la rue Saint-Nicolas et entre la rue de l'Anglais et l'Etang de l'Egault.

PRESCRIPTIONS NE CONCERNANT PAS LE PLU

CONTEXTE SUPRACOMMUNAL, AUTRES PROJETS...

En ce qui concerne la qualité des eaux et la préservation des écosystèmes liés au bon fonctionnement de la rivière, l'existence du SAGE devrait permettre une amélioration sur le long terme. Mais il détermine des actions menées en aval et en amont de Montaigu, la ville ne possédant pas d'exploitations agricoles, de barrages ou d'industries polluantes.

A l'échelle de son territoire, Montaigu pourrait en revanche entamer une politique de sensibilisation des propriétaires de terrains comprenant des berges, aux diverses manières d'entretenir les rives et la végétation d'un cours d'eau. Ceci pourra être mené en partenariat avec le technicien de rivière du Syndicat.

Il serait par ailleurs intéressant, en cas de vente de la propriété du ruisseau de l'Asson et si les finances de la municipalité le permettent ou en partenariat avec le Conseil Général de Vendée, de racheter cet espace naturel et d'en faire le second poumon vert de Montaigu avec le parc des Rochettes.

DIAPORAMA 11 : LES ESPACES NATURELS



Vue sur la Rivière des Maines Réunies depuis la rue Saint-Nicolas. En arrière plan, le square Marc Gaillard et les remparts de l'hôtel de Ville



Le bief de l'ancien moulin, depuis la rue des Abreuvoirs. Le charme du paysage est gâché par les piles du pont Saint-Nicolas



Le sentier du ruisseau du Riailé



L'aire de repos du Moulin Gros, après le pré des Rochettes

TROISIEME PARTIE

Eléments de réflexion et
compléments

ELEMENTS DE REFLEXION ET COMPLEMENTES

I. LES IMPACTS SUR L'URBANISME ET LE FONCTIONNEMENT DE LA VILLE

REMARQUE : les éléments de réflexion suivants ne reposent que sur de pures hypothèses de travail, les conséquences spatiales, économiques et sociales d'un projet d'urbanisme étant difficilement appréciables et mesurables.

Les conséquences du projet urbain sur l'urbanisme de Montaigu à proprement parler devraient être limitées. En effet, les propositions faites dans le PADD ne bouleversent pas l'organisation spatiale de Montaigu et ne touchent pas à sa structure physique.

En ce sens, les deux programmes de logements actuels (Cours du Mail 2 et Saint-Nicolas 2) ne créent pas de nouveaux foyers d'urbanisation, mais au contraire viennent combler les « dents creuses » et vont permettre une continuité urbaine harmonieuse. L'extension du quartier de l'Anglais, associée à une potentielle réhabilitation de la carrière peut cependant avoir des effets plus conséquents sur l'urbanisme, puisque qu'une nouvelle ouverture vers l'ouest se profilerait. Ceci ne serait pas sans impact sur les espaces naturels de la rivière.

En revanche, les projets d'aménagement devraient avoir de plus grandes conséquences sur les habitudes et modes de vie des habitants et des commerçants, en particulier du centre-ville.

A. UN FONCTIONNEMENT URBAIN MODIFIE ?

1. La vieille ville interdite aux voitures

Les automobilistes ne pourront plus utiliser la vieille ville devenue espace piétonnier comme raccourci. Un gain de confort pour les riverains et les piétons, mais un report du flux automobile sur la place du Champ de Foire avec aggravation des embouteillages.

2. La diminution des places de stationnement

Le réaménagement du Champ de Foire peut entraîner une diminution des places de stationnement. D'où un report sur les zones adjacentes : rue du Colonel Taylor, boulevard Raymond Parpailon (places de stationnement non délimitées), cours du Mail (si un parc de stationnement se crée), esplanade des Olivettes, avenue Villebois Mareuil (déjà fortement utilisée). Les usagers accepteront-ils de parcourir 200 mètres à pied pour acheter leur baguette de pain ? En effet, deux éléments importants sont à prendre en compte :

- le centre-ville accueille des commerces de proximité qui induisent de petits achats prenant peu de temps ; le temps de trajet deviendrait donc plus long que le temps d'achat ;
- à l'inverse d'une grande ville où il est « naturel » de faire de longs trajets à pied car il est difficile de garer son véhicule et que le stationnement est payant, des témoignages et une rapide observation des mœurs à Montaigu montre que les Montacutains n'hésitent pas à prendre leur voiture pour de

très courts trajets à l'intérieur de la ville... d'autant plus que le stationnement est gratuit.

Autrement dit, la volonté de conforter la place des circulations douces en ville n'est peut-être pas forcément le souhait premier de la population.

Un changement de mentalités et d'habitudes doit donc s'opérer. Ceci suppose que les liaisons entre le centre-ville et le cours du Mail notamment doivent être bien traitées esthétiquement (couleur du revêtement de sol, fleurissement) et fonctionnellement (larges trottoirs). Une campagne de sensibilisation doit s'en suivre en indiquant les nouvelles possibilités de stationnement et les cheminements piétons à emprunter. La municipalité et les services techniques devront être attentifs aux comportements des habitants lors des travaux du Champ de Foire qui sera alors inaccessible aux voitures et en tirer des conclusions. C'est à ce moment qu'il faudra commencer à informer les usagers des nouvelles possibilités de stationnement, de leur montrer que les commerces sont toujours accessibles avec un peu d'effort de la part de chacun.

3. Le contournement sud de Montaigne

Il est vrai que le contournement sud de Montaigne devrait à terme réduire la circulation et le problème de stationnement dans le centre-ville et désengorger le Champ de Foire. Seulement ce gain de confort est à double-tranchant : moins de passage dans le centre-ville signifie également moins de consommateurs potentiels. Or sur la place, en été, de nombreuses voitures sont immatriculées dans un autre département que la Vendée. Comment vont réagir les commerçants ? Ce contournement devrait être l'occasion pour Montaigne de revoir sa campagne de communication et de signalisation externe en insistant sur

la qualité de ses commerces et sur son patrimoine historique : « Montaigne, derniers remparts avant la plage¹⁴ ».

B. UNE NOUVELLE IMAGE DE VILLE ?

La rénovation de la place du Champ de Foire et de la place de l'Hôtel de Ville contribuera à redonner du cachet au centre-ville et à la vieille ville. Lieux de centralité économique et politique, ils constituent la vitrine de Montaigne et ont un impact sur l'image qu'en ont les gens de passage.

La mise en valeur de la vieille ville est ainsi fortement liée aux actions menées sur les espaces publics conçus en sorte de créer des perspectives sur la cité médiévale. Mais dans quels buts souhaite-t-on cette valorisation du patrimoine ? Est-ce seulement pour améliorer le cadre de vie ? ou pour favoriser un dynamisme touristique ?

La mise en place d'un espace piéton, la création d'un parcours de découverte historique et architecturale de la vieille ville, la réouverture du musée¹⁵, la réhabilitation de la Collégiale et la restauration de la digue permettront à Montaigne de se faire pleinement reconnaître en tant que cité médiévale de Vendée et non plus uniquement comme chef-lieu de canton. Développer le tourisme permettrait de revitaliser les commerces du centre-ville et de donner un nouveau centre d'intérêts à Montaigne. Mais si la mise en valeur de la cité médiévale rencontre le succès escompté, cela signifie aussi un partenariat avec les commerçants et notamment les restaurateurs et bistrots qui devront adapter leurs horaires d'ouverture, notamment le dimanche et l'été. Sans parler d'un éventuel besoin de places de stationnement supplémentaires... Le parc

¹⁴ d'après le titre d'une émission estivale de France Inter

¹⁵ un animateur patrimoine chargé d'organiser des visites de la ville et de faire l'inventaire des collections du musée en vue de sa réouverture a récemment été recruté par la ville de Montaigne

de stationnement, Cours du Mail, couplée à un réaménagement de la rue Jeanne d'Arc pourront résoudre ce problème.

C. DES CONTRAINTES ARCHITECTURALES IMPORTANTES ?

Protéger le patrimoine et proposer un règlement d'urbanisme volontaire et précis sur les styles de constructions souhaitées est indispensable pour une transformation harmonieuse et maîtrisée de la ville. Seulement, il ne s'agit pas non plus de décourager les initiatives des particuliers qui souhaiteraient agrandir leur maison pour un meilleur confort de vie ou de dissuader les promoteurs et les particuliers d'investir dans la construction de logements. Car la qualité architecturale a un coût que ce soit dans les matériaux et techniques utilisées ou dans la conception même du bâtiment qui nécessite le recours à un architecte. Ces contraintes pourraient donc s'accompagner d'une prime à l'innovation et à la qualité. Montaigu subventionne déjà à 30% la rénovation des façades des maisons et des commerces si celle-ci est réalisée selon certaines conditions architecturales.

II. RETENIR L'ÉSENTIEL

A. TRADUCTION DU PROJET URBAIN DANS LE PLU

Les tableaux de synthèses, pages suivantes, permettent de récapituler l'ensemble des aménagements prévus, les dispositions du PLU qui permettent leur mise en œuvre, les autres actions communales nécessaires à la réalisation du projet urbain ainsi que les opportunités et les menaces qui y sont associées.

B. UN PROJET DE VILLE COHERENT

La priorité de la municipalité est de protéger son patrimoine historique et architecturale et de le faire (re)découvrir. Seulement une simple action sur le patrimoine de la cité médiévale ne la mettra en valeur qu'imparfaitement. C'est sur l'ensemble de l'espace et du fonctionnement du centre-ville qu'il faut agir. Les actions d'aménagement des espaces publics, la création d'une zone piétonnière par exemple participent à la fois à une amélioration du cadre de vie des habitants tout en valorisant la vieille ville.

Ainsi, le schéma, pages suivantes, tente de démontrer que les projets d'urbanisme proposés dans le PADD sont complémentaires, voire dépendants les uns des autres pour créer une ville durable et cohérente.

C. PROPOSITIONS DE ZONAGE

Le zonage du POS (*cf. plan 4*) est réalisé selon l'âge des constructions, notamment pour les zones pavillonnaires, mais le même règlement d'urbanisme y est associé à quelques précisions près. Généralement, qu'il s'agisse de la vieille ville ou des zones pavillonnaires, il est très succinct et apporte peu de précisions quant à l'apparence des constructions et leurs emplacements sur la parcelle.

Dans le nouveau zonage du PLU (*cf. plan 5*), c'est une approche plus simple et plus logique qui est proposée pour les zones pavillonnaires. Le style architectural des pavillons étant trop hétéroclite, elles sont toutes nommées de la même manière en UC avec un règlement unique, qui favorisera l'innovation architecturale.

L'ensemble de la cité intra-muros est en UA avec un règlement strict en matière de protection du patrimoine et de conservation des murs de la vieille ville et avec l'instauration du permis de démolir. Les deux faubourgs seront soumis au même zonage et à la même réglementation pour préserver leur authenticité. Le front bâti de la place de la République et d'une partie du Champ de Foire, celui de l'avenue

Villebois Mareuil, de la rue des Rochettes et de la rue du Général de Gaulle ainsi que la rue de la Gare et l'avenue Louis Lumière est classé en UA1 avec un règlement qui veillera à en préserver l'harmonie.

Il est important de préciser que le PLU permet de créer des réglementations spéciales sur des îlots ou même une parcelle, la précision pouvant aller jusqu'au signallement des murs en vieilles pierres qui devront être conservés. Ceci peut être très utile pour la protection de la cité médiévale.

Le quartier du Mail est en UB, avec un règlement s'inspirant du règlement de lotissement du Cours du Mail 2. Il favorisera ainsi la diversité de l'habitat et des fonctions.

L'emprise de la gare sera en zone UF et la zone industrielle en zone UE. L'emplacement de l'Hôpital est référencé en zone UH.

Les zones à urbaniser AU auront un règlement volontaire en matière de qualité architecturale, de diversité de l'habitat, de densification de l'espace, en s'inspirant des règlements de lotissement du Cours du Mail 2 (UA1) et de Saint-Nicolas 2 (UA2).

Enfin, l'ensemble des espaces naturels sera en zone N et le parc des Rochettes en zone N et EBC (Espace Boisé Classé).

TRADUCTION DU PROJET URBAIN DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

THEMES DU PADD	PROJETS URBAINS	TRADUCTION DANS LE PLU	PROJETS COMPLEMENTAIRES	OPPORTUNITES et/ou MENACES
Protéger et valoriser le patrimoine historique, architectural et naturel	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réhabiliter la Collégiale Saint-Maurice en y intégrant le musée de Montaigu et l'Office de Tourisme ⇒ Réhabiliter les anciennes halles ⇒ Restaurer la digue ⇒ Valoriser le bâtiment SNCF en salle d'exposition ⇒ Créer des jardins médiévaux ⇒ Prolonger le réseau existant de sentiers naturels du Moulin de l'Egault à la rue de l'Anglais 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Classement de la cité médiévale, des faubourgs, de l'avenue Villebois Mareuil, de la rue du Générale de Gaulle, de la place de la République. et de la rue de la gare en UA et UA1, avec règlement d'urbanisme adapté à la protection du patrimoine ⇒ Possibilité de créer des zones de protection spéciales sur certains bâtis ou îlots de la vieille ville ⇒ Droit de Préemption Urbain sur les entrepôts de la vieille ville et sur le garage et l'hôtel du Château ⇒ Droit de Préemption Urbain sur le bâti de la rue Vieille ⇒ Classement des espaces naturels en zone N avec zone de protection spéciale (limitation du fauchage ou taille spécifique des arbres) ⇒ Création d'un emplacement réservé pour liaison piétonnière entre l'étang de l'Egault et la rue de l'Anglais ; ⇒ Droit de Préemption Urbain sur l'espace naturel du Ruisseau de l'Asson 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un parcours découverte de la vieille ville avec signalisation adaptée • Nouvelle documentation sur la ville à l'Office de Tourisme et dans les autres lieux touristiques de Vendée • Signalisation externe de la ville • Nouveaux panneaux explicatifs de la richesse végétale du parc des Rochettes • Signalisation des sentiers naturels et du GR de Pays • Audit sur les rejets des entreprises de la zone industrielle dans le Riaillé 	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement d'un assistant patrimoine • Mise en lumière du parc des Rochettes et des remparts • Compétences de la Communauté de Communes dans la promotion du tourisme dans le Haut-Bocage Vendée • Existence du CAUE de Vendée • Contournement sud de Montaigu qui en entraînant une diminution du trafic automobile, peut provoquer aussi une diminution des visiteurs potentiels • Certains projets sont liés à l'achat de parcelles ou de bâtis privés

Améliorer le fonctionnement urbain				
<p>⇒ Réaménager la place du Champ de Foire et la place de l'Hôtel de Ville</p> <p>⇒ Instituer une zone piétonnière dans la vieille ville</p> <p>⇒ Créer des liaisons circulations douces</p> <p>⇒ Créer des liaisons interquartiers</p> <p>⇒ Faciliter la circulation des piétons et des cyclistes le long de l'avenue Villebois Mareuil, de la rue Saint-Nicolas et de la zone industrielle</p> <p>⇒ Travailler sur les liaisons visuelles et physiques du système de 4 places du centre-ville</p> <p>⇒ Rénover certaines rues et impasses des lotissements, et celles du faubourg Saint-Jacques et de la gare</p> <p>⇒ Aménager un rond-point au Carrefour de l'Europe</p> <p>⇒ Créer un parc de stationnement dans le quartier du Mail</p> <p>⇒ Créer un parc de stationnement et un nouvel accès à la gare</p>		<p>⇒ Conservation ou création d'emplacements réservés pour création de liaisons interquartiers routières ou circulations douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rue Jeanne d'Arc et rue des Essarts ; - entre le Champ de Foire et la rue Georges Clemenceau ; - entre le quartier de l'Anglais et la rue de la Gaudine, entre la rue Saint-Nicolas et la rue Jean Rineau, entre le pont Saint-Nicolas et la rue des Rochettes ; - entre l'avenue Louis Lumière et la rue de la Gare ; - entre l'impasse de la Poterie et l'Etang de l'Egault <p>⇒ Création d'un emplacement réservé pour aménagement d'un parking derrière la gare</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Signalisation des cheminements piétonniers possibles • Signalisation des parcs de stationnements • Changement du sens de circulation rue Georges Clemenceau 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction du Contournement Sud de Montaigu • Projet de SCOT et de PDU • Boulevards de déplacements et de stationnement, mécontentement des usagers et des commerçants • La réalisation de certains cheminements piétonniers et liaisons interquartiers est conditionnée par l'achat de parcelles ou bâtis privés

Accueillir de nouveaux habitants	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Inventorier l'habitat insalubre ou vacant et le réhabiliter en logement social ou privé ⇒ Projet du Cours du Mail 2 avec extension possible grâce à la démolition de l'ancienne piscine ⇒ Projet Saint-Nicolas 2 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Classement en zone AU, de trois terrains à urbaniser avec règlementation favorisant un aspect urbain des constructions et de leur agencement ⇒ Possibilité de créer des emplacements réservés au logement social ⇒ Réhabilitation de l'habitat de la rue Vieille 	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessité d'une réflexion à l'échelle intercommunale pour augmenter la capacité d'accueil des services à la population 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Risque que le règlement d'urbanisme en général soit perçu par les particuliers et les promoteurs comme trop contraignant</i>
Optimiser la gestion des ressources naturelles, préserver la santé publique	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Instaurer un Plan de Prévention des Risques ⇒ Surveiller les rejets des eaux de ruissellement des entreprises de la zone industrielle dans le ruisseau du Riaillet ⇒ Agrandir la station d'épuration ⇒ Créer un plan de réseau et une planification d'intervention suite au diagnostic de l'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conservation de l'emplacement réservé à l'agrandissement de la station d'épuration ⇒ Mention des zones inondables ⇒ Carte de l'assainissement et des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation des propriétaires à l'entretien des berges de la rivière 	<ul style="list-style-type: none"> • Achèvement de l'élaboration du SAGE du Bassin Versant de la Sèvre Nantaise • Existence du Syndicat Mixte du Bassin des Maines Réunies et de techniciens de Rivières

REORGANISATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN

AGIR SUR LES ESPACES PUBLICS

Réaménagement de la place du Champ de Foire et de la place de l'Hôtel de Ville

Nouveau traitement esthétique et fonctionnel de l'avenue Villebois Mareuil et de la rue Saint-Nicolas, entrées de ville de Montaigu

Paysagement et nouveau traitement de la voirie de la zone industrielle

Création de liaisons interquartiers

FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES

Création de cheminements piétons et cyclistes

Création d'un espace piéton dans la cité médiévale

Création d'un parc de stationnement supplémentaire et d'un nouvel accès à la gare

AMELIORATION DU CADRE DE VIE

PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE

- Mesures réglementaires de protection
- Réhabilitation et restauration de monuments emblématiques
- Plans de communication et de signalisation

ACTIONS SUR LES RESEAUX

Agrandissement et perfectionnement de la station d'épuration

Poursuite de la mise en séparatif des réseaux eaux usées/eaux pluviales

Poursuite du programme d'effacement des réseaux électriques

PROPOSER DIFFERENTS MODES D'HABITAT, ENCOURAGER LA QUALITE ARCHITECTURALE

Projet de construction de petits collectifs et de maisons de ville
« Cours du Mail 2 »

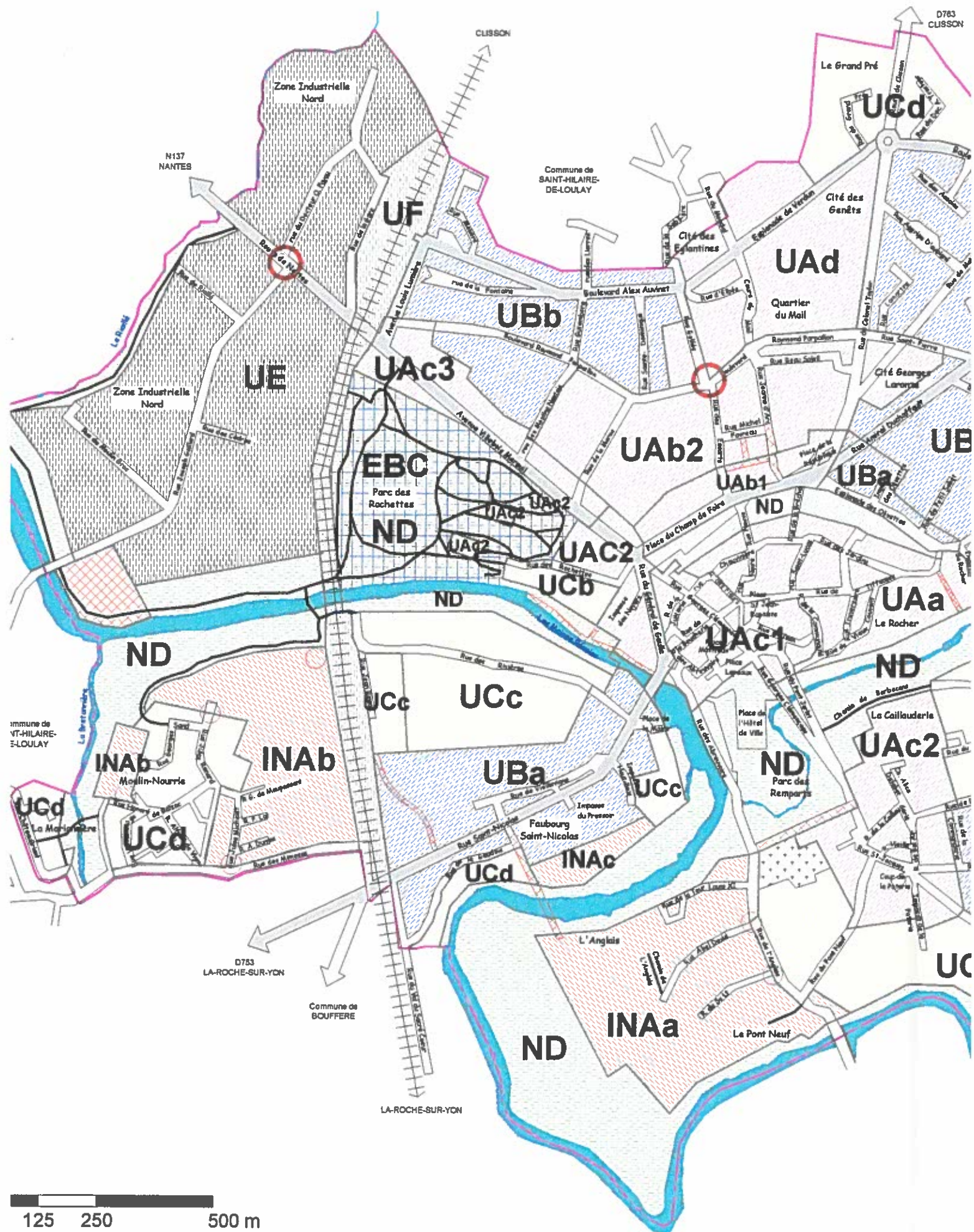
Projet du lotissement pavillonnaire
Saint-Nicolas 2

Diagnostic de l'habitat vacant et/ou insalubre

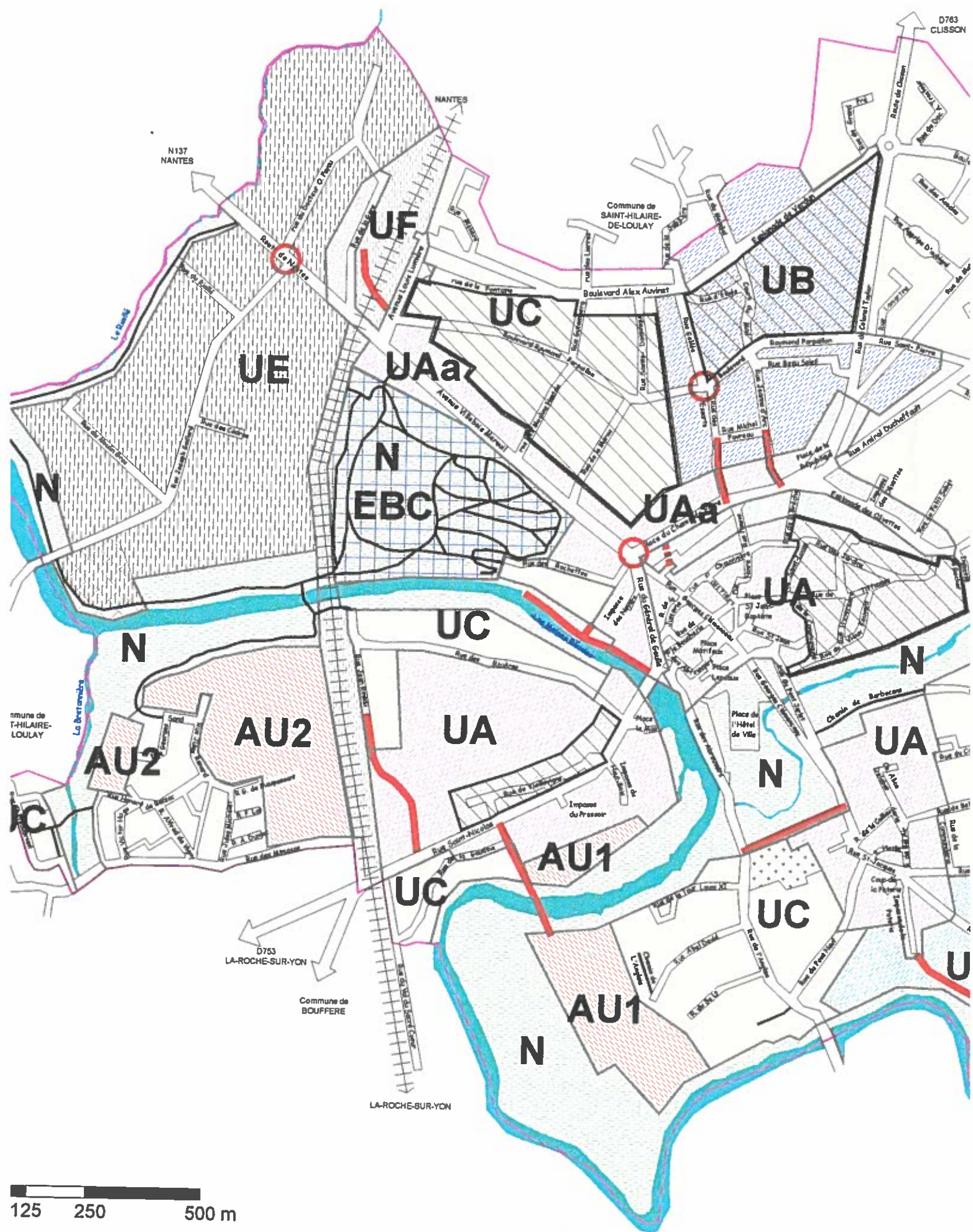
OFFRIR UNE MIXITE DES FONCTIONS, PERENNISER LA QUALITE DES SERVICES A LA POPULATION

**UN PROJET DE VILLE COHERENT
POUR UNE VILLE DURABLE**

**ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET
ACTEURS ECONOMIQUES**



PLAN 4 : POS DE MONTA



PLAN 5 : PROPOSITION DE PLAN DE ZONAGE

CONCLUSION

Montaigu, pour conforter sa place de centre urbain au milieu du bocage vendéen, doit se transformer en douceur et se montrer sous son meilleur jour. Autour d'elle, beaucoup de choses changent : les communes périphériques voient leur population s'accroître ; ces anciens petits bourgs agricoles ont maintenant des zones d'activités attractives avec des projets d'extension ; des zones commerciales sont souhaitées... Or Montaigu, ne peut plus s'agrandir ! Comment réagir ?

De tout temps, Montaigu s'est singularisée : fief de Louis XI pour contrer les invasions, puis ville protestante en pleine ferveur catholique et encore ville républicaine pendant les guerres de Vendée, enfin ville bourgeoise en milieu très rural, elle a souvent fait l'objet de convoitises...

Ne pouvant se développer quantitativement, Montaigu peut en revanche privilégier la qualité et faire à nouveau montre d'originalité dans le sens noble du terme : Montaigu, une cité médiévale tournée vers l'avenir. Ainsi, la protection et la mise en valeur de l'ancienne cité doit donner l'occasion de réfléchir à une nouvelle manière de structurer l'espace des zones à urbaniser, réflexion basée sur l'organisation même de la vieille ville :

- un espace densément occupé, par de l'habitat, des commerces, des services et des espaces verts,
- un espace proposant différents modes d'habitat, de la maison modeste à la maison de caractère,
- un bâti d'architecture sobre, mais laissant place aux détails singuliers et personnalisés,
- un bâti utilisant des matériaux nobles en laissant également place aux techniques réinventées de la Haute Qualité Environnementale...

Il ne s'agit pas d'un retour en arrière, bien au contraire, mais plutôt de s'interroger sur le devenir de la ville : quels sont les éléments structurants des villes originelles qui leur ont permis de traverser les siècles ? C'est paradoxalement en entamant une réflexion sur son passé, que Montaigu pourra proposer un projet de ville durable en harmonie avec les principes du développement durable.

ANNEXES

Qu'est qu'un PLU ?
Définition et contenu

LE PLAN LOCAL D'URBANISME, UN DOCUMENT D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR

I. LES TEXTES DE REFERENCES

Les Plans Locaux d'Urbanisme ont été instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. En juillet 2003, la nouvelle loi Urbanisme, Habitat et Construction a apporté des modifications.

II. QUELLE DIFFERENCE AVEC LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ?

Le Plan Local d'Urbanisme devient l'outil principal par lequel les communes organisent leur développement et encadrent le droit des sols en essayant de répondre aux nouvelles problématiques des territoires urbains et ruraux et dans un souci de développement durable. C'est un document stratégique et opérationnel, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme.

Le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme diffèrent sur le fond. Alors que le Plan d'Occupation des Sols régissait uniquement le droit des sols, le Plan Local d'Urbanisme doit refléter également un projet de ville cohérent en matière d'urbanisme, d'aménagement et de traitement de l'espace public.

Le Plan Local d'Urbanisme est constitué des

Anciens objectifs du POS	et d'	Objectifs supplémentaires instaurés par la loi SRU
--------------------------	-------	--

- déterminer par zone l'affectation du sol ;
- définir les règles de constructibilité et d'implantation ;
- prévoir les réseaux et équipements publics nécessaires au développement de chaque secteur ;

- favoriser le renouvellement urbain ;
- préserver la qualité architecturale ;
- mettre en valeur l'environnement.

III. QUATRE DOCUMENTS POUR EXPRIMER LE PROJET DE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme est constitué de quatre documents, le principal apport étant la création d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

1. le rapport de présentation

Il expose un diagnostic précis de la commune en analysant l'état initial (développement économique, aménagement, environnement, habitat, transports, équipements et services).

Il explique les choix retenus pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et délimiter les zones. Il indique les préconisations principales du règlement.

Remarque : le diagnostic ne doit pas être établi selon des projets ou enjeux prédéfinis.

2. le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est la « clé de voute » du Plan Local d'Urbanisme. Il constitue le cadre de cohérence des projets urbanistiques de la commune. Il permet aux élus de s'exprimer sur les orientations d'aménagement qu'ils souhaitent mener sur leur territoire. Il doit servir de support pour les débats au sein du conseil municipal lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable s'articule en deux parties :

- une partie obligatoire exprimant les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale de la commune ;
- une partie facultative pouvant préciser les orientations particulières de la commune sur certains espaces, selon six items (Code de l'Urbanisme, art. R.123-3) :

- ITEM 1 : mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- ITEM 2 : actions et opérations relatives à la reconstruction ou à la réhabilitation d'îlots de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- ITEM 3 : caractéristiques et traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou créer ;
- ITEM 4 : actions et opérations de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- ITEM 5 : conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- ITEM 6 : mesures de nature à assurer la protection des paysages.

Remarques : ce document doit être court et synthétique, facilement compréhensible, car il doit servir de support à la concertation et à la participation des citoyens, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il peut s'appuyer sur des schémas de principe.

3. le règlement d'urbanisme

Comme pour le Plan d'Occupation des Sols, il fixe les règles, imposées aux constructeurs, selon des zones délimitées d'après la destination des sols. Une nouvelle nomenclature détermine ces zones :

Désignation	Zonage du POS	Zonage du PLU	Désignation
Zones permettant d'admettre immédiatement des constructions	Zones urbaines U	Zones urbaines U	Secteurs déjà urbanisés et secteurs ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
Zones d'urbanisation future	Zones naturelles NA	Zones à urbaniser AU	Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
Zones desservies partiellement par des équipements et dans lesquelles des constructions sont déjà édifiées	Zones naturelles NB	Supprimées	/
Zones ayant une valeur agricole, un sol ou un sous-sol riche à protéger	Zones naturelles NC	Zones agricoles A	Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Zones à protéger en raison de : - l'existence de risque ou de nuisance - la qualité esthétique, historique et écologique des sites, milieux et paysages	Zones naturelles ND	Zones naturelles et forestières N	Secteurs à protéger en raison de : - de la qualité esthétique, historique et écologique des sites, milieux et paysages - de l'existence d'une exploitation forestière - de leur caractère d'espaces naturels

Le règlement comporte 14 articles (au lieu de 15). Ce sont les mêmes que ceux du Plan d'Occupation des Sols à quelques nuances près. Seuls les articles 6 et 7 demeurent obligatoires (implantation des constructions par rapport à la voirie et aux limites séparatives).

Remarque : le Plan Local d'Urbanisme permet à l'intérieur d'une zone de délimiter des espaces dans lesquels une réglementation spéciale pourra s'exercer, la précision pouvant aller jusqu'à l'ilot ou la parcelle.

4. les pièces et documents graphiques

Ce sont les mêmes que pour le Plan d'Occupation des Sols. Les cartes permettent de faire apparaître s'il y a lieu les Espaces Boisés Classés, les emplacements réservés, les zones à risques naturels, les éléments du paysage ou du patrimoine à mettre en valeur, les espaces sujets à des règles d'implantation précises des constructions, etc.

IV. OPPOSABILITE ET COMPATIBILITE

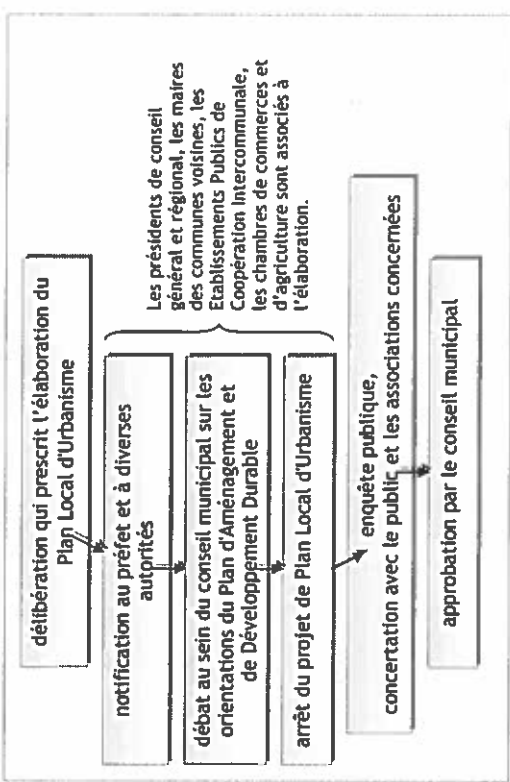
Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supracommunaux : Schéma de Cohérence Territoriale, Directive Territoriale d'Aménagement, loi Littoral et Montagne, Plan de Déplacements Urbains, Plan Local de l'Habitat...

NB : Montaigu n'est pas concernée par ces documents.

Le règlement d'urbanisme et les pièces graphiques sont opposables au tiers et les demandes de permis de construire doivent respecter les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

V. ELABORATION, MODIFICATION ET REVISION

Pour élaborer son Plan Local d'Urbanisme, la commune doit suivre le schéma suivant :



Comme pour le Plan d'Occupation des Sols, en fonction des projets de la commune et des constructions envisagées, il est possible d'entamer une procédure de modification ou de révision. La modification se fait par simple délibération du conseil municipal après enquête publique ; la révision se fait dans les mêmes formes imposées par l'élaboration.

VI. POUR EN SAVOIR PLUS

Dans les sites internet gouvernementaux et spécialisés, vous trouverez des dossiers juridiques et des fiches explicatives sur la loi SRU et les Plan Locaux d'Urbanisme : sénat.fr, logement.equipement.gouv.fr, legifrance.gouv.fr ; territoire.gouv.fr ; urbanistes.com...

OUVRAGES ET DOCUMENTS TECHNIQUES

CAILLAUD Martine et AUBERT Bernard, *la Loi SRU en 90 questions*, Edition du Moniteur, Paris, 2002, 171 p.

CASSIN Isabelle, *le PLU, Plan Local d'Urbanisme, du POS au PLU, carte communale, pièges et contraintes*, Edition du Moniteur, Paris, 2002, 192 p.

Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Montaigu, *modification 1-1 approuvée le 15/05/1995*, étude et réalisation confiées à la DDE de Vendée et à M. JOYAU, architecte DESA à Montaigu et à M. MUSSARD, architecte DPLG à Nantes

DGHUC/CERTU, *le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU*, référence 24, Edition du Ministère, des Transports et du Logement, Paris, avril 2002, 92 p.

ROLLOT Jean-Michel, *la Loi SRU et le nouvel urbanisme communal*, Editions Sorman, Paris, 2002, 240 p.

TEXTES LEGISLATIFS

- Code de l'Urbanisme
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, Journal Officiel du 14 décembre 2000
- Loi Urbanisme, Habitat et Construction, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, Journal Officiel du 3 juillet 2003

SITES INTERNET

- www.archeodroit.net
- www.culture.fr
- www.insee.fr
- www.journal-officiel.gouv.fr
- www.legifrance.gouv.fr
- www.logement.equipement.gouv.fr
- www.senat.fr

RESUME DE L'ETUDE

L'objet du stage que nous avons effectué pendant trois mois aux Services Techniques de la Ville de Montaigu était d'élaborer une étude préparatoire à la révision du Plan d'Occupation des Sols de Montaigu en Plan Local d'Urbanisme, avec notamment la rédaction du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, nouveau document d'urbanisme instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Montaigu, ville de 4700 habitants, cité médiévale en plein cœur du bocage vendéen, a la spécificité de s'étendre sur un territoire très restreint de 303 hectares et d'être totalement urbanisée. Concentrant de nombreux services privés et publics, elle est considérée comme centre économique du nord de la Vendée.

Comment, conforter les atouts d'une ville qui ne peut plus se développer spatialement ? Comment demeurer une ville attractive, face à des communes voisines en pleine extension et développement économique ? L'étude a ainsi mis en évidence que pour demeurer attractive, Montaigu devait proposer un cadre de vie original et privilégier la qualité sur la quantité. Ceci passe par une protection et une mise en valeur du patrimoine historique, architectural et naturel de la ville, par une action sur le traitement esthétique et fonctionnel des espaces publics et par une offre riche et diverse en nouveaux logements et réhabilitation de logement vacants, éléments pouvant trouver une traduction concrète dans les documents du PLU.

FICHE BIBLIOGRAPHIQUE

NOM : BOIVIN
PRENOM : Nellie

ANNEE DE PUBLICATION : 2003

PROMOTION : MAG 3

TITRE DU RAPPORT : Etude préparatoire à la révision du POS de Montaigu en PLU

LIEUX ADMINISTRATIFS :

France / Pays de la Loire / Vendée (85) / Communauté de Communes de Montaigu / Montaigu

MOTS-CLES :

PLU / POS / Révision de POS en PLU / PADD / loi SRU / Code de l'Urbanisme / Développement durable / Urbanisme / Projet urbain / Protection du patrimoine / Traitement des espaces publics / Valorisation des circulations douces / Qualité du cadre de vie

TYPE DE DOCUMENT : Rapport de stage individuel

NOMBRE DE VOLUMES : 2

- Rapport de stage : 89 pages (dont 2 d'annexes)
- Rapport de présentation : 32 pages (dont 14 pages d'annexes)

ORGANISME D'ACCUEIL : Services Techniques de la Ville de Montaigu

MAITRE DE STAGE : M. Gérard ALLAIN, Directeur des Services Techniques de la Ville de Montaigu

TUTEUR DE STAGE : M. Didier BOUTET