



Cittànova

Urbanisme  
Architecture  
Paysage  
Environnement  
Communication

25, boulevard des Martyrs nantais de la Résistance  
44 200 NANTES  
Tél: 02 40 08 03 80  
E-mail : [contact@cittanova.fr](mailto:contact@cittanova.fr)  
Site web : [www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)



## Note préparatoire au COPIL du 12/12

9 décembre 2013

La présentation de la première partie du diagnostic aura lieu jeudi 12 décembre. La note qui suit a pour but de présenter succinctement l'approche et le contenu proposés de cette présentation.

### 1. PLAN DE LA PRESENTATION

---

Cette première partie du diagnostic est essentiellement consacrée aux thématiques socio-économiques, même si des passerelles seront faites avec la seconde partie, l'état initial de l'environnement.

#### ▪ INTRODUCTION : SITE ET SITUATION

Cette partie introductive replace Guérande dans son contexte géographique et administratif. Elle permet de mettre en évidence sa situation centrale au sein de la presqu'île et les connexions de cette dernière avec la métropole Nantes-St-Nazaire et au-delà, via le TGV notamment. Elle pointe également la structure urbaine complexe de la commune, avec son agglomération centrale, ses villages et ses multiples hameaux

Ce premier constat permet une approche problématisée du diagnostic socio-économique. Elle consiste à interroger d'une part le rôle que joue Guérande au sein de la Presqu'île, en mettant en évidence ses fonctions de « pôle-pivot », « d'équilibrage » et de structuration urbaine, et d'autre part la manière dont s'incarnent ces phénomènes au sein de l'espace communal, en révélant notamment les disparités existant entre les différents secteurs de la commune.

Cette double approche est déclinée à travers quatre grandes thématiques :

- L'économie
- L'offre en équipements
- La population
- L'offre et la demande en logement

Très transversale, la thématique des déplacements a été abordée par croisement avec les quatre autres thématiques.

#### ▪ UNE ECONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

Cette partie mettra en évidence les différents champs de l'économie guérandaise, qui se développent tous directement ou indirectement à partir de son socle naturel et agricole, et de l'attrait touristique et résidentiel qu'il induit. Cependant, cette économie littorale se caractérise par sa diversité, Guérande n'est pas tributaire d'un seul et même secteur économique en termes de développement. Chacun de ces volets économiques fait l'objet d'une investigation :

- La saliculture et l'agriculture, en montrant leurs prolongements dans les autres secteurs d'activités. L'approche restera succincte, car elle sera plus développée avec l'état initial de l'environnement.
- Le tourisme dans toutes ses formes, en s'interrogeant particulièrement sur le différentiel fréquentation / retombées économiques à l'échelle de la commune et sur les enjeux d'évolutions des campings.
- Le commerce, en pointant notamment les complémentarités et les concurrences s'exerçant entre trois composantes commerciales communales : le commerce de proximité de centre-ville, les grandes surfaces « périphériques » et les commerces touristiques.
- L'artisanat, l'industrie et le tertiaire, tant en termes de poids respectifs dans l'économie que de lieux accueillant ces activités. Un zoom sera notamment fait sur le secteur de Villejames.

Cette analyse s'articulera avec les objectifs définis à l'échelle de Cap Atlantique dans les documents cadres : SCOT, Schéma d'Accueil des Entreprises, etc.

#### ▪ UNE OFFRE D'EQUIPEMENT QUI SE DEPLOIE A TROIS ECHELLES

Cette partie fera l'inventaire des équipements existant et en projet sur la commune, en mettant en évidence leurs publics et leurs échelles de fonctionnement :

- Le quartier ou le village
- La commune
- L'intercommunalité, la presqu'île et au-delà

La localisation de ces équipements sera mise en parallèle avec les enjeux de déplacements au sein de commune.

#### ▪ UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE ET EQUILIBREE, DES RISQUES DE DESTABILISATION ?

L'approche démographique permet de mettre en exergue d'une part une croissance constante de la population sur le long terme, d'autre part un relatif équilibre dans la répartition par âge et par catégorie socio-professionnelle.

L'analyse fine des évolutions montre cependant un desserrement démographique important et une tendance au vieillissement de la population (dynamique des communes littorales de Cap Atlantique). Elle révèle également les contrastes existant entre les différents secteurs de la commune.

#### ▪ UNE OFFRE DE LOGEMENT EN COURS DE DIVERSIFICATION

L'analyse quantitative et qualitative du parc de logement de la commune permet de mettre en parallèle la structure du parc actuel, les évolutions constatées durant la dernière décennie, l'adéquation avec la demande en logement et la complémentarité avec l'offre globale à l'échelle de la presqu'île.

Il ressort notamment une tendance à l'homogénéisation du parc (vers les grands logements) en cours d'inflexion grâce aux politiques de diversifications de l'offre menée par la commune (logement social, accompagnement de la promotion privée, projet d'éco-quartier). Le repérage de terrain et les données par quartiers permettent également de pointer des parcs de logements et des dynamiques d'évolutions contrastées suivant les secteurs de la commune, qui pourront orienter le projet par la suite.

#### ▪ CONCLUSION : LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Il est proposé de conclure cette présentation par un premier examen des hypothèses de développement qui serviront de support de réflexion pour le PADD. Il s'agit de faire le lien entre création de logements et évolution de la population, en estimant le nombre de logement nécessaire au maintien de la population.

Guérande a connu en effet un fort desserrement démographique durant la dernière décennie, expliquant une évolution de population relativement modérée au regard de son rythme de construction. L'analyse prospective de ces phénomènes permettra de conclure le diagnostic socio-économique sur une des questions-clés pour la suite du projet.

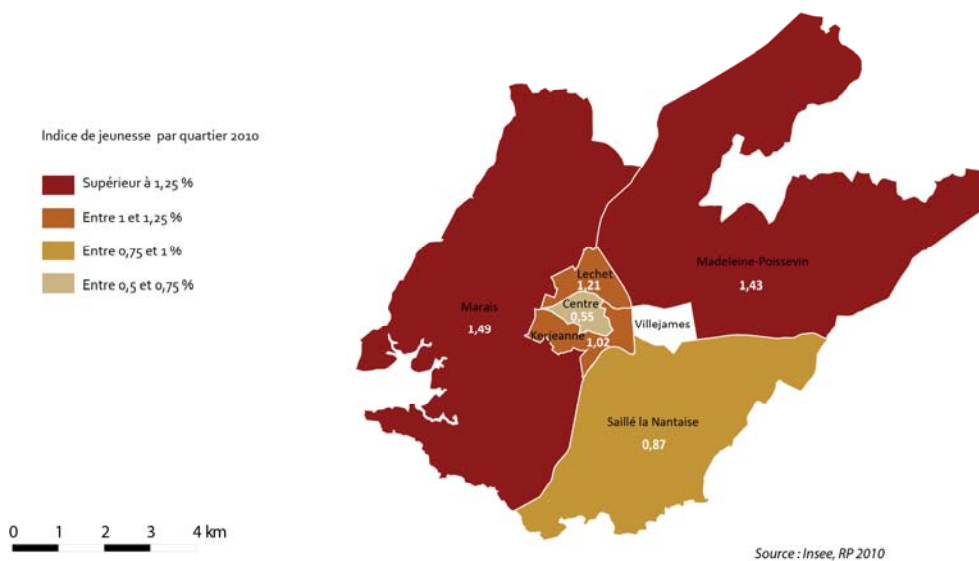
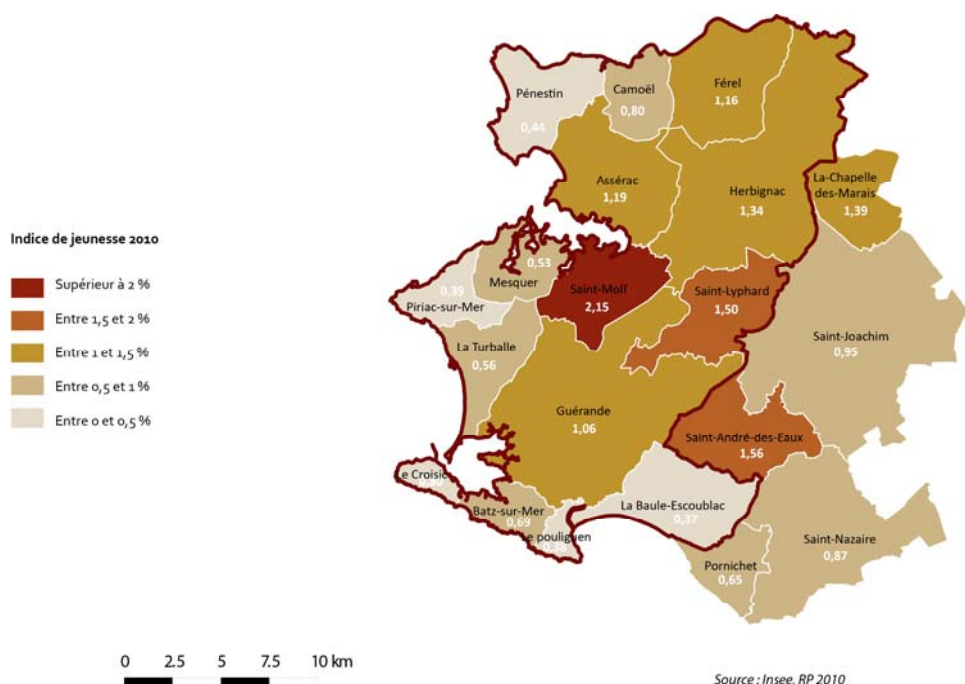
## 2. EXEMPLE DE REPRESENTATIONS

Afin de comprendre au mieux la situation de la commune et produire une analyse fine des phénomènes socio-économiques, le diagnostic s'appuie quasi-systématiquement sur trois échelles de lecture :

- La commune, avec l'analyse des données brutes disponibles
- La contextualisation à l'échelle de Cap-Atlantique (comparaison avec La Baule en particulier) et au-delà (Saint-Nazaire a ainsi souvent été ajouté comme autre élément de comparaison).
- L'analyse infra-communale, sur la base des données à l'IRIS de l'INSEE en particulier.

Les données statistiques seront également le plus possible « incarnées » à travers des exemples pris sur le terrain, illustrés notamment par les vues aériennes, les photographies et les projets en cours sur la commune.

Ci-dessous figure deux exemples de cartes montrant cet aller-retour entre les échelles :



Nous restons à votre disposition pour toute question quant au contenu et à la forme de la présentation de jeu.