



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



Atelier préparatoires du PADD

Compte-rendu des ateliers entre élus, techniciens et personnes publiques associés

19 juin 2014

1. PRINCIPE DES ATELIERS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une série d'ateliers associant les élus, les techniciens de la commune et de Cap Atlantique, ainsi que les représentants des personnes publiques associées, a été organisée afin d'amorcer la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils font suite à la réunion des Personnes Publiques Associées sur le diagnostic et aux ateliers organisés quelques semaines avant avec la population.

Après une présentation synthétique du diagnostic par le bureau d'études Cittànova, résumant les principaux enjeux identifiés dans le cadre du futur PLU, les participants se sont répartis en six tablées de 4 à 6 personnes et ont effectué un travail d'échanges en groupe autour de questions élaborées par le bureau d'études. A l'issue de ce travail, chaque table a restitué une synthèse de ces échanges, prolongeant ainsi les débats avec l'ensemble des participants.

Les questions étaient organisées à partir des 5 grandes entités géographiques identifiées par le diagnostic :

- Les marais salants
- Le plateau agricole
- Le coteau
- La butte ou l'agglomération principale guérandaïse
- La route Bleue

Chaque tablée disposait de l'ensemble des questions, mais était invitée à les aborder dans un ordre différent, afin que toutes les questions soient traitées par au moins une table. Les questions sont jointes au présent compte-rendu.

La finalité de ces ateliers thématiques est d'enrichir collectivement le futur PADD, en débattant des points clés du futur PLU, contribuant ainsi à enrichir le projet de territoire. La synthèse de chaque atelier exposée ci-après sera ainsi présentée au comité de Pilotage pour la première séance de travail sur le PADD.

Mme PHAN THANH, Maire de Guérande, a introduit les ateliers en rappelant les grands objectifs de la révision du PLU et le souhait de la municipalité d'associer les partenaires à ce dossier stratégique pour l'avenir de la commune.

2. COMPTE-RENDU DES ATELIERS

Table 1 : Les marais salants et le plateau agricole

Participants :

- Mme MIGAULT – élue municipale
- Mme PILARD – Chambre d'Agriculture 44
- Mme BENOIT Virginie – Pnr de Brière
- Mme GENDRONNEAU – Cap Atlantique
- M. GAULTIER – élu municipal

Synthèse des débats :

▪ LES SITES SALICOLES

Il y a un grand enjeu à maintenir les sites où les constructions salicoles sont possibles. Le site de Pradel est à cet égard à préserver pour cet usage, afin de permettre son développement sur place.

La zone d'activités de Léniphen pose question par sa localisation au cœur des marais. Un incendie pourrait avoir des conséquences catastrophiques pour les milieux naturels et l'activité salicole. Sa reconversion vers un site salicole serait à envisager. La restauration du marais de Careil-Mouzac est évoquée, elle a dégagé un potentiel d'environ 300 œillets cultivables.

▪ MIEUX ACCUEILLIR LES TOURISTES DANS LES MARAIS

Un travail est à faire sur les portes d'entrées dans les marais. Les sites d'accueils comme Saillé doivent être aménagés pour guider les parcours des visiteurs et éviter la circulation automobile touristique dans les marais. Cela implique un potentiel de stationnement et une offre de location de vélo. Le réseau viaire n'est pas adapté à l'intensité des flux qu'il supporte mais il est globalement figé, il faut donc composer avec.

▪ PREVENIR LES RISQUES D'INONDATION DANS LES MARAIS

La présence de zones inondables et submersibles exclue la possibilité de développement des villages des marais sur un grand nombre de secteurs

▪ UN DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX QUI FRAGILISE L'ACTIVITE AGRICOLE

Le développement résidentiel du plateau a fortement contraint les exploitations agricoles. Il faut arrêter l'extension pavillonnaire mais aussi prendre garde à la densification. Elle peut en effet poser problème à elle seule, notamment en termes de pression sur les sièges agricoles, de difficulté de traitement des eaux usées et de ruissellement et de fréquentation accrue sur des infrastructures inadaptées. Le développement autour de l'agglomération est donc pour cela à favoriser.

▪ LA MADELEINE, VILLAGE DYNAMIQUE

Le village de la Madeleine est perçu comme un village dynamique. Il paraît important de préserver des espaces publics centraux, verts notamment, qui sont de véritables lieux de loisirs pour les habitants. Le développement commercial est aussi à favoriser, et pourrait être intégré dans les opérations de constructions.

▪ ESPACES AGRICOLES PERENNES

Cette disposition du SCOT est à traduire dans le PLU à travers un zonage adapté. Plus globalement, il faut chercher à éviter les conflits d'usages en réfléchissant de manière globale à l'évolution de l'espace agricole. Reprendre certains outils ou principes du PEAN serait à ce titre intéressant.

▪ TRAME VERTE ET BLEUE

Il faut avant tout expliquer cette notion aux guérandais, faire preuve de pédagogie pour favoriser une prise de conscience sur ce patrimoine. C'est une condition préalable à l'efficacité et à la bonne réception des règles, elles-aussi nécessaires, qui doivent protéger mais aussi permettre et favoriser la bonne gestion de ces espaces et éléments de la trame verte et bleue.

En termes de trame bleue, seize cours d'eau partent de Guérande centre. Ces zones de sources sont à préserver de l'urbanisation.

Sandun abrite un captage d'eau potable qui fait l'objet d'un périmètre de protection que le PLU devra prendre en compte.

- LE DURCISSEMENT DES CAMPINGS

Les campings ont fortement évolué au cours des dernières décennies, avec une montée en puissance des mobil-home. On observe aussi une tendance à une utilisation comme résidence principale, qui doit être contenue.

Table 2 : Les marais salants et le plateau agricole

Participants :

Mme URVOIS – élue municipale
Mme BLANCHARD – Cap Atlantique
M. LE GOFF – Mairie de Guérande
M. LASNIER – Mairie de Guérande
Mme BERTHO – Mairie de Guérande

Synthèse des débats :

Le rapporteur du groupe commence sa synthèse en précisant qu'il ne développera que les points qui n'ont pas été abordés par le groupe précédent ou sur lesquels le groupe n'est pas en accord.

- PRESERVER LES MARAIS SALANTS, LES ARTICULER AVEC LE RESTE DU TERRITOIRE

Les marais en eux-mêmes sont à préserver, c'est à travers un travail sur l'articulation au reste du territoire que doivent se gérer les problématiques de fréquentation. Il faut « canaliser » les touristes en créant de petites poches de stationnement bien indiquées et en implantant des plans d'orientations.

- EVOLUTION DES SITES ET BATIMENTS D'ACTIVITES

Il faut absolument éviter le changement de destination des salorges en habitation.

A Léniphen, une vigilance particulière est à avoir sur les locaux d'astreintes, qui ne doivent pas être détournés en habitation.

Un développement de l'activité salicole serait à permettre aux abords de Mouzac, en travaillant sur une approche qualitative et non quantitative.

- EVOLUTION DE SAILLE ET DES VILLAGES PALUDIERS

Les travaux d'embellissement du bourg de Saillé ont entraîné une inflation immobilière mais ce projet est positif en termes touristiques. Il serait intéressant de trouver des espaces de stationnement pour améliorer le fonctionnement du bourg et de travailler au maintien des commerces.

Plus globalement, les villages des marais ne sont pas à étendre mais plutôt à retravailler de l'intérieur, en recherchant leur embellissement comme cela a été fait à Saillé.

- EVOLUTION DES HAMEAUX DU PLATEAU ET DE LA MADELEINE

D'une manière générale, il faut arrêter le développement linéaire sur le plateau au profit d'un travail sur l'existant, visant à recréer des noyaux plus constitués. Il faut accepter de densifier en redécoupant les grands terrains, tout en maintenant des espaces de respiration et de cheminement doux.

La Madeleine constitue un point d'équilibre intéressant sur le plateau, disposant d'une certaine autonomie. Il est important d'y maintenir les commerces.

Table 3 : Le coteau et l'agglomération principale

Participants :

Mme CAMUS – CCAS de Guérande
M. DELLAVALLE – Cap Atlantique
Mme DURAND – élue municipale
Mme PELLIGRINI – ABF/STAP/DRAC
Mme FLOCH-NEWMeyer – Mairie de Guérande

Synthèse des débats :

▪ LA MISE EN ŒUVRE DU PEAN

Le PLU va pouvoir aider à la mise en œuvre du PEAN notamment en proposant des zonages adaptés à la création de nouveaux sièges d'exploitations et à la mise aux normes des existants, en demeurant en dehors des espaces remarquables au sens de la loi Littoral. Au niveau des anciens sièges, un travail est à faire pour savoir ceux qui doivent être pérennisés dans leur vocation agricole.

Au niveau des créations de bâti agricole, il faudrait les limiter au maximum aux locaux professionnels, en évitant la création de logements de fonction. Une vigilance est à maintenir sur les accès et les voies de circulation qui seraient utilisées par les engins agricoles.

Le PLU devra aussi garantir la bonne intégration architecturale et paysagère des installations et bâtiments agricoles. Le guide édité par le CAUE sur le sujet pourra être un appui sur ce thème.

▪ ENJEUX ECOLOGIQUES ET HYDRAULIQUES

Sur l'aspect environnemental, le PLU devra permettre la préservation des têtes de bassin versant, en particulier à travers la protection des zones de sources, mares et autres zones humides, des cours d'eau, des haies, etc. Les enjeux écologiques du coteau seront à bien identifier, pour éviter tout impact problématique. Il faudra chercher à s'appuyer sur le PEAN en privilégiant des formes d'agriculture compatibles avec ces enjeux, a priori des systèmes en élevage extensif.

▪ ÉVOLUTION DES ENSEMBLES PAVILLONNAIRES DU COTEAU

Ces espaces urbanisés peuvent être densifiés, à condition de veiller au maintien des haies et boisements qui assurent aujourd'hui leur intégration paysagère. Un travail d'intégration serait à mener pour les lotissements de Kerjeanne et Kermarie. Les constructions au sud du Chemin de la Nantaise sont fortement visibles depuis le marais et constituent un contre-exemple à éviter. Les choix de couleur des constructions sont cruciaux pour la qualité de leur intégration.

Un lien est à faire avec les enjeux de récréation du maillage bocager dans le cadre du PEAN, les deux objectifs sont convergents. Les emprises communales comme les chemins pédestres peuvent être le support d'implantation de haies.

Il faudra veiller à maintenir ou à recréer la perméabilité de ces ensembles à la faune et à l'eau. Le busage des fossés pour les accès aux parcelles privées est à limiter, car il accélère significativement les flux de ruissellement.

▪ ÉVOLUTION DE CLIS

Pour Clis, il est trop tard pour grossir. Il ne deviendra jamais une polarité autonome et il paraît peu crédible d'y introduire une offre commerciale. La priorité doit être la préservation de son intérêt patrimonial et paysager, en limitant le développement aux dents creuses, sous des formes plus satisfaisantes que le modèle pavillonnaire.

▪ OFFRE EN LOGEMENT

Le PLU doit prendre le relais du PSMV concernant les problèmes de logements vacants.

En termes de publics, les personnes âgées sont la cible à viser en priorité pour les opérations en centre-ville.

Le hameau des Océanides est un bon exemple d'opération, qui peut servir d'inspiration.

Les logements sociaux sont à développer au plus près des services : agglomération centrale, Beslon, la Madeleine. C'est sur ces endroits que la demande est concentrée. Les personnes souhaitent en effet être à proximité des écoles et équipements (autonomie des enfants).

La demande est plutôt portée sur les petits logements, beaucoup de T3 mais aussi T1-T2. La demande en T4 progresse avec des familles recherchant un logement social.

Un juste équilibre est à trouver entre densification et maintien d'espaces de respiration au sein du tissu bâti. La division parcellaire est à ce titre possible mais à encadrer pour maintenir une trame verte urbaine.

Table 4 : Le coteau et l'agglomération principale

Participants :

M. PORTET – élu municipal
Mme GAUBERT – Mairie de Guérande
M. BAILLEUL – Inspecteur des Sites / DREAL
Mme ZOUANE – Mairie de Guérande
Mme REVAULT – élue municipale

Synthèse des débats :

Le rapporteur du groupe commence sa synthèse en précisant qu'il complétera uniquement avec les points non abordés.

▪ RECREER DES HAMEAUX AGRICOLES

Si des sites d'exploitation sont recréés ex nihilo, il faudra insister sur la notion de hameau agricole : les hangars devront s'articuler pour former un ensemble cohérent, avec un traitement architectural de qualité.

▪ MONTRER LES CONSTRUCTIONS COMME PARTIE INTEGRANTE DE LA VILLE

Les habitations du coteau sont une composante de l'agglomération guérandaise. Il ne paraît pas forcément pertinent de rechercher systématiquement à les camoufler par la végétation. Il serait au contraire souhaitable de travailler leur intérêt esthétique et d'assumer leur présence sur le coteau.

▪ PRESERVATION EFFECTIVE DES CONES DE VUES

Le PLU précédent et la ZPPAUP prévoient déjà la préservation d'un certain nombre de cônes de vues vers les marais depuis le coteau, en imposant des zones inconstructibles. Cependant, l'expérience montre que même lorsque la construction a respecté ces prescriptions, un portail ou une clôture peut suffire à boucher ces fenêtres paysagères. Il faudra intégrer cette dimension dans le futur PLU, par exemple en s'assurant de la maîtrise foncière publique sur ces belvédères.

▪ GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

La gestion à la parcelle et/ou à l'opération est à demander dans le cadre du PLU. L'opération de la Progalais a par exemple mis en place tout un chemin de bassin d'orage pour gérer le ruissellement.

Un travail de ce genre serait peut-être à mener sur Clis, en réponse aux problèmes d'inondations par ruissellement constaté en aval.

▪ MIXITE SOCIALE ET FORME URBAINE

La mixité doit se faire au niveau de chaque opération, en faisant en sorte que toutes les couches sociales se retrouvent dans chaque quartier et que l'ensemble de la ville soit connecté. La forme du lotissement en raquette est à ce niveau le contre-exemple complet.

Un lien sera sans doute à trouver entre l'éco-quartier Maison Neuve et le reste de la ville, notamment à travers les liaisons douces et les équipements qui seront proposés.

▪ REPENSER GLOBALEMENT LA CIRCULATION DANS GUERANDE

Le plan de circulation de l'agglomération serait à revoir pour s'assurer que chaque usager (auto, vélo, piéton, etc.) trouve sa place de manière sécurisée. L'objectif doit être d'avoir de moins en moins besoin d'utiliser la voiture dans le centre. Il faut pour cela notamment développer les appuis vélos en ville.

Table 5 : La Route Bleue

Participants :

- M. CHABIRAND – Mairie de Guérande
- Mme PHAN THANH – Maire
- M. PUIL – Cap Atlantique
- M. BACONNIER – CCI Nantes / St-Nazaire
- M. ELIE – Cap Atlantique

Synthèse des débats :

▪ FLUIDIFIER ET RECONNECTER

La Route Bleue appelle deux temps de réponses. D'une part il faut requalifier l'infrastructure, sous la forme d'un boulevard urbain ou en dissociant les flux. La création d'un passage sous trémie pourrait fluidifier les flux de transit. D'autre part il faut reconnecter l'agglomération centrale et Villejames, en travaillant sur la notion de perméabilité à travers des alternatives viaires plus nombreuses, en termes d'itinéraires et de modes de transports.

▪ INTERMODALITE

Des moyens de transports alternatifs seraient à créer : navette centre-ville / Villejames, passerelle vélo, aire de covoiturage. Il faut apporter des solutions multiples et travailler sur l'intermodalité et la mixité des modes de déplacement.

En ce qui concerne la plate-forme intermodale, le site de Bréhadour apparaît comme trop éloigné des établissements scolaires. Un emplacement sur le site du Pradonnais paraîtrait plus judicieux. Elle ne devrait pas être limitée au transport scolaire mais être un point de référence pour la circulation au centre-ville : point de location de vélos, borne de voiture électrique, départ des déplacements doux, etc.

▪ LAISSER LE CHOIX ENTRE LE PASSAGE ET L'ARRET

Avec un million de touristes à Guérande et le passage obligé que constitue la route bleue pour une partie de la côte, la ville connaît une fréquentation touristique soutenue, saturant ses axes de communication en saison estivale. Favoriser une bonne accessibilité à Guérande centre et Villejames pour ce flux de visiteurs est un enjeu fort.

Globalement, l'objectif pourrait être de laisser le choix entre passer simplement ou s'arrêter dans des conditions agréables. L'idée serait de pouvoir organiser des pôles d'accueil à proximité des pôles d'équipements structurants (ex Le Petit Séminaire), de développer les cheminements doux depuis ces lieux, et de guider les touristes pour faire découvrir d'autres sites.

▪ UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ANCRE DANS LE TERRITOIRE

Le parc de Villejames est très dynamique, son développement est possible et souhaitable, mais en s'orientant vers des activités économiques ancrées dans l'identité du territoire, les ressources maritimes notamment. Il s'agit de développer des activités innovantes, de travailler sur des logiques de filières.

Villejames est un des plus grands parcs du secteur, son extension n'est pas forcément une nécessité, mais en revanche il faut continuer le travail de densification/optimisation du tissu, de redéploiement économique et de requalification des espaces publics. Un effort serait à faire sur les lisières, car on oublie parfois qu'il y a d'autres entrées dans Villejames, moins qualitatives que celle par la route bleue.

▪ MAINTENIR LES COMPLEMENTARITES ACTUELLES

La répartition actuelle tend à une dominante commerciale à l'ouest et artisanale à l'est. Les participants de la table n'avaient pas d'avis tranché sur l'opportunité d'une spécialisation de telle ou telle partie de Villejames. Ils pointent plutôt l'enjeu d'améliorer les services aux entreprises.

▪ LE PETIT SEMINAIRE

Cet équipement serait une véritable fonction de porte d'entrée dans le territoire. Associé au centre aquatique, il pourrait constituer un pôle d'accueil complet, avec des stationnements, des informations et un départ des liaisons douces vers le centre-ville.

▪ BESLON / SALINES : UNE GARE A VALORISER

Une réflexion serait à avoir sur cet accès guérandais à l'agglomération de la Baule, en travaillant sur sa lisibilité et en requalifiant cet espace aujourd'hui marqué par une logique commerciale d'entrée de ville. Un meilleur fonctionnement des déplacements serait notamment à trouver.

Pour le secteur résidentiel de Beslon, la proximité de la gare est à valoriser à travers un travail de recomposition et de densification de cet espace aujourd'hui assez complexe et morcelé.

Que ce soit pour les activités des Salines et l'habitat à Beslon, il faudrait rechercher des programmes qui ont intérêt à la proximité du train. La réflexion sur ces espaces est à coordonner avec la Baule.

- BREHADOUR, UN DEVENIR A INTERROGER A UNE ECHELLE LARGE

Le groupe n'a pas défini de position claire sur ce secteur, qui représente un potentiel de développement à réinterroger dans le cadre du PLU. Les participants ont cependant insisté sur la nécessité d'une approche élargie pour définir ce que le site a vocation ou non à accueillir (habitat, équipement, activités, etc.).

Table 6 : La Route Bleue

Participants :

Mme GUILLOTEAU – Office de Tourisme
M. BECHET – SM Transports
Mme MERRIEN-MAAS – DDTM 44
Mme LACROIX – élue municipale
M. MICHELET – Mairie de Guérande
M. SABAROTS – Mairie de Guérande

Synthèse des débats :

Le rapporteur du groupe commence sa synthèse en précisant qu'il complètera uniquement avec les points non abordés.

- REDUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE

Le PLU peut être l'occasion de contribuer à cet objectif global, en réfléchissant à la mobilité et aux lieux d'implantations de l'habitat et de l'activité.

- PLATE-FORME INTERMODALE

Ce pôle de correspondance scolaire pourrait avoir un usage mixte. Le groupe pointe les sites d'ATHANOR et du parking de la Gaudinai comme des lieux d'implantations possibles, le premier pour un usage plutôt scolaires et guérandais, l'autre plus à vocation touristique. La correspondance des élèves devra se faire à travers un espace sécurisé.

- AMENAGEMENT DE LA ROUTE BLEUE

D'une manière générale, le niveau de surface devrait être dédié aux liaisons entre Guérande et Villejames, tandis que le flux de transit serait à reporter en sous-sol (passage sous trémie par exemple).

Les accès à Bréhador seraient à améliorer, cette zone est aujourd'hui trop enclavée. La création d'un rond-point serait à étudier. Un deuxième accès serait souhaitable, mais difficile à réaliser.

- SIGNALISATION DEPUIS LA ROUTE BLEUE

Une confusion existe dans la signalisation du centre-ville, désigné par des noms différents (centre-ville, cité médiévale, etc.). Ceci serait à préciser.

- UN LIEU D'ACCUEIL TOURISTIQUE AU PETIT SEMINAIRE

Il faudrait que ce lieu soit utilisé en partie pour recevoir les touristes, à travers un office de tourisme ou un musée par exemple. Aux modes de liaisons avec le centre-ville le groupe ajoute les navettes et le petit train.

- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE BREHADOUR

Ce site pourrait faire l'objet d'un développement orienté vers l'exploitation, la transformation et la recherche des ressources locales.

- TRAME VERTE ET BLEUE

La route constitue un élément fragmentant important. Cette dimension est à intégrer dans le PLU.

Les marais salants

- Quelles sont pour les marges d'évolutions à permettre au travers du PLU au sein de ce territoire protégé pour répondre à ses différents usages ? Quels lieux vous paraissent les plus appropriés ? Comment garantir la bonne intégration de ces potentiels nouveaux aménagements et constructions ?
- Qu'attendez-vous du PLU sur la question des déplacements au sein du marais ? Certains sites ou tracés seraient-ils à réserver pour améliorer les conditions de fréquentation, la cohabitation des usages et l'impact sur le milieu naturel ?
- Comment voyez-vous l'évolution du village du Saillé ? Quels rôles vous semble-t-il devoir jouer au sein des marais salants (au niveau de l'activité salicole, de l'accueil touristique, de l'habitat, etc.) ? à l'échelle de Guérande ?
- Même question pour les hameaux et villages périphériques (Careil, Moussac, Kérignon, Pradel, etc.)
- Comment envisagez-vous le devenir du site de Lénifen, îlot d'activités au cœur des marais ?

Le plateau agricole

- Quel bilan faites-vous du développement qu'ont connus les hameaux et villages du plateau au cours des dernières décennies ?
- A travers le cadre réglementaire, le SCOT, la charte du Parc, l'extension de ces villages et hameaux ne se pose aujourd'hui plus. En revanche, ces espaces urbanisés recèlent une capacité de renforcement interne potentiellement important. Quelle orientation le PLU devrait-il avoir selon vous sur cette question ? la réponse serait-elle homogène pour l'ensemble de ces villages et hameaux ?
- Plus globalement, comment envisagez-vous l'évolution de ces espaces urbanisés ? Des interventions vous semblent-elles à prévoir dans le cadre du PLU (ex : réseau viaire, cheminements doux, requalification paysagère, espace public, diversification de l'habitat, etc.) ?
- Comment voyez-vous l'évolution du village de la Madeleine ? Quels rôles vous semble-t-il devoir jouer au sein du plateau (au niveau de son offre d'équipement et commercial par exemple) ? à l'échelle de Guérande ?
- Au sein d'un cadre défini notamment par le SCOT avec les espaces agricoles pérennes à protéger et par la charte départementale de prise en compte de l'agriculture, quelles sont pour vous les orientations à respecter dans le cadre du PLU pour protéger l'agriculture du plateau, déjà fortement imbriquée dans l'urbanisation ?
- Quels seraient pour vous les moyens les plus efficaces de protéger la trame verte et bleue (milieux naturels, bosquets, haies, mares, zones humides, etc.) sur le plateau et plus largement à l'échelle de Guérande ? Quelles protections pour quels types d'éléments ou d'espaces naturels ? Faut-il les accompagner d'autres démarches ?
- Comment envisagez-vous l'évolution de l'offre touristique existante ou à venir sur le plateau (campings, gîtes, etc.) ? Quelles conditions pour une bonne intégration aux sites et avec les autres occupations du plateau ?

Le coteau

- Qu'attendez-vous du PLU au niveau de la mise en œuvre du PEAN ?
- Comment imaginez-vous la création de nouveaux sièges/bâtiments agricoles sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ? Quel traitement architectural ? Quels éléments de programme ? Quelles conditions à une bonne insertion paysagère ?
- Comment envisagez-vous l'évolution des grands ensembles pavillonnaires imbriqués dans les boisements du coteau (Tromartin, Kercandon, Kerjeanne, Ker Marie, etc.) ?
- Comment voyez-vous l'évolution du village de la Madeleine ? Occupe-t-il pour vous une place à part par rapport aux autres noyaux urbains du coteau ?
- Plusieurs parcelles agricoles enclavées en haut du coteau sont des sites de projets déjà identifiés dans le PLU actuel. Leur situation et leur relief leur confère un important enjeu paysager et urbain. Comment le futur PLU devrait-il pour vous aborder ces sites (vocation, encadrement, etc.) ?
- Comment contribuer à travers le PLU à la bonne maîtrise de la gestion des eaux (ruissellement, qualité des eaux, etc.) au niveau du coteau, en tant qu'interface entre l'agglomération et les marais, et plus largement à l'échelle de la commune ?

La butte – l'agglomération guérandaise

Développer l'offre de logement au sein d'un site patrimonial

- Quels sont pour vous les types de logements à développer sur Guérande et à quels endroits ?
- Connaissez-vous sur la commune ou alentour des exemples d'opérations ou de quartiers, récents ou anciens, qui vous paraissent intéressants comme source d'inspirations pour le PLU ? Pour quelles raisons ? Avez-vous au contraire des contre-exemples qui vous paraissent à ne pas reproduire ?
- La commune de Guérande est concernée par un objectif important de création de logement social. Quels sont pour vous les meilleurs moyens de développer cette offre ? Quels secteurs et quels types de logements vous semblent intéressants à cibler plus particulièrement ?
- L'agglomération guérandaise présente des potentiels stratégiques de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses au sein et à la frange du cœur historique, mais ces « vides urbains » représentent souvent un réel enjeu patrimonial (ex : ilot Versailles, parcs du faubourg Bizienne, autres cœurs d'ilots anciens). Comment selon vous le PLU doit-il aborder ces sites aux enjeux a priori contradictoires ?
- Les faubourgs sont une composante importante de l'identité patrimoniale de Guérande et forment des séquences d'entrée la ville. Ils traversent ainsi l'espace urbain dans un sens mais le scinde dans l'autre par leurs fronts urbains continus. Leurs arrières recèlent aussi des potentiels de densification, mais aujourd'hui souvent inaccessible. Quelles seraient pour vous les orientations à donner au PLU sur les faubourgs ? Quels enjeux de préservations ? Quelles marges d'évolutions du bâti et de l'espace public ?
- La densification du tissu pavillonnaire vous semble-t-elle un bon moyen de créer des logements sur Guérande ? Quelles conditions pour conserver une forme urbaine de qualité ?
- L'Ecoquartier Maison Neuve accueillera une part significative du développement lors des années à venir. Comment peut-on selon vous faciliter l'intégration de ce nouveau quartier à la ville à travers le PLU ?

Espaces et équipements publics au sein de l'agglomération guérandaise

- Quel rôle pour l'intra-muros en termes de commerces et d'équipements ? Faut-il rechercher ou non le maintien, voir la relocalisation, des équipements dans l'intra-muros ? Quels sont les besoins qui

devront trouver réponse dans le tissu périphérique au travers du PLU (stationnement, accueil des visiteurs, transports publics, etc.) ?

- Comment pour vous peut-on améliorer l'accès à Guérande-centre ? Pour les habitants de l'agglomération ? ceux des villages et hameaux ? pour les touristes ?
- L'axe qui part d'Athador vers le Pradonnais regroupe de nombreux équipements scolaires, culturels et sportifs autour d'une grande coulée verte. Comment percevez-vous cet endroit ? Quels sont pour vous les enjeux autour de ce secteur ?

L'offre commerciale et sa répartition

- Comment percevez-vous les équilibres/déséquilibres entre commerce quotidien et commerce saisonnier ? entre grandes surfaces et commerce de proximité ? Quels objectifs pour le PLU sur ces aspects ?
- Plusieurs noyaux commerçants semblent se développer en périphérie de l'intra-muros (hôtel de ville autour du Carrefour Contact, faubourg Sainte-Anne). Ces polarités sont-elles pour vous à renforcer ? Quelles actions pourraient y contribuer le cas échéant ?
- Faut-il permettre un développement commercial le long de l'Avenue Anne de Bretagne et du bd du Général de Gaulle ?

La Route Bleue – Guérande au sein de la presqu'île

Mobilité au sein de la presqu'île : enjeux d'un lieu d'arrivée et de départ

- Guérande reçoit autant qu'elle émet de flux pendulaires. La Route Bleue en est le réceptacle majoritaire. Dans une optique de limitation des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre, quels seraient pour vous les projets à mettre en œuvre dans le cadre du PLU pour améliorer la mobilité et limiter ses impacts environnementaux ?
- L'idée d'une plate-forme intermodale a été avancée pour répondre à la problématique du transport scolaire. Quelle serait pour vous la forme à donner à cet espace ? quel serait le meilleur site d'implantation ? Cet équipement pourrait-il être mutualisé avec d'autres usages ou répondre à d'autres problématiques ?
- Plus d'un million de touristes visitent Guérande chaque année et la route Bleue est un point de passage pour accéder aux stations balnéaires de Piriac à Batz-sur-Mer. Quelles sont pour vous les évolutions à apporter pour mieux répondre à ces flux de déplacements ?
- Quelles seraient pour vous les solutions à mettre en œuvre pour effacer ou limiter la rupture provoquée par la route Bleue au niveau de Villejames et de Bréhadour ?

Développement économique

- L'activité actuelle de Guérande est fortement tournée vers l'économie présentielle, profitant d'une situation centrale et d'un rôle de pôle-pivot au sein de la presqu'île. Pensez-vous que Guérande doit continuer sur ce positionnement économique ou rechercher une diversification vers des activités non présentielles (industrie, recherche, etc.) ?
- Quels sont pour vous les filières ou les secteurs économiques à développer et sur quels sites ?

Des lieux inscrits dans l'échelle de la presqu'île

- Le site de Villejames fait déjà l'objet d'un projet global qui sera intégré au PLU. Comment voyez-vous à long terme l'évolution de ce site ? Doit-il s'agrandir et si oui, où et dans quelles proportions ?

- Certains secteurs tendent à se spécialiser vers tel ou tel type d'activités. Le PLU devrait-il selon vous accompagner ou inciter ces évolutions à travers les choix de règlement (ex : interdire les nouvelles constructions à usage de commerce ou d'artisanat dans certains secteurs) ?

- Le site du Petit Séminaire fait actuellement l'objet d'une réflexion par la Ville de Guérande et Cap Atlantique autour d'une vocation culturelle intercommunale. A proximité a récemment été implanté le centre aquatique. Quels sont pour vous les enjeux d'évolutions autour de ce secteur d'entrée de ville ?

- Le secteur de Beslon offre des espaces d'activités et d'habitat à proximité de la gare de la Baule, qui connaissent actuellement un renforcement important. Comment envisagez-vous l'évolution du parc d'activités des Salines ? Quelles orientations donner au développement urbain de Beslon (type de logement, espace public ou équipement, densité, etc.) ? Quelles opportunités représentent la gare pour ces deux sites ?

- Le site de Bréhadour est dans le PLU actuel un secteur potentiel de développement pour l'agglomération Guérandaise. Comment pensez-vous que le PLU futur doit aborder ce secteur ? Quelles seraient la ou les destinations à lui donner ? Comment garantir son articulation avec les espaces riverains ? avec l'agglomération à travers la route Bleue ? aux espaces agricoles et naturels ?

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.