

EUROPAN 17

European site visit

4 May 2023

From 2pm to 5.30pm

Taking part of the visit:

Nicolas Criaud, Mayor of the town of Guérande and President of the Cap Atlantique agglomeration community

Jacques Guiheneuf, Deputy in charge of Town and Country Planning, Urban Development and Transport.

Sarah Perraud, Director of Urban Planning, Regional Development and Sustainable Development

Céline Pavis, Project manager for the " Petites Villes de Demain " project at the Cap Atlantique agglomeration community for Guérande and Herbignac.

- **Presentation and discussion before the visit, in the council room of the town hall, led by the Mayor, Nicolas Criaud.**

Summary description of the city's morphology and contemporary urban issues

Guérande is a medieval city, and its built and landscape heritage has made it internationally renowned.

Today, the town occupies a central position in its territory, particularly as it represents an important employment area and has experienced strong demographic growth in recent years.

The municipal territory is large (8,000 hectares), 80% of which is occupied by natural areas and marked by a strong presence of water. Biodiversity is a major asset and challenge in the area, which is expressed through public policies.

The city was organised around the medieval ramparts, which are still preserved. As for the extramural districts, they have developed without any overall coherence. The challenge is therefore to create a link between these different neighbourhoods outside the ramparts. Within the framework of the Guide Plan (initiated as part of the " Petite Ville de Demain " programme), this issue has been translated into the desire to create a " discovery path " through the town on a north-south axis.

What future for 2030-2050?

3 verbatims are used to structure the urban reflection in Guérande:

Linking

Connecting the elements of polarity to strengthen them and bring coherence.

Mobility, ecological continuity

Reveal

Show the qualities of the old town centre to increase its attractiveness

Perception, Quality of life

Intensify

Give the old town centre a clearly defined function in the town

Shops, Facilities, Housing

Housing, inhabitants and tourists :

-> 50% of the inhabitants of Guérande live in the town, the other half of the population lives in outlying villages. In this context, it is relevant to look at the home-work-services-shopping routes.

-> Tourists come to Guérande for the day, without staying there. The town's policy is geared towards its inhabitants. The town has 17% of second homes, so the town is inhabited all year round. The town's policy focuses specifically on the issue of creating housing for young people and families.

-> A housing charter is being planned. It will aim to bring coherence to the objectives at the level of the Cap Atlantique territory (15 municipalities). The ambition is to consult with the actors of the construction industry and the inhabitants on a way of carrying out development projects, to consider a densification that preserves the living environment and the landscape.

Objectives, issues and related ongoing projects:

-> The town wants to encourage the reduction of car use in the town centre, as the spaces dedicated to parking are too large.

-> Through its regulatory tools (OAP), the town has the ambition to develop soft links to reduce the use of cars in town.

-> The municipality has launched a programming study on targeted public spaces. The project perimeters do not overlap. In the end, a joint look at the different approaches will allow for an operational mission to be carried out. The purpose of this mission is to draw up a set of specifications that will lead to an operational mission. The city wishes to integrate an experimental approach and consultation, in particular by organising workshops with the inhabitants and technical services.

-> The commune is subject to numerous rules and constraints linked to the value of its heritage, the protection of the coastline, and biodiversity (Natura 2000, the Coastal Law, PSMV, etc.). This generates constraints in terms of architectural design, land use planning and the development of the town, of which we must be aware. They also ensure the quality of the living environment and contribute to the attractiveness of the area.

-> The municipality wants to develop and densify the town centre in line with the principles and objectives of the climate and resilience law and the Zero Artificialisation Net approach. In this context, the presence of life and vegetation within urban projects must be an integral part of the thinking.

Guided tour of the project area and sectors

-> The European perimeters are part of the reflections carried out in the framework of the Guide Plan. 5 sectors are strategic within the project perimeter.

1. To the north, Athanor/Coulée verte. This is a sector that brings together services, structuring public facilities (schools and cultural) and a park that hosts events. The architecture of certain buildings is old and energy consuming (cultural centre). The strong presence of vehicles and the distance of the park from the city centre are deplored. However, the sector is strategic, offering a strong potential for change and possibilities for densification, especially as the town hall owns the majority of the land. How can this major green space be reconnected to the rest of the city?
Note: the nursery school is undergoing a major renovation (approximately €6.5 million)
2. Kerbenet car park. This is a privileged sector, as it is the interface between the ramparts and the modern city. We can imagine a densification that respects the neighbourhood and the heritage context. Discussions with neighbours who are interested in selling could be considered to increase the potential of this sector.
3. Gaudinays block. In the context of the redevelopment of this area, the optimisation of parking and the distancing of vehicles from the ramparts appear to be relevant issues.
4. Ilot Saint Jean is the subject of a real estate project in several phases. Today a "dead end" dedicated to vehicle parking, this block is intended to be the future home of a quality public space, which will create a dialogue between housing and the two facilities that will be the future museum and the Chapel of Saint John. While the housing operation in the former hospital is already planned, everything remains to be written on the rest of the perimeter. Vehicle parking will be eliminated during the housing project. The city does not want to let vehicles reinvest the space between the end of the housing project and the final development work on the public space.
5. The Petit Paradis park is a green, wild, confidential, wooded space, where there is a diversity of elements present: an orchard, a stream, a marked topography. It is a preserved area, recently acquired by the municipality, which is intended to preserve its qualities. It has the potential to participate in the connection between town and nature on a territorial scale.

The teams are invited to propose innovative solutions for these sectors, which are destined to evolve in such a way as to create links and connections on the scale of the commune.

Itinerary of the visit



Report written by Armelle Goyon, site expert.

EUROPAN 17

Visite de site

Le 4 mai 2023

De 14h à 17h30

En présence de :

Nicolas Criaud, Maire de la ville de Guérande et Président de la communauté d'agglomération Cap Atlantique

Jacques Guiheneuf, Adjoint en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et des Transports.

Sarah Perraud, Directrice de l'Urbanisme, de l'Aménagement du territoire et du Développement durable

Céline Pavis, Chargée de projet « Petites Villes de Demain » chez la communauté d'agglomération Cap Atlantique pour Guérande et Herbignac.

- **Présentation et temps d'échanges avant la visite, dans la salle du conseil de la mairie, animés par Monsieur le Maire, Nicolas Criaud.**

Descriptif synthétique de la morphologie de la ville et des enjeux urbains contemporains

Guérande est une cité médiévale, son patrimoine bâti et paysager en fait sa renommée internationale.

Aujourd'hui, la commune occupe une position centrale sur son territoire, notamment car elle représente un important bassin d'emplois et présente une forte évolution démographique depuis quelques années.

Le territoire communal est vaste (8000 hectares), 80 % sont occupés par des espaces naturels et marqués par une forte présence de l'eau. La biodiversité représente une richesse et un enjeu majeur sur le territoire qui s'exprime à travers les politiques publiques.

La ville s'est organisée autour des remparts médiévaux qui sont intacts. Quant aux quartiers extramuros, ils se sont développés sans mise en cohérence globale. L'enjeu est donc de créer du lien entre ces différents quartiers qui gravitent en dehors des remparts. Dans le cadre du Plan Guide (initié dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain »), cet enjeu s'est traduit par la volonté de créer un « chemin de découverte » à travers la ville sur un axe nord sud.

Quel avenir à l'échéance 2030-2050 ?

3 verbatim structurent la réflexion urbaine à Guérande :

Lier

Connecter les éléments de polarité pour les renforcer et apporter de la cohérence.

Mobilité, Continuités écologiques

Révéler

Donner à voir les qualités du centre ancien pour augmenter son attractivité

Perception, Qualité du cadre de vie

Intensifier

Redonner au centre ancien une fonction bien déterminée dans la commune

Commerces, Équipements, Habitat

Habitat, habitants et touristes :

-> 50 % des habitants de Guérande vivent en ville, l'autre moitié de la population habite dans des villages périphériques. Dans ce contexte, il est pertinent de s'intéresser aux trajets domicile-travail-services-commerces.

-> Les touristes se rendent à Guérande pour la journée, sans y séjourner. La politique de la ville est orientée vers les habitants. La commune compte 17 % des résidences secondaires, la ville est donc habitée toute l'année. La politique de la ville se penche précisément sur la question de la création de logements pour les jeunes, les familles.

-> Une charte de l'habitat est en projet. Elle aura pour ambition de mettre en cohérence les objectifs à l'échelle du territoire de Cap Atlantique (15 communes). L'ambition est de concerter avec les acteurs de la construction et les habitants un mode de faire des projets d'aménagement, de porter une réflexion sur une densification préservant le cadre de vie et les espaces paysagers.

Objectifs, enjeux et projets connexes en cours :

-> La ville souhaite encourager le recul de la voiture dans le centre-ville, car les espaces dédiés au stationnement sont trop importants.

->À travers ses outils règlementaires (OAP), la commune porte l'ambition de développer des liaisons douces pour diminuer l'utilisation de la voiture en ville.

-> La commune a lancé une étude de programmation sur des espaces publics ciblés. Les périmètres de projet ne se superposent pas. In fine, une croisée des regards permettra de mettre en cohérence les approches en vue d'une mission opérationnelle. Cette mission a pour vocation la rédaction d'un cahier des charges qui donnera lieu à une mission opérationnelle. La ville souhaite intégrer une démarche d'expérimentation, de concertation notamment en organisant des ateliers avec les habitants, les services techniques.

-> La commune est assujettie à de nombreuses règles et contraintes qui sont liées à la valeur de son patrimoine, la protection de l'espace littoral, de la biodiversité (Natura 2000, loi littoral, PSMV, etc.) Cela génère des contraintes en termes d'écriture architecturale, d'aménagement du territoire et de développement de la ville dont il faut être conscient. Elles assurent aussi la qualité du cadre de vie et participent à l'attractivité du territoire.

-> La commune souhaite développer et densifier le centre-ville en accord avec les principes et les objectifs de la loi climat et résilience et la démarche Zéro Artificialisation Net. Dans ce cadre, la présence du vivant et du végétal au sein des projets urbains doit faire partie intégrante des réflexions.

- **Visite commentée du périmètre de projet et des secteurs**

-> Les périmètres European sont hérités des réflexions menées dans le cadre du Plan Guide. 5 secteurs sont stratégiques à l'intérieur du périmètre de projet.

1. Au nord, Athanor/Coulée verte. C'est un secteur qui regroupe des services, des équipements publics structurants (scolaires et culturels) et un parc qui accueille des manifestations, des événements. L'architecture de certains bâtiments est datée et énergivore (centre culturel). On déplore la forte présence des véhicules et la mise à distance du parc par rapport au centre-ville. Pourtant, le secteur est stratégique, il offre un fort potentiel de mutation et des possibilités de densification d'autant plus que la mairie possède la majorité du foncier. Comment reconnecter cet espace vert majeur au reste de la ville ? A noter : l'école maternelle fait l'objet d'une lourde rénovation (environ 6,5 millions d'€)
2. Parking Kerbenet. C'est un secteur privilégié, car il fait l'interface entre les remparts et la ville moderne. On imagine une densification dans le respect du voisinage et du contexte patrimonial. Des échanges avec les voisins qui se portent vendeurs peuvent être imaginés pour augmenter le potentiel de ce secteur.
3. Ilot Gaudinais. Dans le cadre de la requalification de cet espace, l'optimisation du stationnement et la mise à distance des véhicules vis-à-vis des remparts apparaissent comme des enjeux pertinents.
4. Ilot Saint Jean fait l'objet d'un projet immobilier en plusieurs phases. Aujourd'hui « impasse » dédiée au stationnement de véhicules, cet îlot a vocation à accueillir demain un espace public de qualité, qui fera dialoguer les logements et les deux équipements que seront le futur musée et la Chapelle Saint-Jean. Si l'opération de logement dans l'ancien hôpital est déjà en projet, tout reste à écrire sur le reste du périmètre. Le stationnement des véhicules sera supprimé au moment du chantier des logements. La ville souhaite ne pas laisser les véhicules réinvestir l'espace entre la fin de l'opération immobilière et les travaux d'aménagement définitif sur l'espace public, des aménagements transitoires permettraient de répondre à cet objectif tout en testant des usages pour la future place.
5. Le parc du petit Paradis est un espace vert, sauvage, confidentiel, boisé, où on trouve une diversité d'éléments en présence : un verger, un ruisseau, une topographie marquée. C'est un lieu préservé, acquis récemment par la commune qui a vocation à conserver ses qualités. Il a le potentiel pour participer à la connexion entre ville et nature à l'échelle du territoire.

Les équipes sont à invitées à proposer des solutions innovantes sur ces secteurs qui ont vocation à muter de manière à créer du lien et des connexions à l'échelle de la commune.

Itinéraire de la visite



Compte-rendu rédigé par, Armelle Goyon, experte de site.