



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)



## Réunion de présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées

Présentation du diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement

27 mai 2014

### 1. LISTE DES PRESENTS

#### Services de l'état :

Mme BENOIT	Parc Naturel Régional de Brière
Mme BRARD	Département de Loire-Atlantique – Délégation St-Nazaire
Mme BLANCHARD	Direction de l'Aménagement Communautaire CAP ATLANTIQUE
M. BECHET	Syndicat Mixte des Transports
Mme PILARD	Chambre d'Agriculture 44
M. BACONNIER	CCI Nantes / St Nazaire
Mme PELLEGRIN	ABF – STAP - DRAC
Mme MERRIEN-MAAS	DDTM 44
M. BAILLEUL	DREAL Pays-de-la-Loire
M. FORGEOUX	DDTM 44

#### Elus

Mme PHAN THAN	Maire de Guérande
Mme JOUNIER	Conseillère Municipale Guérande
M. GAULTIER	Conseiller Municipal Guérande
M. BOULO	Conseiller Municipal Guérande

M.	PLANCON	Mairie St-Molph
Mme	FAGOT	Mairie de St-André-des -Eaux
M.	MORICEAU	Mairie de St-Lyphard
M.	DAVID	Mairie de Le Pouliguen

### **Services communaux et représentants :**

Mme	NEWMAYER	Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain
Mme	BERTHO	Directrice adjointe
M.	GAUTRON	Association agréée Guérande Environnement
M.	DESBOIS	Représentant Chambre d'agriculture
M.	NICOLAS	Représentant Chambre d'agriculture

### **Cittànova :**

M.	DELILE Julien	Architecte-urbaniste
Mme	LE GARGASSON	Ingénieure Paysagiste

## **2. PRESENTATION DU DIAGNOSTIC**

---

La réunion a pour objet de présenter l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic socio-économique aux Personnes Publiques Associées afin d'échanger sur les éléments présentés, les compléments à apporter sur le diagnostic et les attentes concernant la suite de l'étude.

Suite à un tour de table, Mme le Maire introduit la séance par un rappel des objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le déroulement des différentes réunions d'ores-et-déjà tenues, à savoir le travail de présentation du diagnostic au comité d'urbanisme et la réunion publique.

M. DELILE présente le déroulement du diagnostic sous une forme problématisée, par une approche géographique dans un premier temps afin de cibler les enjeux alloués à chaque entité du territoire, puis une approche statistique à trois échelles dans un second temps, et enfin le développement de la consommation de l'espace de la commune de Guérande afin d'illustrer les tendances observées ces dernières années sur le territoire. Enfin, un point sur les compléments du diagnostic pour l'évaluation environnementale est proposé en fin de présentation.

En introduction, M. DELILE rappelle que le territoire de Guérande est un territoire qui a été largement étudié sous différents angles et thématiques et que l'enjeu a été de prendre en compte l'ensemble de ces études et de les synthétiser dans un document afin d'exploiter au mieux ces études dans la prochaine phase de projet du PLU.

Les différents documents cadres avec lesquels le PLU devra être compatible et les différentes réflexions préalables de projets élaborés par la commune, notamment à travers les PGD (Plan Global de Développement) sont présentés succinctement. M. DELILE présente le découpage géographique proposé dans le déroulement du diagnostic ainsi que les 3 échelles statistiques (supra-communale, communale et infra-communale).

#### ▪ PARTIE 1 : APPROCHE GEOGRAPHIQUE

#### *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 Guérandais...

- une entité « rencontre » entre deux grands ensembles paysagers où les enjeux de covisibilité 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 suivi dans son évolution. Elle s'imbrique largement au sein du projet de l'opération Grand Site et se décline ainsi à une échelle intercommunale.
- 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 et des potentiels contrastés au sein du tissu

## LA ROUTE BLEUE

- une entité qui s'appréhende à plusieurs échelles : une échelle intercommunale dans les connexions et dynamiques qu'elle génère 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 thématique de l'emploi et des flux générés situent Guérande au centre des migrations pendulaires

- 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 potentiel de Bréhadour.

## ▪ PARTIE 2 : APPROCHES STATISTIQUES

### UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE MAIS EN VOIE DE STABILISATION

- Guérande est l'une des communes les plus peuplées de Loire-Atlantique avec près de 15 334 habitants en 2010 mais avec des réalités infra-communales contrastées. L'évolution démographique montre une progression importante et régulière de la population majoritairement due au solde migratoire. La commune se situe à l'interface de dynamiques littoral/arrière-pays contrastées.
- La commune connaît de fortes disparités communales en termes de tailles des ménages et observe un desserrement démographique important (2.59 à 2.34 entre 1999 et 2010).

### UNE OFFRE EN LOGEMENTS EN COURS DE DIVERSIFICATION

- Guérande représente 11% du parc de logements de Cap Atlantique et occupe la seconde place au sein du SCoT. La commune connaît une forte croissance du nombre de logements depuis 1968, qui s'est accélérée dans les années 1980. Ainsi, Guérande se positionne dans les communes les plus dynamiques en termes d'évolution du parc de logements.
- Le parc de logements représente 80% du parc de logements et les petits logements sont peu représentés sur le territoire. A l'échelle infracommunale, les logements sont diversifiés dans le centre contrairement aux secteurs périphériques dépourvus de petits logements.
- Le parc de logements sociaux de la commune est faible mais en forte augmentation et constitue l'un des parcs les plus importants de la communauté d'agglomération.
- Les thématiques de la villégiature, de la vacance, et du prix des terrains à bâtir sont déclinées ainsi qu'un point sur la construction de logements sur les 12 dernières années sur Guérande.

## ▪ PARTIE 3 : CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Présentation de la méthode d'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- La nature des espaces consommés et la destination de ces espaces a permis d'affiner la compréhension de l'artificialisation des espaces au sein de la communes et permettent de différencier 6 secteurs.
- Ainsi, 21 ha par an entre 1999 et 2009 ont été artificialisés avec un bilan de 12 logements créés par hectare consommés. L'artificialisation est plus importante autour des hameaux et villages, majoritairement dédiée à l'habitat.

## ▪ PARTIE 4 : COMPLEMENTS A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- Une rapide présentation des thématiques non incluses dans la version du diagnostic transmise aux PPA mais en lien avec l'évaluation environnementale a été déclinée. Elle a permis de faire un point sur les risques qui concernent la commune, les différentes nuisances, pollutions, qualité de l'eau et de l'air.
- Les questions de l'énergie et des réseaux ont également été présentées

### 3. LES ECHANGES

---

Les échanges se sont déroulés tout au long de la présentation entre chaque partie.

#### ▪ LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

M. BAILLEUL – DREAL, cite Mr DELILE lorsqu'il évoque le fait que Guérande est un territoire qui a été largement étudié et de faits, des éléments factuels sont attendus, afin de rentrer dans le vif du sujet rapidement. Les éléments présentés ici sont connus de tous, il serait plus intéressant de voir directement les enjeux.

M. FORGEOUX- DDTM 44, appuie le discours en précisant qu'avant d'amorcer la phase PADD, il serait souhaitable de faire un bilan et une hiérarchisation des enjeux issus de ce diagnostic.

Mme le Maire rappelle que l'objet de la réunion est bien une réunion de diagnostic, afin de dresser le portrait de Guérande et qu'il était important pour la commune d'en faire part aux Personnes Publiques Associées pour ajuster le traitement des nombreuses thématiques abordées. La méthodologie choisie est d'avancer ensemble vers le projet d'aménagement et il semblait nécessaire de faire un point à cette étape du PLU afin de concrétiser des enjeux partagés. M. DELILE poursuit en proposant d'accentuer davantage la présentation sur les enjeux de chaque entité.

#### ▪ ENVIRONNEMENT

Concernant la thématique de la trame verte et bleue, Mme BENOIT du Parc Naturel Régional propose la mise à disposition de différentes études de recensement effectuées au sein du PNR afin de les intégrer aux données existantes.

M. GAUTRON – Association Guérande Environnement, demande si les zones humides sont intégrées à cette notion de trame verte et bleue. Le bureau d'étude évoque qu'en effet, le recensement existant est d'ores-et-déjà intégré et qu'en parallèle du PLU, l'actualisation des données devrait bientôt être lancée. M. GAUTRON rappelle que l'enjeu est de préserver ces zones humides et non de faire une actualisation des zones humides disparues.

M. GAUTRON évoque également la question du changement climatique cité dans l'évaluation environnementale, en indiquant que ce dernier est déjà amorcé et est visible par la présence, toujours en augmentation, des touristes sur Guérande. Il serait à mettre en parallèle avec le futur apport de population que générerait l'aéroport Notre-Dame-des-Landes. Mr BAILLEUL rappelle qu'effectivement la fréquentation de la Presqu'île Guérandaise est en augmentation, mais l'enjeu est de savoir comment celle-ci est maîtrisée. Mme le Maire recadre le débat sur le PLU en rappelant les incertitudes et le calendrier du projet de Notre-Dame des Landes.

Mme BLANCHARD, rappelle que les ENS (Espace Naturel Sensible) devront figurer au sein du diagnostic également.

#### ▪ PATRIMOINE

Mme PELLEGRIN - Architecte des Bâtiments de France note la prise en compte dans le document du patrimoine bâti ainsi que la révision en cours du PSMV (Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur). Il est rappelé le passage de ZPPAUP en AVAP probable dans les années à venir et qu'il serait intéressant de prendre en compte les hameaux de Sandun et de Kergaigne dans l'AVAP mais également dans le PLU dans sa dimension patrimoniale.

#### ▪ AGRICULTURE

L'un des représentants de la Chambre d'Agriculture, demande si des orientations sont d'ores-et-déjà prises concernant l'urbanisation des hameaux. Mme Le Maire évoque que la phase des orientations concerne la phase suivante du PLU, celle du PADD. Cependant, les documents cadres et la loi littoral sont très clairs sur ce point, donc le PLU sera conforme à ces derniers.

#### ▪ TRANSPORT

Il est rappelé qu'un schéma routier effectué par le département est disponible et qu'il faudra l'intégrer à la démarche du PLU en amont du PADD.

M. BECHET rappelle que les propos concernant les transports scolaires sont à nuancer, en effet, les problèmes de circulation soulevés existent également les jours où il n'y a pas de transport scolaire.

## ▪ COMMUNICATION

M. MORICEAU évoque l'importance de la communication et de la transparence en parallèle de l'élaboration du PLU. La population a du mal « à digérer » et accepter la politique urbaine mise en place sans éléments de concertation. Ainsi, M. MORICEAU pose la question du suivi et de la cohérence du document alors que l'équipe municipale initiale a connu une mutation récente.

Mme le Maire rappelle sa présence dans l'ancienne équipe municipale qui a décidé de lancer cette procédure de PLU et que la continuité est donc assurée entre les deux équipes. De même, Mme le Maire rappelle la diversité des outils de concertation choisis pour jouer la carte de la transparence vis-à-vis de la population et leur participation à l'élaboration au document. Mme le Maire en profite pour évoquer la mise en place d'ateliers de concertation le soir même avec la population.

Quelques échanges se poursuivent avant la clôture de la réunion, notamment sur la proposition du PNR de présenter à la commune la mise en place de la nouvelle charte du PNR et de sa prise en compte dans le futur PLU.

***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.***