

PLAN GUIDE PHASE 2 - SCÉNARIOS

COMMUNE DE
MONTGUYON (17)



altereo

COMMUNE DE
Montguyon
DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME


Petites villes
de demain


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



SOMMAIRE

Introduction 3

Rappel des enjeux issus du diagnostic 4

Enjeux majeurs issus de la phase 1 de l'étude 5 et 6

Présentation de deux scénarios d'aménagement contrastés 7

Objectifs de la démarche 8

Scénario 1 : focus sur la centralité du périmètre d'étude 9 et 10

Scénario 2 : focus sur les liens entre le centre-bourg et la zone d'activités de clairvent 11 et 12

Comparaison des deux scénarios contrastés 13

Présentation du scénario unique retenu 14

Élaboration de la stratégie de développement : plan-guide unique 15 et 16

Visualisation des objectifs fléchés : exemples de réalisations 17 à 19

Synthèse des phases de concertation 20

La concertation des acteurs du territoire 21 et 22

Transition vers la troisième phase de l'étude : les fiches actions 23

Préparation de la dernière phase de l'étude 24

Conclusion 25



INTRODUCTION

Montguyon, comme 6 autres communes de la Haute Saintonge, est lauréate du dispositif étatique « **Petites Villes de Demain** ».

Cette **étude de revitalisation**, qui prend également en compte la commune de **Saint-Martin-d'Ary**, a pour objectif de **définir une stratégie de développement sur 10-15 ans en moyenne**. Elle prend en considération un **ensemble de thématiques** (habitat, foncier, commerce, espaces publics, mobilités, architecture, patrimoine, équipements et services publics, tourisme...).

Elle se décompose en **3 phases** :

Phase 1 : Élaboration du diagnostic et définition des enjeux,

Phase 2 : Construction du plan guide qui fixe la stratégie de revitalisation,

Phase 3 : Traduction de la stratégie de revitalisation en fiches actions.

Ce livrable vise à présenter les **étapes constitutives de la phase 2** de l'étude. Tout comme la première, elle a été réalisée en **concertation** avec les élus de la commune, les cheffes de projet « Petites Villes de Demain », les habitants et les différents acteurs locaux.

Le **plan guide** se compose d'un **programme d'actions plurielles**, il ne se limite donc pas à l'échelle d'action de la commune. Il sera accompagné de **fiches-actions**, thématiques et sectorielles, venant concrétiser les objectifs à réaliser au regard des objectifs fléchés (phase 3).

La **stratégie** adoptée est un **support d'aide à la décision**. En effet, le plan-guide est un document **de référence pour guider chaque prise de décision** : sa pertinence est donc primordiale.

Enfin, il a une **visée pré-opérationnelle et stratégique**, des **études opérationnelles** viendront ainsi préciser les projets issus de ce document.



01

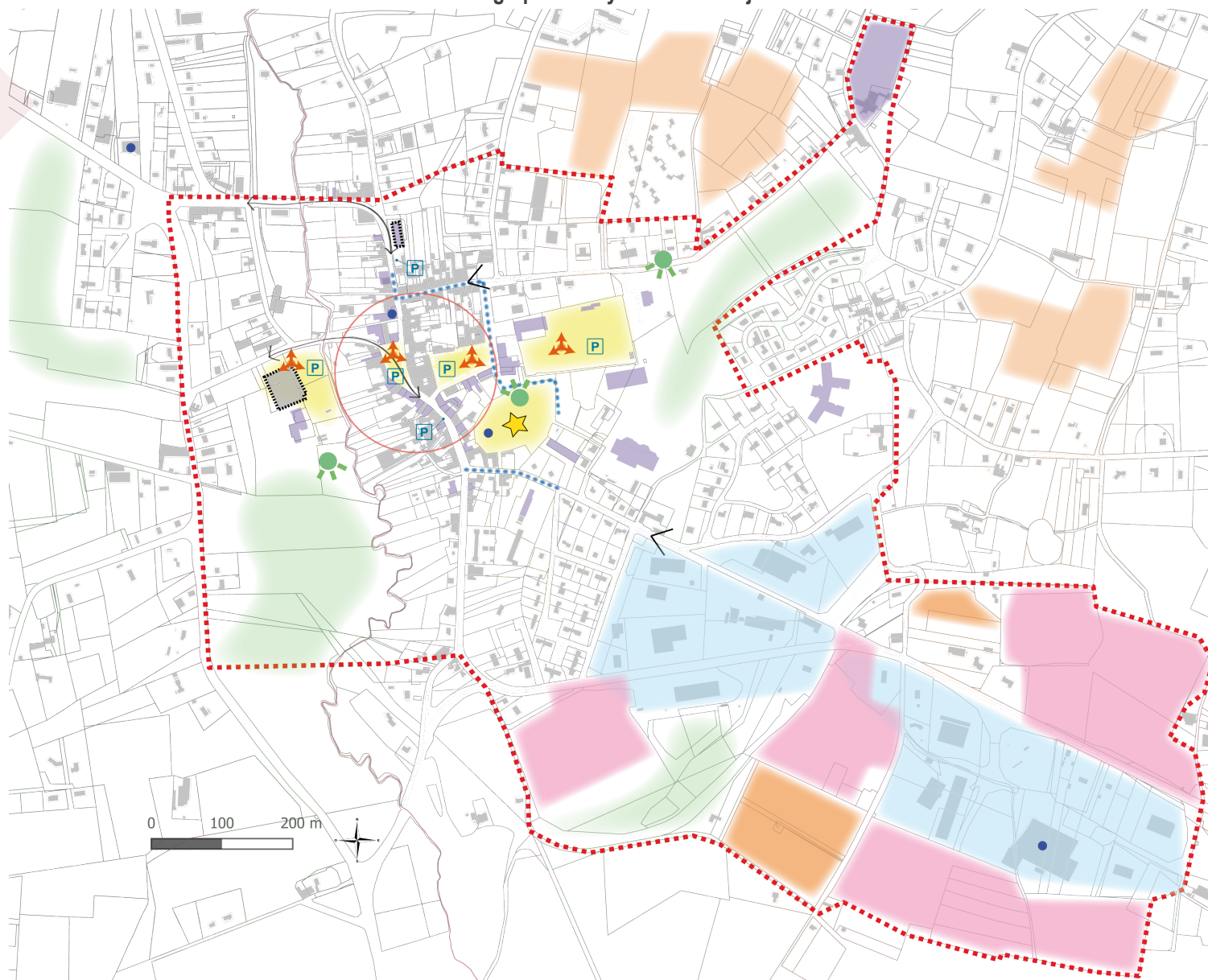
RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

01.1 Enjeux majeurs issus de la phase 1 de l'étude

01.1

ENJEUX MAJEURS ISSUS DE LA PHASE 1 DE L'ÉTUDE

Cartographie de synthèse des enjeux



01.1

ENJEUX MAJEURS ISSUS DE LA PHASE 1 DE L'ÉTUDE

Légende de la cartographie de synthèse des enjeux

UN CENTRE BOURG VIVANT ET ANIMÉ

-  Un périmètre d'étude défini au regard des enjeux du territoire
-  Une centralité structurée autour de la place de la Mairie
-  Une offre de commerces, services et équipements fournie et diversifiée
-  Une attractivité économique certaine et en développement
-  Des places propices à l'organisation d'événements, confortant l'offre d'animation dynamique
-  Des potentialités bâties à saisir

UNE DESSERTE ROUTIÈRE SATISFAISANTE MAIS PEU ADAPTÉE AUX MOBILITÉS DOUCES

-  Des entrées de bourg à requalifier
-  Des liaisons entre Montguyon et Saint-Martin-d'Ary peu sécurisées pour les mobilités douces (piétons, cyclistes)
-  Le relief important, un atout pour les cônes de vue mais une difficulté pour développer les mobilités douces

UN CADRE DE VIE AUX ATOUTS NOTABLES À CONFORTER

-  Des points de vue de qualité vers l'extérieur et l'intérieur du bourg, notamment permis grâce au relief
-  Un environnement naturel très qualitatif à l'extérieur du bourg, mais quasi-inexistant en son sein
-  Un patrimoine historique notable, à sécuriser et à valoriser
-  Une offre de service de restauration/bar en demi teinte
-  Des espaces à urbaniser à vocation principale d'habitat prévus dans le Plan Local d'Urbanisme, à requestionner
-  Des espaces à urbaniser à vocation d'activité prévus dans le Plan Local d'Urbanisme, à requestionner

DES ESPACES PUBLICS PEU AMÉNAGÉS À VOCATION PRINCIPALE DE STATIONNEMENT

-  Des polarités dont les connexions en liaisons douces sont à sécuriser
-  Une offre en stationnement considérée comme suffisante mais trop peu indiquée



02

PRÉSENTATION DE DEUX SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT CONTRASTÉS

02.1 Objectifs de la démarche

02.2 Scénario 1 : focus sur la centralité du périmètre d'étude

02.3 Scénario 2 : focus sur les liens entre le centre-bourg et la zone d'activités de Clairvent

02.4 Comparaison des deux scénarios contrastés

02.1

OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

Socle de la réflexion : deux scénarios opposés

Afin d'amorcer la **phase 2** de l'étude de revitalisation du centre-bourg de Montguyon et Saint-Martin-d'Ary, **2 scénarios contrastés** ont été élaborés. L'objectif était de créer des **stratégies d'aménagement opposées**, en exagérant les partis pris, afin d'encourager les discussions et prises de décisions en vue de l'élaboration du plan guide de revitalisation.

Toutefois, **trois objectifs invariants** sont communs aux scénarios :

- Pas de prise en compte de la **place de la Mairie** dans les réflexions, un projet étant déjà en cours,
- Pas de prise en compte de l'**entrée de bourg sud**, qui vient d'être retravaillée,
- Pas de prise en compte de l'**ancien Intermarché de Saint-Martin-d'Ary**, qui fait partie du périmètre d'étude mais dont le projet de requalification est déjà amorcé.

Fondements des scénarios opposés

► Scénario 1

- Les réflexions se concentrent uniquement sur la **centralité du périmètre d'étude**, le centre-bourg. La programmation met l'**accent sur l'utilisation du bâti existant**, la **sécurisation** et le **développement des mobilités douces**, ainsi que de la **végétalisation du centre-bourg**.

La **centralité du périmètre d'étude** est confortée et les **liaisons douces entre les deux communes** sont renforcées.

► Scénario 2

- Les réflexions se concentrent exclusivement sur les **liens entre le centre-bourg et la zone d'activités de Clairvent**. La programmation met l'**accent sur le développement économique et résidentiel en dehors de la centralité**, en sécurisant les **liaisons** avec le centre-bourg.

La **zone d'activités de Clairvent** est confortée et **développée**, les espaces à proximités sont mobilisés selon leur zonage dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.



02.2

SCÉNARIO 1 : FOCUS SUR LA CENTRALITÉ DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Présentation générale du premier scénario



SCÉNARIO 1 : FOCUS SUR LA CENTRALITÉ DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Avantages et inconvénients

► Avantages

- La centralité du périmètre d'étude est confortée et les liaisons douces entre les deux communes sont renforcées,
- Une place plus importante est accordée à la nature (et notamment du Mouzon), s'insérant davantage dans le quotidien des habitants,
- Le travail sur les entrées de bourg permet un apaisement/sécurisation de la centralité,
- La place du piéton sécurisée grâce à une réflexion sur un parcours précis,
- L'enveloppe bâtie du centre-bourg est renforcée, moindre étalement urbain et plus grande incitation à consommer dans les commerces de proximité,
- Le déménagement de la gendarmerie est anticipé,
- L'offre commerciale en centre-bourg est confortée, ce qui participe à l'animation générale au quotidien,
- Le rassemblement de la place du Champ de Foire et de la Paix permet un paysage plus qualitatif et propice à la détente, et conforte les usages existants (stationnement et animations),
- Une réflexion sur la localisation du marché est menée, pour assurer sa fréquentation,
- Le tourisme à vélo et en camping-car est valorisé grâce à une mise en avant du cadre de vie local et aux aménagements adaptés.

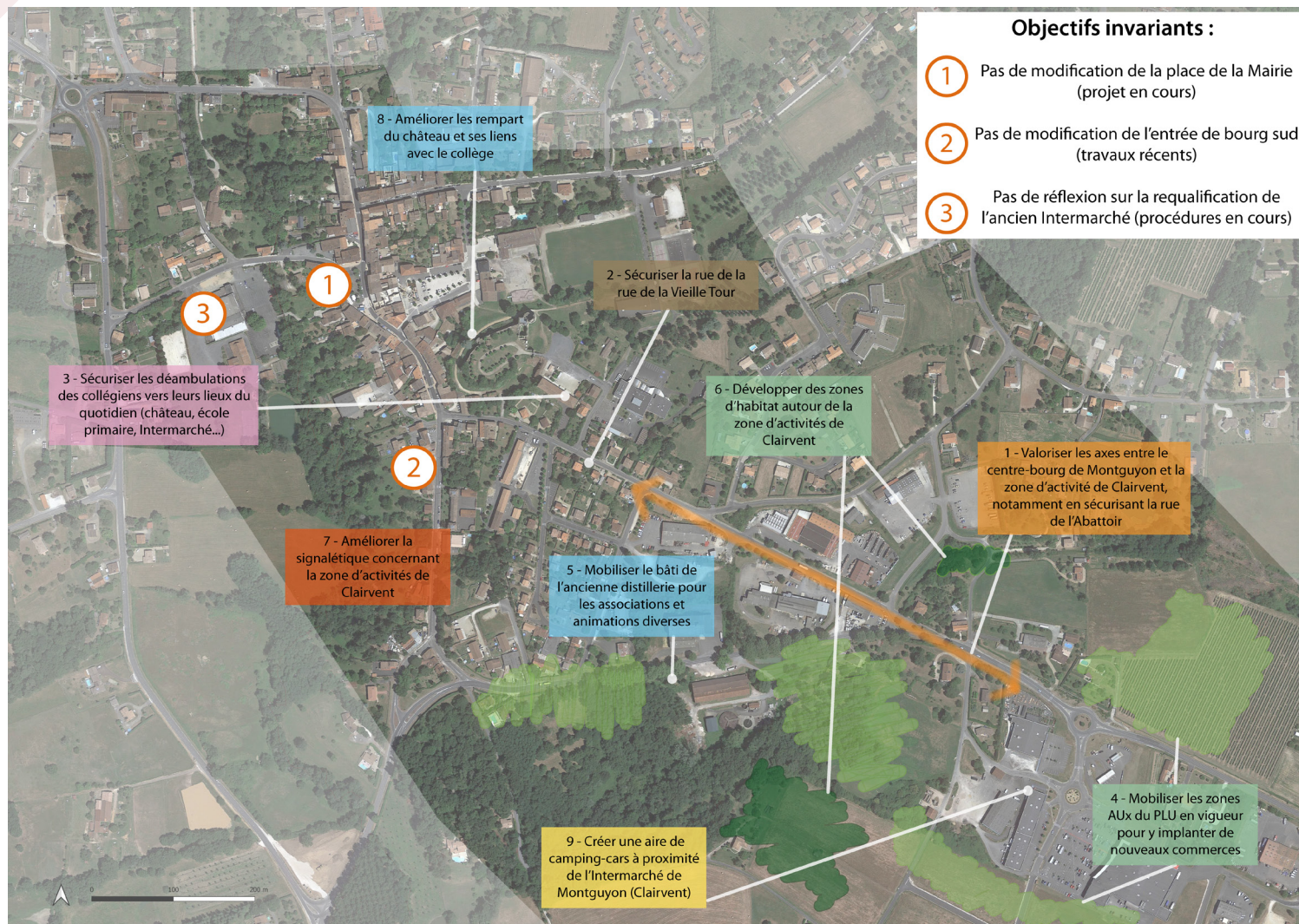
► Inconvénients

- Peu d'aménagement pour les vélos sont créés dans la centralité (aménagements principalement piétons),
- Les liens avec la zone d'activités de Clairvent ne sont pas renforcés,
- La zone d'activités de Clairvent ne fait pas l'objet d'une valorisation/développement,
- L'offre en logements est plus dense à proximité immédiate du bourg, créant des formes urbaines potentiellement plus compactes,
- La possibilité de créer du stationnement est plus restreinte,
- Les réflexions sont moins dirigées vers le développement économique/création d'emplois sur le territoire,
- Aucun lieu précis n'est ciblé pour accueillir les associations (réunion et/ou stockage).

02.3

SCÉNARIO 2 : FOCUS SUR LES LIENS ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LA ZONE D'ACTIVITÉS DE CLAIRVENT

Présentation générale du second scénario



02.3

SCÉNARIO 2 : FOCUS SUR LES LIENS ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LA ZONE D'ACTIVITÉS DE CLAIRVENT

Avantages et inconvénients

► Avantages

- Une attention particulière est portée au développement économique et à la création d'emploi sur le territoire,
- L'entrée du bourg par la zone d'activités de Clairvent fait l'objet d'un traitement particulier, sécurisant son usage pour les mobilités douces. Cela permet de favoriser les liaisons entre la zone d'activités et la centralité,
- Le traitement de la rue de la Vieille Tour permet de sécuriser l'accès à l'école primaire,
- Les zones d'habitat créées sont moins denses qu'en centre-bourg, ce qui influence la qualité de vie,
- Le bâti important pour la commune de l'ancienne distillerie est mobilisé et offre un lieu de réunion et/ou de stockage pour les associations,
- La création d'une aire de camping-car importante valorise ce type de tourisme,
- L'offre en stationnement peut être développée plus facilement en investissant la zone d'activités.

► Inconvénients

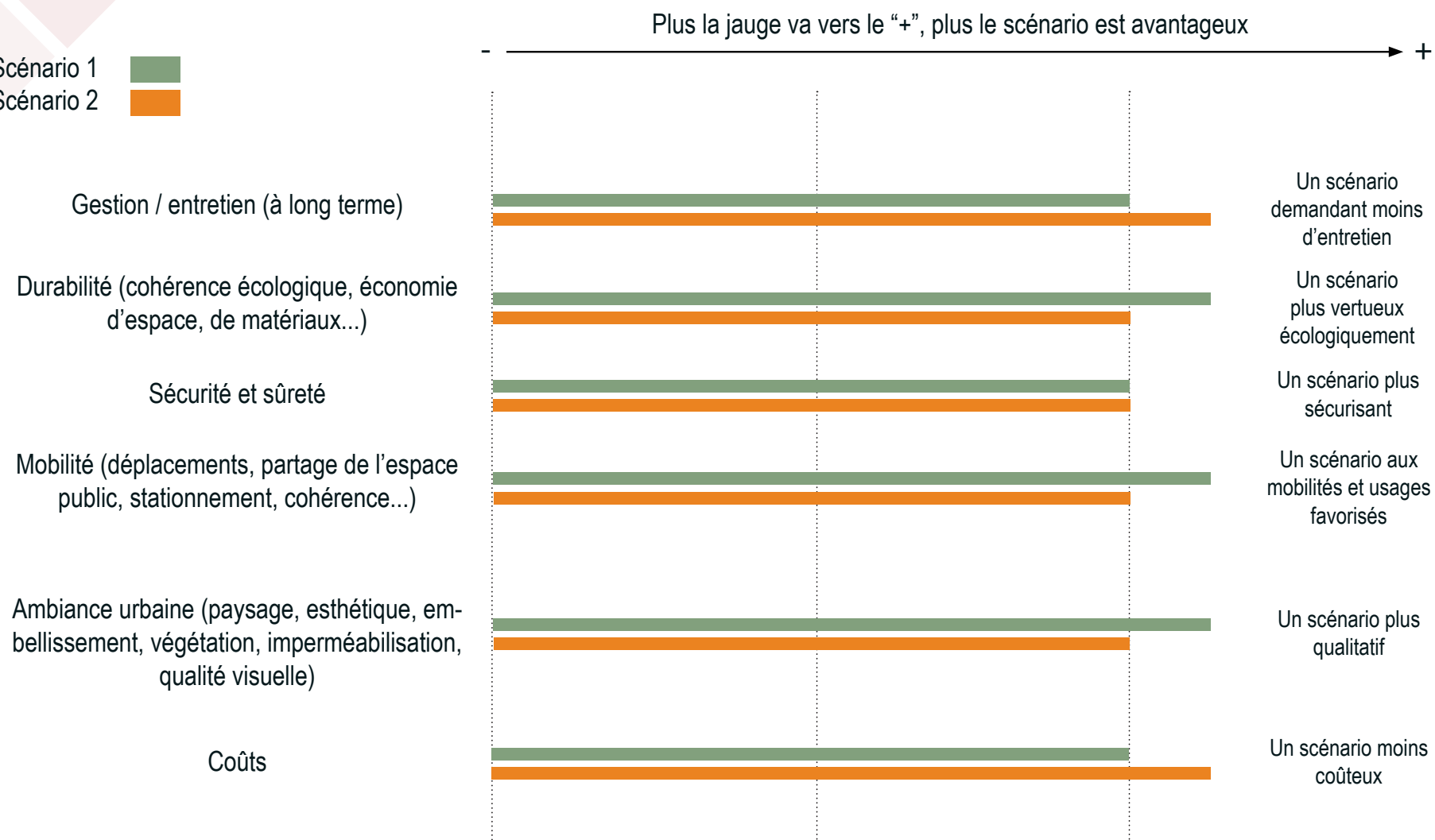
- Une polarité supplémentaire est créée, plutôt éloignée de Saint-Martin-d'Ary, qui n'encourage pas à investir la centralité et ne réduit pas l'utilisation de la voiture,
- Le renforcement de l'offre commerciale dans la zone d'activités de Clairvent peut venir questionner la pertinence du projet mené sur le site de l'ancien Intermarché de Saint-Martin-d'Ary (complémentarité ou concurrence ?),
- Cette offre commerciale développée peut également influencer la santé des commerces de proximité,
- La création de logements à proximité de la zone d'activités de Clairvent favorise un étalement plus important de l'enveloppe urbaine (artificialisation plus importante),
- Les polarités principales demeurent très minérales, à l'image du reste du bourg,
- Les liaisons avec Saint-Martin-d'Ary sont moins travaillées,
- Le lieu de réunion et/ou de stockage pour les associations est plutôt éloigné du centre-bourg,
- Aucune réflexion sur la localisation du marché n'est menée.

02.4

COMPARAISON DES DEUX SCÉNARIOS CONTRASTÉS

Analyse multicritères

Scénario 1 
Scénario 2 





03

PRÉSENTATION DU SCÉNARIO UNIQUE RETENU

03.1 Élaboration de la stratégie de développement : plan-guide unique

03.2 Visualisation des objectifs fléchés : exemples de réalisations



ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT : PLAN-GUIDE UNIQUE

Rappel des thématiques traitées et présentation des partis pris retenus

LOGEMENT/HABITAT



- > **S'emparer des potentialités du bourg pour de l'habitat** : dispositif OPAH pour les bâtis vacants et mobilisation des parcelles densifiables,
- > **Utiliser le site de la gendarmerie** actuelle pour y créer du logement.

ACTIVITÉS/COMMERCES/ ÉQUIPEMENTS



- > **Remobiliser les commerces vacants** dans le centre-bourg et travailler les **façades**,
- > Mobiliser le **poste de secours** pour de nouveaux usages et requalifier les bâtis autour de la place du Champ de Foire,
- > Au niveau de la plaine des sports, **couvrir un terrain de tennis** afin d'accueillir de nouvelles activités (et ainsi désengorger le gymnase) et **créer une pumptrack** (équipement de loisirs),
- > **Rénover l'Église de Vassiac**,
- > Créer une **nouvelle gendarmerie**, une **crèche** ainsi que de **l'habitat inclusif** à Saint-Martin-d'Ary,
- > **Test : déplacer le marché sur la place du Champ de Foire**, à l'occasion des travaux place de la Mairie.

MOBILITÉS



- > **Sécuriser l'entrée de bourg par la route de Chevanceaux et la rue du 8 mai**,
- > **Créer/conforter/sécuriser un parcours en liaisons douces**, afin de relier Saint-Martin-d'Ary - le cinéma/médiathèque - la plaine des sports - le château et le collège,
- > **Sécuriser la rue de la Vieille Tour et le liens entre le centre-bourg et la zone d'activités de Clairvent**,
- > **Améliorer la signalétique de manière globale** : les commerces - services - équipements - parkings - zone d'activités de Clairvent,
- > **Sécuriser les déplacements piétons des collégiens** et requalifier les zones de stationnement.

PAYSAGE/CADRE DE VIE



- > **Végétaliser les espaces publics**,
- > **Valoriser les façades**, notamment via un travail de végétalisation,
- > **Valoriser la voie verte et ses liens avec le centre-bourg**,
- > **Valoriser les berges du Mouzon**,
- > **Requalifier la place de la Paix**,
- > **Protéger l'espace naturel à proximité de l'ancienne distillerie**, notamment au regard de sa classification dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

ANIMATION/ TOURISME/LOISIRS



- > Mettre en avant le cadre de vie de qualité en visant l'**obtention de labels**,
- > **Améliorer l'aire de camping-car** actuelle,
- > **Rénover et sécuriser le château et ses remparts**.

03.1

ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT : PLAN-GUIDE UNIQUE

Présentation du plan guide



LÉGENDE :

- ① Objectif invariant : pas de modification de la place de la Mairie (projet en cours)
- ② Objectif invariant : pas de modification de l'entrée de bourg sud (travaux récents)
- ③ Objectif invariant : pas de réflexion sur la requalification de l'ancien Intermarché (procédures en cours)

- Périmètre des enjeux issus du diagnostic du territoire
- Périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire)
- Thématique logements / habitat
- Thématique activités / commerces / équipements
- Thématique mobilités
- Thématique paysage / cadre de vie
- Thématique animation / tourisme / loisirs

03.2

VISUALISATION DES OBJECTIFS FLÉCHÉS : EXEMPLES DE RÉALISATIONS

Images de références



Saulgé, 86.



La Chapelle-des-Marais, 44.



La Barre-de-Monts, 85.



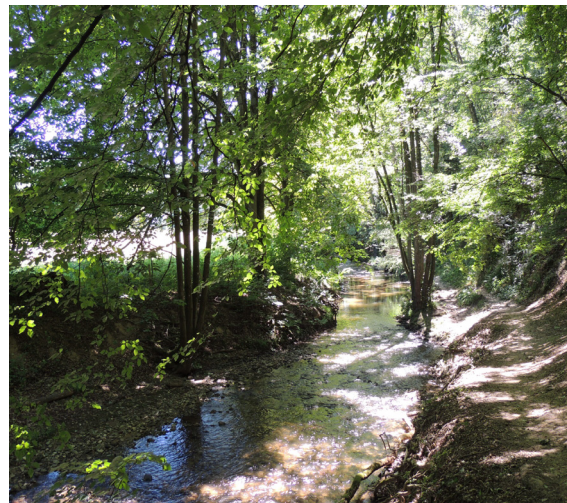
Neufchâteau, 62.



La Barre-de-Monts, 85.



Camors, 56.



Brignais, 69.



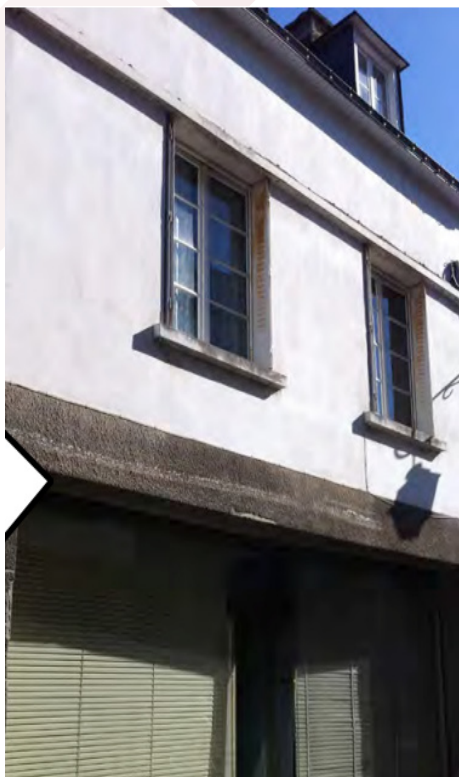
Saint-Bonnet-le-Château, 42.



03.2

VISUALISATION DES OBJECTIFS FLÉCHÉS : EXEMPLES DE RÉALISATIONS

Images de références



Josselin, 56 (avant travaux).



Josselin, 56 (après travaux).



Villeneuve-le-Roi, 94.



Feyzin, 69.



Chedigny, 37.



Bègles, 33.

03.2

VISUALISATION DES OBJECTIFS FLÉCHÉS : EXEMPLES DE RÉALISATIONS

Images de références



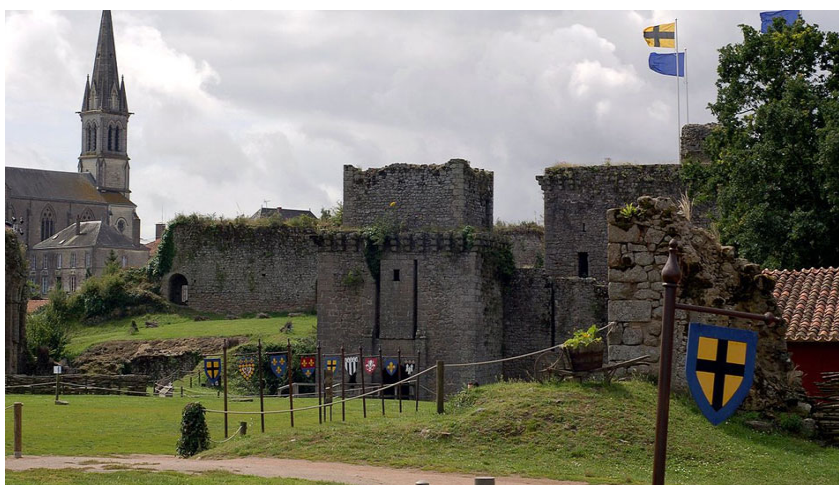
Talmont-Saint-Hilaire, 85.



Saint-Michel-Chef-Chef, 44.



Messanges, 40.



Tiffauges, 85.



Arâches-la-Frasse, 74.



Villers-sur-Mer, 14.



04

SYNTHÈSE DES PHASES DE CONCERTATION

04.1 La concertation des acteurs du territoire

Tenue d'un stand d'animation sur le marché hebdomadaire

► Rencontre avec les habitants des communes de Montguyon et Saint-Martin-d'Ary

Date : samedi 11 juin 2022.

Lieu : place de la Mairie, marché hebdomadaire.

Objectifs :

- Tenir la population informée du déroulement de l'étude,
- Poursuivre les échanges amorcés avec les habitants présents aux précédents temps d'échanges et rencontrer de nouvelles personnes,
- S'imprégner encore plus du territoire en vivant un évènement fard de la vie locale,
- Amorcer la transition de l'étude vers la phase 2 : la réalisation du plan guide de revitalisation.

En effet, cet atelier s'est concentré autour des enjeux mis en évidence par le diagnostic. S'il était **structuré autour de deux secteurs principaux**, la place du Champ de Foire et l'entrée de bourg par la route de Chevanceaux, **les discussions ont concerné l'ensemble du bourg de Montguyon et Saint-Martin-d'Ary** et furent riches d'apprentissages.

« On est obligé de se mettre sur la route quand on amène nos enfants à l'école, surtout quand on a une poussette, et ça s'est dangereux ! »

« Je viens des Pays-Bas et je suis venu à Montguyon parce-que... et bien regardez comme c'est beau ici ! »

« Si la caserne est rasée, cela permettra peut-être d'agrandir la surface de parking et donc de soulager l'ancien Intermarché. »

« Si la caserne déménage, ça pourrait être judicieux pour ouvrir cet espace et relier la place du Champ de Foire et de la Paix ! »

« Ce serait vraiment bien de relier la voie verte avec le centre du bourg... et aussi, de permettre à nouveau l'accès au château ! »

« Je trouve quand même que les commerces vides sont très souvent repris. »

« Avec l'éloignement des services publics et le vieillissement de la population, ce serait bien d'avoir plus de moyens de mobilité vers les grandes villes. »



04.1

LA CONCERTATION DES ACTEURS DU TERRITOIRE

Réalisation d'un atelier de travail avec les collégiens

► Rencontre avec les élèves du collège de Montguyon

Date : mercredi 15 juin 2022.

Lieu : collège de la Tour, Montguyon.

Objectifs :

- Recueillir la parole d'un public encore peu sollicité depuis le début de l'étude.

Déroulement :

- Deux groupes ont été constitués, afin de travailler sur carte sur les mobilités des adolescents dans le centre-bourg, leurs activités et leurs souhaits pour le futur de la commune.

- De retour en collectif, ils ont été invités à réfléchir à l'aménagement le plus important selon eux, à réaliser au cours des 10 à 15 prochaines années.

La **création d'un équipement de loisirs**, telle qu'une **pumptrack**, est une proposition largement soutenue par les participants à cet atelier.

« Presque tout le monde a un vélo pour se déplacer, mais on peut pas faire grand chose avec dans le centre, surtout que certaines rues sont particulièrement dangereuses... »

« Le city c'est vraiment le lieu où tous les jeunes vont et c'est très bien, mais des tables de ping pong ou des bancs en plus ce serait bien. »

« Un réseau de bus pour aller dans les grandes villes à côté se serait pratique, nos parents peuvent pas toujours nous y amener ! »

« Globalement le bourg est pas très adapté pour les piétons et vélos... pour aller au collège, on passe tous par les terrains de sports. »

« Par rapport à tous les terrains et salles de sport, je trouve qu'il n'y a pas beaucoup d'activités proposées... »

« Un espace pour les jeunes, comme un pumptrack, ce serait super ! Mais il faut que tous les âges puissent y venir et que ce soit gratuit. »





05

TRANSITION VERS LA TROISIÈME PHASE DE L'ÉTUDE : LES FICHES ACTIONS

05.1 Fiches actions choisies par la commune

Fiches actions choisies par la commune

► Fiches actions sectorielles

- 1 Place du Champ de Foire & place de la Paix,
- 2 Entrée de bourg par la route de Chevanceaux (et gendarmerie),
- 3 Liens entre le projet des rives du Mouzon et les autres équipements prévus (liaisons douces, crèche, habitat inclusif...).

► Fiches actions thématiques

- 1 Labels,
- 2 Mobilités douces,
- 3 Signalétique,
- 4 Nature en ville,
- 5 Complémentarité entre le centre-bourg et la zone d'activités de Clairvent

CONCLUSION

Ce présent livrable marque la fin de la phase 2, dont l'objectif fut d'élaborer le plan guide de revitalisation du périmètre d'étude. La prochaine étape, la troisième et dernière phase, viendra approfondir les objectifs fléchés au travers des fiches actions sélectionnées.