



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
Site web : www.cittanova.fr



Comité de pilotage

Présentation de l'état initial de l'environnement

10 Février 2014

1. LISTE DES PRESENTS

Comité de Pilotage

M.	PRIOU Christophe	Maire de Guérande
Mme	PHAN THANH	Première adjointe chargée de la Solidarité et de l'Action Sociale
M.	LANDRY	Directeur Général des Services
Mme	NEWMEYER Elisabeth	Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain
Mme	BERTHO Laurence	Directrice adjointe
Mme	PARRINGTON Aurélie	Service Développement Durable, Environnement & Handicap
M.	GUELLEC Yves	Chargé de l'Agriculture et de l'Environnement
M.	LOIRAT Pascal	Adjoint en charge de l'Urbanisme
Mme	DURAND Annick	Conseillère Municipale

Excusée : Mme POUPARD Michele – Adjointe chargée de l'Environnement et du Patrimoine

Cittànova :

M.	LOVADINA Jérôme	Architecte Urbaniste
M.	DELILE Julien	Architecte-urbaniste
Mme	LE GARGASSON Lise	Ingénieure Paysagiste

2. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'ordre du jour de la réunion a pour objet la présentation de l'état initial de l'environnement pour faire suite au diagnostic socio-économique dans le cadre de la première phase de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Guérande.

Mme LE GARGASSON du cabinet Cittanova introduit la présentation en proposant un plan d'analyse par secteur géographique afin de mettre en avant les atouts et faiblesses du territoire par entité :

- PLAN DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

Introduction : Une approche globale à travers l'entité paysagère de la Presqu'île Guérandaïse

- *PARTIE 1* : Les marais salants et le plateau agricole
- *PARTIE 2* : Les coteaux et la ville de Guérande
- *PARTIE 3* : La route Bleue

Conclusion : Une synthèse des enjeux déclinés au sein de chaque partie

- LA PRESQU'ILE GUERANDAISE :

Une organisation spatiale communale en lien directe avec les spécificités géologiques du socle naturel, qui se décline en trois grands ensembles paysagers présentés au sein de l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique : Les marais salants de Guérande, le Plateau bocager du Sillon de Guérande et une entité qui concerne la commune dans une moindre mesure : le plateau composite du Sillon de Guérande.

La carte d'enjeux de l'entité paysagère de la Presqu'île Guérandaïse met en exergue la concentration des enjeux sur les interfaces entre entités : marais / plateau, plateau / ville de Guérande...d'où la nécessité de décliner les entités paysagères à une échelle plus restreinte.

- LES MARAIS SALANTS ET LE PLATEAU AGRICOLE :

Les marais salants...

- une entité « identité » qui constitue une marque de territoire par l'image générée du sel de Guérande et les marais. La progression de cette reconnaissance environnementale et économique est alors déclinée et analysée, tout en évaluant les problématiques auxquelles sont soumis les marais et leur imbrication avec l'outil de planification urbaine qu'est le PLU.
- habiter les marais, une partie consacrée à l'analyse urbaine au sein d'un ensemble naturel unique qui s'établit sur un équilibre entre contraintes naturelles et adaptation de l'habitat au socle naturel.

...et le plateau agricole

- une entité plus discrète face à la prédominance de l'entité paysagère des marais et qui est concernée par trois grands types d'occupation du sol, dont la cohabitation n'est pas toujours optimale.
- l'occupation agricole qui traduit l'implantation et la répartition historique liée à l'activité agricole.
- l'occupation résidentielle : aujourd'hui la progression de l'urbanisation sur le plateau est notable et se traduit sous différentes formes. Le PLU est l'occasion de se questionner sur les modes d'habiter, tant à l'échelle du bâti qu'à l'échelle du hameau et de ses périphéries.
- l'occupation touristique se traduit par la présence de campings sur le plateau dont l'insertion paysagère reste inégale. De même, l'amorce d'une valorisation de l'entité paysagère est palpable par de nombreux exemples réussis de réhabilitation et de rénovation du bâti traditionnel et de petits patrimoines, mais également par le développement des sentiers de randonnées.
- l'imbrication de ces différentes occupations avec la question de la trame verte et bleue est également abordée afin de mettre en parallèle la question de la progression urbaine vis-à-vis des continuités écologiques.

- LE COTEAU GUERANDAIS ET LA VILLE DE GUERANDE :

Le coteau Guérandaïse...

- une entité « rencontre » entre deux grands ensembles paysagers où les enjeux de covisibilités sont nombreux. Une identité qui est également concernée par de nombreuses atmosphères (urbaine, rurale, littorale...)
- la question de l'agriculture sur un espace contraint et désigné comme fragilisé au sein du diagnostic du PEAN, en fait une problématique à part entière et observée de près. Elle s'imbrique largement au sein du projet de l'opération Grand Site et se décline ainsi à une échelle intercommunale également.
- véritable espace en mutation, le coteau est concerné par un mode d'urbanisation particulier du fait de sa topographie marquée et des opportunités de développement. Un zoom est alors effectué sur les hameaux de Clis et de Queniquen afin d'illustrer ces différents modes de développement.

...et la ville de Guérande

- une entité centrale au contact de l'ensemble des sous-unités présentées qu'elles soient physiques ou visuelles. Sa logique de rayonnement et de connexions par faisceaux se retrouvent également à l'échelle de la ville en elle-même. Ainsi, le plan développe une approche par faisceaux et une approche par couronnes afin d'évaluer les problématiques et les potentialités de projets urbains.
- l'approche par faisceaux témoigne des différentes interactions existantes entre le centre-ville et les polarités ou entités périphériques autour de la présence ancrée des faubourgs :
 - *Faisceau Est* : la ville active et la coulée verte
 - *Faisceau Ouest* : la ville résidentielle
 - *Faisceau sud* : la ville paysage
- l'approche par couronnes permet quant à elle de mettre en évidence des enjeux contrastés et les potentiels contrastés au sein du tissu
 - *La cité médiévale* : au cœur des protections patrimoniales, un enjeu de patrimoine vivant
 - *Autour des remparts* : un espace en mutation
 - *L'agglomération récente* : des fragments en recomposition
- LA ROUTE BLEUE :
 - une entité qui s'appréhende à plusieurs échelles : une échelle intercommunale dans les connexions et dynamiques qu'elles génèrent et une échelle communale sur les impacts paysagers d'une telle infrastructure.
 - une zone d'entre-deux : la route bleue dans sa linéarité propose une alternance constante entre atmosphère urbaine et rurale, avec des aménagements paysagers ou urbains hétérogènes qui entraînent des effets divergents de césures ou d'intégrations.
 - la route bleue supporte de nombreux rôles (déviation, desserte, « pénétrante ») qui lui valent également un statut d'entre-deux entre boulevard urbain en entrée de ville et infrastructure de desserte.
 - la dynamique d'attractivité de la route bleue se traduit à différents niveaux :
 - *Attractivité urbaine* : exemple de Tromartin-Bissin
 - *Attractivité économique* : détail du parc d'activités de Villejames et du site de projet en cours de Bréhadour.
- CONCLUSION :

En conclusion, le bureau d'études synthétise les enjeux par secteur présenté. Il évoque le fait que ces enjeux sont interdépendants et parfois à lire à une échelle intercommunale, et que le rôle du PADD va permettre de connecter ces enjeux et de leur donner une dimension de projet.

3. LES ECHANGES

Cette partie du compte-rendu décline les différentes remarques ou précisions qui ont pu intervenir lors de la présentation et également à la fin de la présentation.

- AGRICULTURE

M. GUELLEC précise que les chiffres présentés par Cittanova sur la baisse du nombre d'exploitations sur la commune sont à mettre en parallèle avec l'augmentation du nombre d'actifs par exploitation. M. DELILE répond qu'effectivement, il s'agit de comprendre l'évolution de la pratique agricole sur le territoire et que cet élément fait partie d'une réorganisation de l'activité agricole. Il précise également que le volet agricole sera développé dans une seconde phase de PLU avec une connaissance affinée des projets agricoles et des exploitations par une rencontre avec la profession agricole.

M. GUELLEC ajoute que les projets sont souvent subis par la profession du fait de la non-connaissance du projet par l'agriculteur au moment du PLU.

Sur la partie consacrée à l'agriculteur des coteaux et du PEAN, M. GUELLEC précise que si l'agriculture est fortement encadrée et accompagnée sur le secteur, c'est du fait d'un projet de reconquête et d'un soutien forts par le Conseil Général.

M. le Maire fait allusion aux ateliers loi littoral qui se sont déroulés sur la commune et qu'il faudrait intégrer dans la partie liée au PEAN afin de cibler les éléments mis en place dans ce cadre et leur lien avec le PLU.

- URBANISME

Mme NEWMAYER précise en fin de présentation que le diagnostic cible bien la progression de l'urbanisation sur le secteur du plateau et la difficulté de mettre en application la préservation du bocage.

M. le Maire évoque que les potentialités de projets sont nombreuses sur la ville de Guérande mais qu'il faudra également les mettre en parallèle étroit avec les enjeux patrimoniaux. De même, sur la question de la densité, il s'avère intéressant de parler de « densité anthropologique » afin de mesurer l'augmentation de la population selon les projets.

Il est rappelé la question de l'évolution de la législation (loi ALUR) qui sera à prendre en considération tout au long du PLU.

- EAU

M. le Maire met en avant la question des infrastructures sur la partie risque au sein des marais. La question de la digue devra être abordée. De même, les retenues collinaires sur les coteaux et les bas villages inondés de ce fait seront également à traiter.

Le contrat de restauration concernant l'étier de Pont d'Arm pourrait amender le diagnostic et sera à intégrer.

Mme DURAND évoque la question de l'évolution de la zone de captage sur Sandun.

- ACTIVITES

Comme l'évoque le diagnostic sur le secteur du plateau, la thématique des pépiniéristes est abordée par M. le Maire mais sur le secteur périphérique de la ville de Guérande. Ainsi, la question d'un usage agricole en site péri-urbain et relativement spécifique est clairement posée au sein du futur PLU. Des demandes sont existantes et concernent des surfaces avoisinant 7-8 ha.

La Route Bleue est également abordée sur son caractère de césure à l'échelle de la ville de Guérande et pose ainsi la question d'une vision de Guérande à 10-15 ans avec sa déviation. M. le Maire ajoute que le Petit-Séminaire s'intègre dans cette dynamique.

La densification sur le secteur Ouest de la ville est également abordée par Mme NEWMAYER, ainsi que la thématique des commerces.

4. POURSUITE DE L'ETUDE

Une réunion précédant celle sur l'état initial de l'environnement en présence du service communication a permis de recadrer le calendrier du PLU aux vues de différents éléments tels que les délais inhérents à la mise en place de la nouvelle équipe municipale mais également avec l'évolution du secteur sauvegardé.

Ainsi, il a été convenu que la phase diagnostic pourrait, quant à elle, se conclure en avril 2014 par une présentation aux personnes publiques associées et une réunion de concertation avec la population (réunion publique) dans ce même délai.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 10 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.