



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)



## Atelier de concertation PADD

Compte-rendu des trois ateliers avec la population

27 mai 2014

### 1. PRINCIPE DES ATELIERS

---

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la mairie de Guérande a souhaité associer la population à la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce centrale du PLU qui constituera par la suite la référence pour élaborer le zonage et le règlement.

Trois ateliers de concertation ont ainsi été proposés aux Guérandais le 27 mai dernier à 18h30, à l'Hôtel de Ville. Les participants se sont répartis en tablées de 5-6 personnes et ont effectué un travail d'échanges en groupe autour de questions élaborées par le bureau d'études à partir des enjeux identifiés par le diagnostic. A l'issue de ce travail, chaque table a restitué une synthèse de ces échanges, prolongeant ainsi les débats avec les autres tables.

Chaque atelier était centré sur des thématiques spécifiques du PLU :

- Habitat et formes urbaines
- Equipements et déplacements
- Patrimoine bâti et naturel

D'autres thèmes, comme l'emploi, le commerce, le tourisme, ont été abordés de manière plus transversale à travers les questions proposées à chaque atelier.

Les questions des ateliers sont jointes au présent compte-rendu.

La finalité de ces ateliers thématiques est d'enrichir collectivement le futur PADD, en impliquant les habitants de la commune pour faire ressortir des enjeux et des idées de projets qui alimenteront la réflexion sur ce 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 Durand, adjointe au Maire en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de l'Agriculture, a introduit les ateliers en rappelant les grands objectifs de la révision du PLU et le souhait de la municipalité d'associer la population à ce dossier stratégique pour l'avenir de la commune.

## 2. ATELIER HABITAT ET FORMES URBAINES

---

Nombre de participants : 26

Nombre de tables : 5

### ▪ POINT 1 : HABITER GUERANDE, HABITER LA PENINSULE : LES AVANTAGES ET LES INVONVENIENTS

Guérande fait partie d'une région agréable qui compte près d' 1,5 millions de visiteurs. Son agglomération qui conserve une taille humaine et sa situation centrale sont de réels avantages.

Nombre de hameaux sont devenus trop importants, ils présentent aujourd'hui des problèmes de voiries et de liaisons. L'existence du Ty bus est également citée comme aspect positif. Les jeunes comme les anciens se sentent bien à Guérande, la vie y est douce. La proximité de Nantes et de son aéroport sont évoqués comme des avantages.

Les avantages d'habiter Guérande sont les suivants : la présence d'équipements scolaires, de santé, de culture, de commerces, des activités bien représentées. Les gros hameaux et le village de La Madeleine sont également cités quant à une possible densification ou un accueil de population. Les lieux les plus pertinents pour de nouvelles opérations de logements restent les espaces à proximité des services. La densification de ces espaces est évoquée. Il serait souhaitable de ne plus avoir un habitat dispersé.

Les zones d'activités sont isolées des zones d'habitations.

Les aspects négatifs évoqués concernent le réseau routier saturé même s'il est bien développé. L'étroitesse des routes et la densification du trafic deviennent difficiles à gérer. Le réseau ferré est difficilement envisageable comme une alternative, la gare la plus proche est trop loin de la ville de Guérande pour constituer un transport en commun performant sur la commune. En revanche, les gares de St Nazaire et de la Baule constituent un avantage pour certains participants. Les villages sont mal indiqués et les numéros ne sont pas très cohérents. Il existe un problème d'organisation pour l'entretien des voiries. La problématique de la circulation est de nombreuses fois évoquée, notamment en période estivale. Les circulations douces (piétonne et vélo) sont peu sécurisées vis-à-vis de l'augmentation du trafic. La Route Bleue est directement visée comme saturée et engorgée et le contournement de Guérande par le village de La Madeleine est proposé.

Sur la thématique des réseaux routiers et de l'entretien des espaces publics, certains hameaux se sentent oubliés.

Des exemples sont cités concernant l'assainissement qui pose problème pour desservir une maison et non résolu aujourd'hui.

De même, le tour des remparts en vélos reste difficile : pas de voies piétonnes, la place est réservée aux stationnements des camions.

Le marché immobilier tendu constitue également un aspect négatif du territoire pour habiter Guérande. Il est difficile pour les jeunes de s'installer sur la commune, le coût des terrains est un réel frein à l'installation de certaines familles. Le marché immobilier est cher voir « caché » et la rareté du terrain amplifie le phénomène. L'offre foncière insuffisante concerne également les commerces. Si l'on compare à d'autres communes voisines, il y a très peu d'offres pour installer son commerce surtout sur le créneau des moyennes surfaces.

La thématique de l'emploi est débattue comme un aspect négatif, beaucoup de personnes sont à la recherche d'emplois, Guérande est un territoire avec de nombreuses résidences secondaires qui augmente le prix des terrains. Le prix de l'immobilier varie beaucoup selon le quartier.

L'offre en logement est adaptée aux moyens des gens qui ont déjà une assise, une situation.

En matière de technologie de communication les moyens sont peu adaptés.

### ▪ POINT 2 : L'OFFRE EN LOGEMENTS A GUERANDE

Comme évoquée précédemment, les logements sont devenus trop chers et il est difficile pour un jeune ménage d'accéder au logement. Les plus jeunes habitent en périphérie, les familles monoparentales ne peuvent pas se loger décemment sur le territoire. Les impôts locaux sont trop chers et l'offre de logement Habitat 44 tourne autour de 800 euros pour un 4 pièces !

L'offre en logements pour les personnes âgées est également ciblée et jugée insuffisante et mal adaptée. Il serait souhaitable de mixer davantage les générations, d'offrir davantage de logements sociaux tout en réduisant les charges locatives.

La loi ALUR ET SRU répondent d'ores et déjà à la question et doivent être respectées, mais cela constitue une contrainte lourde pour les promoteurs. Il manque clairement des logements sous forme de lotissements et une offre pour les primo accédants. Les personnes qui ont un emploi précaire ou les personnes dont c'est le premier emploi ont également de grandes difficultés pour se loger.

L'exemple des dernières constructions HLM est cité comme un bon exemple d'opération et ne véhicule pas une image de logement social.

Pour le moment il n'y a pas de construction à l'Est de la Route Bleue, serait-il possible de construire au-delà de la Route Bleue et de la transformer en boulevard urbain ?

- POINT 3 : FORMES URBAINES, TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ET DENSITE

Il faut avant tout respecter l'état d'esprit de la ville et des différents hameaux pour les nouvelles constructions. Il faut avoir un certain nombre de règles par quartier pour garder à la fois une harmonie et une cohérence architecturale mais également la physionomie générale du quartier. Au sein même des lotissements, il est important de garder une harmonie. Le Quartier du Champ de Course est cité comme mauvais exemple (impression de hangar). Maison Neuve est également pointée du doigt comme étant une opération « ghetto » qui va générer des problèmes à termes.

Les participants font le constat que le coût du foncier élevé génère la nécessité de densifier, mais si les habitants aiment Guérande, c'est qu'elle offre des quartiers agréables avec de l'espace (le lotissement du lycée, du Champ Court). Il faut proposer des opérations denses pour les jeunes et les anciens mais il faut conserver malgré tout une offre diversifiée. Il n'est pas nécessaire de voir des « maisons clapiers » partout.

La division parcellaire est évoquée comme une solution pour la densification mais à condition qu'elle ne génère pas 2 architectures différentes. Il est également demandé que les zones enclavées en bordure de route, entourées d'habitations, fassent l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PLU.

D'autres participants ne sont pas d'accord sur l'évolution de l'urbanisme actuel, il n'y a pas d'obligation à resserrer les logements. Il vaut mieux faire des lotissements de 20 à 30 maisons, avec des terrains de 600m<sup>2</sup> au grand minimum. Dans les lotissements, même si les terrains se réduisent, il faut conserver la présence d'espaces verts.

Peut-être faut-il se poser la question d'arrêter l'augmentation de la population à 20 000 habitants ? Il est plus sage de prendre de telles décisions si l'on veut conserver une vie harmonieuse. La taxe d'achèvement des travaux est évoquée et constitue un frein à l'accession et décourage ainsi les jeunes à s'installer.

L'offre en locatif pour les jeunes est mal représentée sur Guérande.

Il faut également mettre à disposition des réserves foncières pour les personnes qui souhaitent faire de l'auto construction.

- POINT 4 : ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, ECONOMIES D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Le Chemin de la Nantaise est cité comme un secteur où l'architecture contemporaine ne s'est pas intégrée.

Même si l'on ne peut pas être contre l'architecture contemporaine, il faut rester exigeant sur leur installation et leur architecture, sinon cela devient des verrues comme à Bouzerais, Careil. « On scie la branche sur laquelle on est assis », le cadre de Guérande est superbe et l'architecture contemporaine vient le détériorer.

Les Hauts de Trebissin ne font pas l'unanimité au sein de l'atelier. De même, depuis le Moulin du Diable, la vue sur une grande barre blanche dénature le paysage.

Au sein de cité médiévale, la présence d'architecture contemporaine ou l'intégration des énergies renouvelables est un vœu pieu. La décision est dans les mains d'une seule personne (Architecte des Bâtiments de France). De manière générale, certains dispositifs énergétiques viennent briser l'harmonie architecturale initiale.

La taille des terrains pose problème pour mettre en place la géothermie (trop petits).

Les toits végétaux doivent rester en harmonisation avec le reste du territoire.

### 3. ATELIER EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS

---

Nombre de participants : 18

Nombre de tables : 3

#### ▪ UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT, DES ASPECTS PONCTUELS A AMELIORER

Tous les participants ont relevé le bon niveau d'équipement général de la commune. Ponctuellement, certains équipements mériteraient une mise à niveau, comme par exemple les terrains de sports (mise en place d'un gazon synthétique), foyer des aînés dans le quartier Saint-Jean, équipements à destination des adolescents, plutôt localisés à La Baule ou au Pouliguen. L'éco-quartier sera une opportunité de compléter l'offre d'équipement, sportifs notamment.

#### ▪ LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE LA PRESQU'ILE

La position de Guérande au cœur de la Presqu'île est perçue comme un atout, à relativiser cependant car les liaisons avec les autres communes sont parfois complexes à certains moments (heures de pointes, arrivées/ départs saisonniers) ou avec d'autres solutions de transports que la voiture. Les embouteillages sur le Bd Anne de Bretagne entre la poste et Villejames ont en particulier été mentionnés, ainsi que la difficulté d'entrer et de sortir de Villejames à certaines heures. Un participant a évoqué les aménagements prévus sur cette problématique.

La déviation vers Clis et la Turballe apparaît essentielle, notamment dans la perspective d'une augmentation du trafic liée à l'éco-quartier Maison Neuve. Les participants se sont inquiétés d'un recul du Conseil Général sur le sujet.

En termes de desserte en transport en commun, l'insuffisance ou l'inadaptation des fréquences ont été soulevées. Il paraîtrait intéressant de rendre plus lisible cette offre en communiquant et en mettant en valeur les arrêts, d'augmenter le nombre de passages en privilégiant des bus plus petits (constat de nombreux grands bus presque vides) et de renforcer les liaisons vers les plages hors temps scolaires, pour les adolescents notamment.

#### ▪ LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE L'AGGLOMERATION PRINCIPALE

Les liaisons piétonnes au sein de l'agglomération sont nombreuses et globalement satisfaisantes. Il est important de continuer à créer de nouvelles liaisons dans les cœurs d'îlots à l'occasion des opérations d'aménagements. Le PLU doit être l'occasion d'anticiper sur ce point.

La question du stationnement a été posée de manière générale à l'échelle de l'agglomération. Les participants pointent la difficulté, voire l'impossibilité, de se passer de voiture, et donc de stationnement pour les Guérandais, notamment du fait de la dispersion de l'habitat sur le territoire communal. Le stationnement à proximité immédiate des commerces est également vu comme une condition nécessaire à leur maintien.

L'hypothèse de stationnement périphérique a été avancée, elle est parue peu crédible au regard des pratiques actuelles. Il faudrait en premier donner envie de marcher dans la ville, en travaillant la qualité des espaces publics. Il faudrait également que le centre ne soit pas qu'un lieu de passage, que l'on multiplie les raisons de s'y arrêter pour en faire un lieu plus pratiqué.

Le lien avec Villejames paraît également problématique pour les piétons. Des participants pointent néanmoins la question du financement, faciliter l'accès à Villejames bénéficiant en premier chef aux activités commerciales de ce site.

#### ▪ UNE PLATE-FORME POUR LE TRANSPORT SCOLAIRE

Le transport scolaire fait l'objet d'un constat partagé : un grand nombre de bus circulent dans Guérande pour déposer parfois un petit nombre d'élèves dans chaque établissement. L'hypothèse d'une plate-forme de regroupement a été évoquée par tous les groupes. Il faudrait que ce lieu soit placé de manière stratégique, qu'il soit un espace sécurisé et accueillant pour une attente et des transferts agréables. L'augmentation du temps de trajet devra être maîtrisée pour que le système fonctionne. Une participante signale qu'un emplacement réservé avait été prévu au précédent PLU pour cette plate-forme.

La mutualisation de la plate-forme avec les bus touristiques seraient un plus, associée à un système de navette vers le centre et les marais.

Sur le transport scolaire, la facilité d'accès et la sécurité ont été questionnées aux abords de certains sites scolaires. Un participant évoque la difficulté de mutualiser les lieux d'arrêts entre plusieurs gestionnaires de transports.

#### ▪ L'ARTICULATION ENTRE L'AGGLOMERATION PRINCIPALE ET LES VILLAGES

La présence de nombreux villages et hameaux et l'étendue de la commune engendrent un grand nombre de déplacements motorisés, avec peu d'alternatives satisfaisantes. La desserte en transport en commun des villages est faible.

Vélocéan est perçu comme une liaison de qualité. En revanche, les liaisons vers les villages seraient à améliorer.

Les pistes cyclables ne permettent pas des déplacements sécurisés (exemple cité des collégiens/lycéens). Elle serait à améliorer en réduisant leur morcellement et en les séparant des voies automobiles. Le bénéfice est dans les deux sens : accès à Guérande depuis les villages et balades depuis Guérande. Les chemins de remembrements seraient des tracés à exploiter pour cela.

La circulation à vélo dans les marais est aussi perçue comme très dangereuse, du fait de la circulation automobile estivale. Il est proposé de développer la location de vélos dans les villages pour limiter la visite automobile.

Des participants ont pointés des investissements publics très contrastés selon les villages, citant l'embellissement du bourg de Saillé. A l'opposé, l'état du réseau viaire dans certains villages est en mauvais état.

Le bourg de la Madeleine dispose d'un potentiel d'équipement intéressant. Il paraît important de conserver les espaces verts du centre-bourg. Une maison de retraite pour personnes âgées non dépendantes pourrait être un projet intéressant pour ce village.

#### ▪ L'INTRA-MUROS AU SEIN DE LA VILLE : LE COMMERCE

Les participants constatent que le commerce de proximité se déporte de plus en plus de l'intra-muros vers Villejames. Le marché est en perte de vitesse. La faible ouverture des halles est regrettée, mais il est rappelé que les tentatives d'ouverture élargie par les commerçants ne se sont pas révélées concluantes.

Pour certains, l'offre de l'intra-muros est très faible et peu adaptée, notamment aux jeunes familles (prix, accessibilité). Ils regrettent la « mont-saint-michelisation » du centre, avec un commerce saisonnier qui déborde sur l'espace public en été (largeur de déballage jugée importante), et qui n'offre que des vitrines fermées en hiver.

Pour d'autres l'intra-muros souffre d'une image faussée. Ils pointent l'existence de 17 commerces de proximité, la possibilité de stationnement en souterrain ignorée de nombreux Guérandais. Ils pensent qu'une bonne communication permettrait de développer le commerce de centre-ville.

Le commerce de bouche est à soutenir, des participants évoquent le droit de préemption commerciale et la possibilité de mettre en place des « commerces à loyer modéré » pour lutter contre la cherté des loyers qui, combinés aux difficultés de mises aux normes bloquent les nouvelles installations. Des potentiels de projets existent : l'ancien immeuble de la Caisse d'Epargne est ainsi évoqué. Une étude de la Chambre de Commerce serait un moyen de définir de nouvelles orientations pour l'intra-muros.

#### ▪ L'INTRA-MUROS AU SEIN DE LA VILLE : FREQUENTATION ET STATIONNEMENT

L'opportunité de nouveaux parkings dans et à proximité des remparts fait débat. Certains pensent qu'ils sont actuellement insuffisants, d'autres qu'il s'agit d'un problème de signalisation (exemple du parking souterrain peu utilisé. Il est évoqué la possibilité de stationnement différent selon la saison : en hiver certains espaces pourraient redevenir des parkings.

L'importante fréquentation en été pose des problèmes d'accès, voire de sécurité (accès des services d'urgences).

#### ▪ L'INTRA-MUROS AU SEIN DE LA VILLE : MISE EN VALEUR ET ANIMATION EN SOIREE

L'absence d'animation et l'éclairage (ou l'absence d'éclairage) font de l'intra-muros un lieu peu accueillant, voire sinistre en soirée. Les espaces publics autour des remparts mériteraient une plus grande mise en valeur, notamment en termes d'usages (au-delà de la simple promenade). Le quartier Saint-Jean serait également à requalifier.

Plusieurs participants regrettent l'absence ou la délocalisation de musées. Il est proposé un musée de la Ville de Guérande dans les remparts.

#### ▪ BD SAINTE-ANNE, COULEE VERTE, ATHANOR, DES POTENTIELS D'ESPACES PUBLICS A DEVELOPPER

Le Boulevard Sainte-Anne et les grands équipements qui le bordent (Athanon, cinéma, poste, etc.) est perçu comme un axe structurant pour Guérande. Les espaces publics qui ponctuent cet ensemble sont en revanche très largement dédiés à la voiture, entraînant un lieu jugé un peu froid, même s'il reste un point de rencontre pour les jeunes. Son lien avec le centre pourrait être renforcé, notamment à vélo.

La Coulée Verte est quant à elle vue comme un espace de détente apprécié, en particulier pour les enfants en bas âge, mais qui reste peut-être trop confidentiel. Il est proposé d'y développer d'autres usages, notamment à destination des 8-12ans et des adolescents. Le skate-park, aujourd'hui assez isolé, pourrait participer à cette diversification. Il faut cependant veiller à la bonne cohabitation des usages. Les aménagements des quais à Saint-Nazaire sont cités comme bon exemple en la matière.

Deux groupes scolaires sont présents dans ce secteur. La délocalisation du Pradonnais sur Maison Neuve est perçue à ce titre comme un rééquilibrage est/ouest pertinent.

#### ▪ PETIT SEMINAIRE, PORTE CALON, FAUBOURG SAINT-MICHEL LA VILLE : UNE ENTREE DE VILLE EN PROJET

L'entrée de ville par la porte Calon est perçue comme un secteur à enjeu pour le futur de la ville, en lien avec le projet du Petit Séminaire. Celui-ci devrait être majoritairement dédié aux jeunes et être conçu pour le plus possible un lieu fréquentable et fréquenté.

L'aménagement des abords du Petit Séminaire sera également stratégique. Cet équipement est amené à recevoir un nombre important de visiteurs, où seront situés les parkings, notamment si le parc doit rester végétal. Les participants évoquent la possibilité d'un parking paysager. La partie sud de la route de la Baule serait à associer à la réflexion pour une requalification globale de l'entrée de ville.

D'une manière plus globale, se pose la question de la séquence d'entrée dans Guérande via la Porte Calon et faubourg Saint-Michel. Celui-ci est jugé étriqué, ne donnant pas envie de s'engager, avec de nombreux plots et obstacles visuels engendrant un risque de sécurité, même à petite vitesse. Par ailleurs, il est perçu comme un lieu d'animation potentiel, avec des commerces ou des lieux associatifs (association Arpège déjà présente). Le manoir de la Porte Calon, rénové avec une installation d'activités, est cité comme exemple. L'idée d'un faubourg semi-piétonnier associé à un développement commercial est avancée, avec l'idée que cet axe doit rester l'entrée principale dans Guérande.

## 4. ATELIER PATRIMOINE BATI ET NATUREL

---

Nombre de participants : 14

Nombre de tables : 2

#### ▪ POINT 1 : LES PATRIMOINES COMMUNAUX

Les marais sont LE patrimoine remarquable de la commune, avant même le patrimoine minéral qui est pourtant très représenté à Guérande. Ainsi, les marais blancs et noirs constituent deux grandes entités patrimoniales naturelles, avec pour chacun d'entre eux des enjeux patrimoniaux et des évolutions différentes.

Les marais blancs, les plus connus et reconnus, posent la question de leur conservation à long terme avec la pratique de l'agriculture et un tourisme grandissant sur un seul et même site. La régulation des flux semblent être la seule solution pour faire cohabiter les deux activités. Ces actions de régulation pourraient être une journée sans voiture, une période de circulation réservée aux riverains et producteurs (avec macaron), etc.), en aménageant des parkings pour les touristes. Depuis ces parkings seuls les déplacements doux seraient autorisés. Cependant, il s'agit de faire un travail fin sur les circulations douces, car même les déplacements doux peuvent entraver le bon fonctionnement de l'activité agricole des marais.

Les marais noirs quant à eux offrent une image de bocage, davantage fermé avec la présence de la tourbe. La préservation de ce patrimoine naturel remarquable passe par un réel questionnement sur la constructibilité qui a lieu sur le plateau. La Madeleine peut recevoir de nouvelles opérations et offrir de nouveaux logements mais l'ouverture à l'urbanisation des hameaux observée ces derniers temps ne détériore pas l'identité du plateau.

Le Pays Métayer est également présenté par le second groupe comme faisant également partie du patrimoine naturel communal et rejoint les préoccupations du précédent groupe à propos du plateau agricole et une urbanisation qui ne respecte pas toujours le caractère des lieux.

Guérande n'est pas concernée uniquement par un patrimoine grandiloquent souvent évoqué à travers les marais ou la cité médiévale, son charme se trouve également dans le « petit patrimoine ». Sans ordre d'importance, sont évoqués : les hameaux, les calvaires... Le regard est souvent porté sur le patrimoine intra-muros et Guérande mériterait de mettre en avant ses autres atouts.

A ce titre, les groupes évoquent l'inventaire établi par le Service Régional de l'Inventaire qui est exhaustif mais certains déplorent le manque de suivi. Suite à l'inventaire peu d'actions ont été menées. L'autre groupe nuance les propos en citant l'exemple de la restauration du lavoir du Bouillon du Chat à Clis qui a été réalisé suite à l'inventaire et avec la mobilisation des habitants.

L'ensemble des participants s'accordent à dire que la concertation est la clef de la réussite lorsqu'il s'agit de restauration. Certains participants proposent la mise en place d'une plaquette permettant de faire connaître davantage l'existence de ce « petit patrimoine ».

Le respect par tous de la nature, passe par le bon sens plutôt que la règle écrite parfois (exemple des fossés). Cependant, chacun doit se sentir concerné, tous les acteurs du territoire ont un rôle à jouer.

#### ▪ POINT 2 : LES EVOLUTIONS OBSERVEES DU PATRIMOINE

La préservation se situe à différentes échelles (plusieurs éléments comme les haies et les boisements qui constituent le grand paysage). Selon les évolutions qui ont été observées depuis les dix dernières années, il est plus facile de donner une priorité aux préservations à mettre en place. Certains exemples sur la commune permettent de nourrir cette approche, en évitant les erreurs du passé et en reprenant également des références réussies.

Certaines activités para-agricoles ont arraché les haies lors de leur implantation et cet exemple n'est pas à reproduire, il doit exister des outils pour préserver les haies. Les solutions proposées pour ce type de préservation : une lettre à destination des agriculteurs explicitant l'intérêt de la préservation, ou encore une réunion spéciale dédiée à la thématique des haies. En effet, il semble difficile d'appliquer une réglementation sans la comprendre et difficile à contrôler lorsqu'il s'agit de ce type de patrimoine.

Concernant davantage les marais, la promotion de leur découverte compatible avec le tourisme passe également par une vision différente de la consommation touristique : permettre la découverte en encourageant la curiosité, permettre l'étonnement et la découverte.

Les participants proposent de ne pas signaler l'ensemble des éléments à découvrir mais d'encourager la découverte, de mutualiser les signalétiques des différents patrimoines. Sont évoqués : la mise en place de jeux de pistes, la route des peintres dans une autre commune (lien entre les œuvres produites sur le territoire et leur évolution).

Certains patrimoines sont menacés comme les moulins qui ne sont pas entretenus ni rénovés. Les murets et les fontaines également ont tendance à disparaître par manque d'entretien. Les manoirs ne sont pas assez mis en valeur, peut-être pourraient-ils être visités ? Sont évoqués les manoirs de Careil et de Villeneuve. L'évocation d'une aide extérieure est également mentionnée.

En termes d'évolution des paysages, les participants constatent l'enfrichement des terres agricoles sur les coteaux.

#### ▪ POINT 3 : ENTRE PRESERVATION ET PROJET

Sur la question du patrimoine en projet, la question de la rigidité de la réglementation. La rigidité de la norme dans les projets de réhabilitation empêche parfois les projets innovants ou parfois écarte même la seule idée du projet. Il faut trouver un juste milieu entre un encadrement de la réhabilitation qui conserve l'essence du bâtiment et l'utilisation des techniques et des matériaux contemporains. Le bâtiment de la mairie est cité comme bon exemple de réhabilitation. L'accompagnement financier est évoqué et le rôle d'une structure communale qui ferait le bilan de l'ensemble des projets de réhabilitation ou de rénovation permettrait à la fois de bénéficier de « prix de gros » et en même temps d'encadrer les projets.

L'exemple du village de Saillé est de nombreuses fois repris comme mauvais exemple de réhabilitation. Le caractère initial du village n'a pas été conservé, Saillé est devenu un village musée « trop propre », une image de village « Eurodisney ». Le budget alloué à ce projet est énorme et aurait pu servir d'autres projets de réhabilitation. Les participants regrettent que la concertation n'est pas eu lieu sur ce projet, ou du moins l'information en amont du projet.

Le Quartier St-Jean est évoqué par les deux groupes comme un secteur d'enjeux pour la ville de Guérande. De nombreux projets sont proposés sur ce secteur. Il pourrait accueillir une infrastructure pour les jeunes, élément qui fait défaut à la cité médiévale aujourd'hui. Ce secteur pourrait également accueillir une administration cela permettrait de redynamiser le quartier. Un café-concert à proximité de la place St-Jean, l'accueil d'un marché bio et local, permettraient de mixer les usages. Le commerce de bouche est absent du secteur pour le moment.

Concernant la cité médiévale de manière générale, la reconnaissance patrimoniale dont elle bénéficie ne doit pas empêcher d'avoir une vision de Guérande à long terme avec des projets audacieux respectant le patrimoine existant. Guérande ne doit pas devenir une ville musée, figée.

Aujourd'hui, la collégiale est endormie. Le patrimoine de Guérande est à penser avec l'usage également que l'on en fera. La question des commerces est soulevée et l'exemple du nouveau salon de coiffure est cité comme réhabilitation réussie. A proximité de l'intra-muros, l'exemple du chemin de Guesny est également cité comme bon exemple d'aménagement d'espace public qui respecte l'environnement et l'identité des lieux. En revanche, les façades de la rue Ste Catherine et la clinique vétérinaire sont cités comme contre-exemple.

Faire de la cité médiévale un véritable « écrin » semble un enjeu important. Ainsi, il est proposé un travail d'éclairage des remparts et en des points stratégiques de la cité pour la mettre davantage en valeur.

#### ▪ POINT 4 : ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE

L'encadrement de la circulation au sein des marais est de nouveau abordé. Une période test (circulation filtrée) pourrait permettre de sensibiliser et de consolider un projet de déplacement sur les marais. Les participants proposent une alternative à la découverte des marais, en évoquant l'aménagement d'un promontoire permettant d'appréhender largement le paysage des marais depuis les coteaux. Le secteur proposé se situe à Château Mady et offre une vue unique sur les marais.

Le passage motorisé devrait être interdit et la pratique du moto-cross semble antinomique avec toutes les préoccupations environnementales qui concernent les marais.

Le problème de l'habitat pour les paludiers est débattu. Pour certains, la rigidité règlementaire ne permet pas aux paludiers de s'installer à proximité de leur lieu de travail. Un groupe propose l'alternative de la yourte mais celle-ci fait débat. Une autre solution proposée est d'identifier des logements au sein de la ville de Guérande, spécialement à destination des paludiers.

Concernant le patrimoine végétal que constituent les haies, la préservation semble complexe (comme évoqué précédemment) mais pourrait être présentée comme une alternative viable à la cohabitation entre tourisme et agriculture sur le plateau. En effet, le maintien des haies et la multiplication des cheminements doux et de leur identification permettraient aux agriculteurs de ne pas être importunés et de canaliser les déplacements à proximité des terres cultivées.

#### ▪ POINT 5 : ENERGIE RENOUVELABLE

La question de l'intégration de la technologie permettant l'exploitation des ressources est évoquée en fin d'atelier.

Les participants rappellent en introduction que ce sujet ne peut pas être écarté de la question patrimoniale ou même écarté de tout projet. Les choix sont complexes à faire mais doivent être anticipés afin de maîtriser leur application et que la règle ne soit pas seulement imposée mais réfléchie par tous en amont. Il paraît évident qu'un accompagnement par la commune ou un organisme extérieur doit être mis en place afin d'aider les propriétaires dans le meilleur choix à opérer concernant une réhabilitation et l'intégration des technologies permettant l'exploitation des ressources d'énergie renouvelable. Le photovoltaïque doit être envisagé, cependant il doit rester discret et ne pas concerner la cité médiévale. En revanche, tant qu'il reste encadrer et discret, le développement de cette technologie chez le particulier peut être envisagé.

L'éolien en mer ne fait pas l'unanimité, le comparatif avec la Hollande est évoqué mais ne fait également pas l'unanimité. En revanche l'énergie houlomotrice qui commence à voir le jour semble être une bonne alternative à l'utilisation d'une ressource durable et la préservation du patrimoine paysager.

De manière récurrente, la question de la concertation pour la mise en place de tout projet ou toute initiative communale paraît primordiale pour les participants. Elle illustre non seulement une transparence des projets à venir ou en cours mais également une meilleure compréhension des règles mises en place et l'installation du débat.

La priorité concernant les enjeux liés aux patrimoines restent pour les participants de trouver un juste équilibre entre la conservation et une harmonisation des différents projets communaux.

## 5. POURSUITE DE L'ETUDE

---

Des ateliers similaires sont organisés en juin avec les élus, les Personnes Publiques Associées et les techniciens de la commune et de l'intercommunalité. Les deux séries d'ateliers feront l'objet d'une restitution du bureau d'études au Comité de Pilotage du PLU en introduction du travail sur le PADD.

Tout au long de la procédure, la concertation avec la population continuera. Outre le registre de concertation mis à disposition en mairie, il est prévu une information régulière via le bulletin municipal, le site Internet et une exposition. L'élaboration du PADD fera l'objet comme le diagnostic d'une réunion publique. Un travail a également été amorcé avec le Conseil Municipal des Jeunes.

***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.***