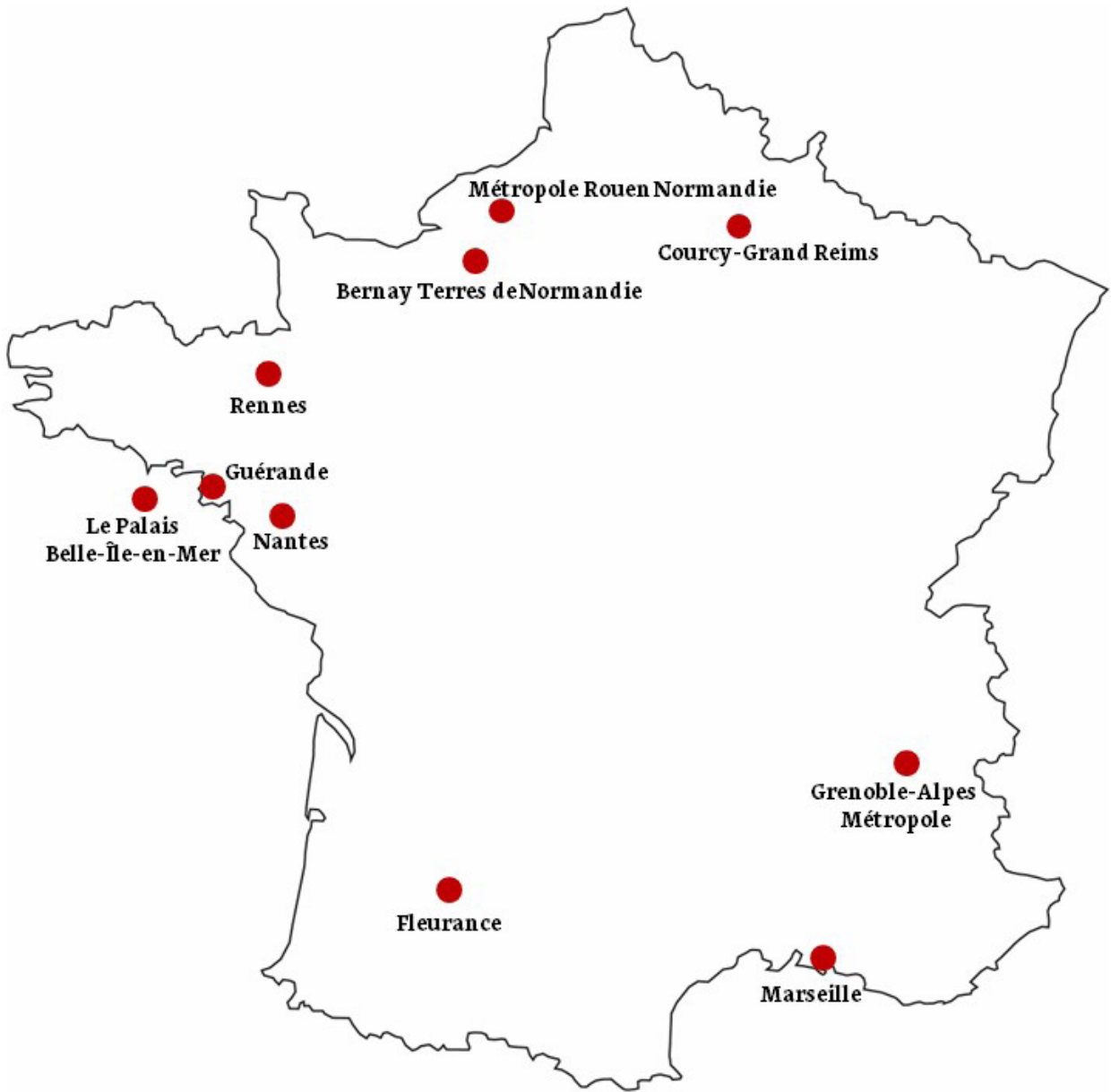


GUÉRANDE

LA RECHERCHE D'UNE DYNAMIQUE TRANSVERSALE

Dossier de site



AVANT-PROPOS

Les sites d'europan en France peuvent paraître immenses, hors proportions, hors limites, qu'ils soient répertoriés parmi de « petites villes de demain » ou des territoires métropolitains.

Ils le sont. Et c'est pourquoi ces sites là sont intéressants pour les candidats. Ils nécessitent une réflexion réellement à hauteur des enjeux contemporains, une réflexion quant à la redéfinition de nos milieux habités, denses ou pas. En effet, ces sites-là interrogent la transformation de la ville et de l'architecture à l'aune de la transition civilisationnelle. On y retrouve des enjeux permanents, la relation à l'eau, à la biodiversité, aux activités humaines productives, sociétales, équilibres souvent détruits au cours des 2 derniers siècles emportés par la révolution industrielle. Comment penser et concevoir l'architecture de la ville, des lieux habités, des édifices, sans un esprit critique et prospectif, sans considérer réparation, transformation, réimplantation, changement ? sans réimaginer ?

Concevoir un édifice, un espace public, nécessite cet esprit critique pour prendre place dans les manifestes et les engagements philosophiques que notre époque appelle urgemment. Toutes les époques de renaissance l'ont fait, mais il s'agit aujourd'hui de changement d'ère.

Parmi les sites définis par de larges périmètres de réflexion, les candidats devront faire leur chemin et conceptualiser chemin faisant.

Il peut s'agir d'une pensée étirée, allongée, une ou plusieurs couches de paramètres conceptuels, ou bien d'un petit mécanisme qui fera engrenage.

Les échelles des sites sont souvent contrastées : peu importe la dimension spatiale et architecturale de la réponse, car à Europan, il n'a jamais été question de planifier ni de redessiner l'ensemble d'une ville, ni d'un quartier.

Il est encore et toujours question de projets déclencheurs et d'imagination, peu importe les échelles.

Mais pour que des propositions fassent « mouche » les itinéraires et processus pour faire projet sont essentiels. Quel sera votre propos ?

Ce préalable est valable pour tous les sites de la session 17. Europan, avec les collectivités, a toujours à cœur de réélargir, d'ouvrir la question, de reformuler au-delà des attentes concrètes dont on sait qu'elles existent de toutes façons, et qui sont souvent formulées.

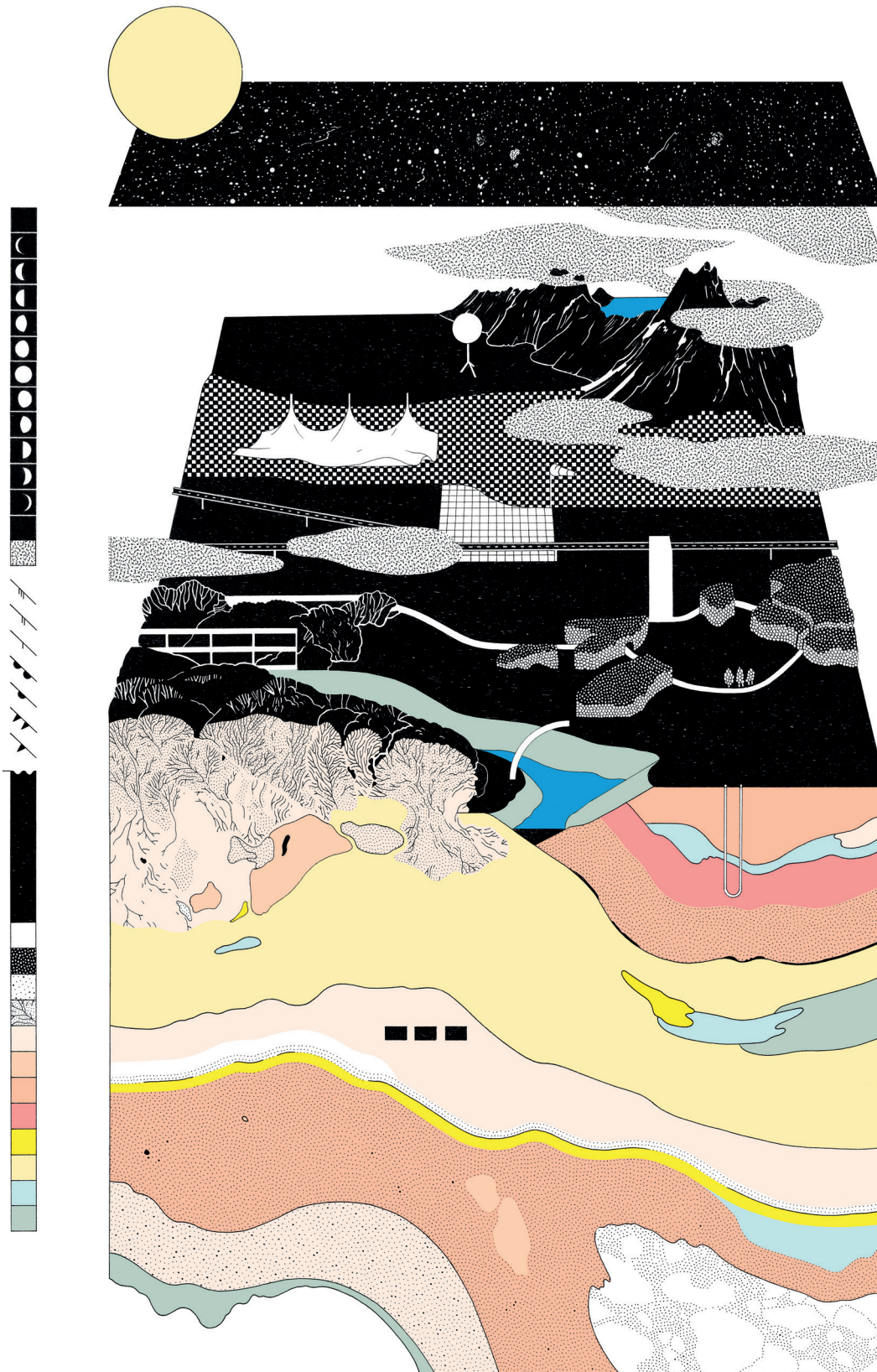
Qu'est-ce qui fait se rencontrer plusieurs communes et/ou donneurs d'ordre autour d'un parc ? d'un fleuve ? d'un patrimoine ? le désir d'une pensée à construire ensemble, au-delà des limites, et ceci par le projet, des espaces naturels aux espaces publics, de la cabane à l'édifice.

Car en effet il est question, dans tous les sites, d'édifices, posés, ancrés, flottants,

en ruine, en activité, habités, utilisés, en voie de..., réels et/ou symboliques. Peu importe qu'ils soient vétustes, laids pour certains, qu'ils soient qualifiés de verrues ou de bijoux du patrimoine du 20^e siècle, ils font partie de notre culture, de notre présent, ils sont des trésors méconnus, ils sont constitués de matière et de mémoire. Dans une époque que nous appelons à être toute de sobriété, ils existent et donc, ils demeurent.

A ces forts questionnements, nous attendons, European et les collectivités de la 17^e session, des réponses réfléchies, audacieuses, vivantes et prospectives.

EUROPAN FRANCE



LE THÈME : VILLES VIVANTES 2

RÉ-IMAGINER DES ARCHITECTURES EN PRENANT SOIN DES MILIEUX HABITÉS

Les résultats d'European 16 sur le thème « Villes Vivantes : Métabolisme et Inclusivité » confirment dans leur grande majorité une évolution profonde des manières de concevoir le projet dans un contexte de transition écologique. Celle-ci implique un bouleversement des modes de pensée et de conception de la ville et de l'architecture. C'est pourquoi la session European 17 se donne comme objectif de continuer autour du même thème en approfondissant ces évolutions de contenus et de méthodes de la conception.

Il s'agit de se poser la question des capacités régénératrices des milieux vivants autour de nouvelles écologies architecturales, urbaines et paysagères, tentant de dépasser l'opposition nature-culture et l'anthropocentrisme dans des temps marqués par les dévastations et l'urgence climatique.

Comment prendre soin des milieux habités ?

Les différents rapports du Giec, jusqu'à celui de mars 2022 étant toujours plus alarmants, ainsi que la pandémie de la Covid 19 étendue à l'échelle planétaire, ont rendu encore plus évidentes les vulnérabilités du vivant et les métamorphoses de l'habitabilité. La possibilité même de vivre est désormais en question pour tous étant donné l'excès des consommations des ressources naturelles par certains groupes humains au détriment des besoins de la population totale, dépassant ce que la planète Terre peut renouveler.

Urgence climatique, surexploitation, pollution, inégalité et iniquité, autant de maux, de bouleversements et de désorientations qui en appellent à des actions du « care » ou « prendre soin » pour ménager les coexistences et le tissage du vivre ensemble, ce qui s'inscrit dans un radical changement de paradigme. Joan Tronto, une des principales théoriciennes politiques de l'« éthique du care » le définit comme « une activité caractéristique de l'espèce humaine incluant tout ce que nous faisons en vue de maintenir, de continuer ou de réparer notre 'monde' de telle sorte que nous puissions y vivre aussi bien que possible ». Sensibilité, responsabilité, créativité sont matières du souci et du goût des autres.

Ce qui suppose de s'inscrire dans une reconnaissance des appartenances et interactions en jeu dans les situations qui seront proposées au concours. Pour European 17, les contextes se situent dans un changement radical d'approche pour penser et produire l'espace de manière plus immersive afin de prendre soin des milieux vivants. Un nouveau paradigme est à l'œuvre poussant à se demander

comment accorder les choses et les êtres entre eux alors que se pose la question de l'habitabilité de la planète Terre. Des stratégies locales et translocales se trouvent associées à des enjeux aussi bien de métabolisme (nouvelle gestion des flux d'éléments naturels, de matières et d'humains avec un objectif de développement d'économies circulaires) que d'équité et de solidarité (inclusivité des acteurs dans les processus) qui étaient déjà partiellement à l'œuvre dans certains contextes d'E 16.

Comment ré-imaginer des architectures qui s'incarnent dans des « visions » et des « récits » du devenir des sites entre présent et futur ?

Face à ces challenges territoriaux, il est plus que nécessaire de créer des reconfigurations spatiales complexes, globales et dynamiques, dans les milieux habités endommagés afin de revitaliser des communautés biologiques et humaines. L'approche par le prendre soin induira des logiques de projets innovantes, dynamiques et variées qui doivent se croiser :

- produire une compréhension active du déjà-là (échelles biologique + socio-anthro-pologique), une intelligence des situations ;
- à partir de cette immersion, réparer les territoires/espaces maltraités par soustraction et récréation ;
- s'engager dans des projets urbains sobres (consommation foncière réduite) et dans des projets architecturaux économes en matières, en technicité, en énergie, attentifs aux ressources dans leur impact sur la terre
- renforcer, régénérer ou créer des qualités d'hybridité nature/culture ;
- relier l'échelle de réflexion stratégique et dynamique des territoires (les grands enjeux écologiques structurants) à celle des espaces de proximités à repenser (espaces du quotidien et espaces partagés) ;
- imaginer / créer aujourd'hui des architectures en pensant la relation temps présent / temps futur et donc leur fabrication et leur adaptabilité temporelle (développement durable) ;
- prendre en compte dans les projets des processus de conception et fabrication impliquant l'ensemble des acteurs dans leur diversité et leurs rôles.

Pour atteindre cette complexité, les situations qui seront retenues pour le concours European d'European 17 doivent permettre que les projets rendus puissent activer dans différents contextes et à différentes échelles :

- des liens de symbiose entre le monde vivant et le monde culturel, des relations vitales entre êtres humains et non humains ;
- des synergies spatiales (actions menées de concert entre éléments, organes ou parties prenantes différents) : ce sont des types de reliances naturelles et culturelles à différentes échelles entre des éléments fragmentés résultant du développement moderniste des milieux ;
- la prise en compte des temporalités naturelles et humaines (cycles et rythmes du vivant et du social) dans des projets-processus.

EUROPAN EUROPE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

REPRÉSENTANT(S) DU SITE : Ville de Guérande

ACTEUR(S) IMPLIQUÉ(S) : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, Cap Atlantique (Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande - Atlantique), ville de Guérande, UDAP - Unité départementale de l'architecture & du patrimoine

REPRÉSENTANT DE L'ÉQUIPE : Architecte, urbaniste, paysagiste

COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE : Architecture, urbanisme, paysage

COMMUNICATION : valorisation des projets après le concours

JURY – 1RE ÉVALUATION : avec la participation des représentants de site

JURY – SÉLECTION DES PRIX : Sélection de trois projets par site. Avec la participation des représentants de site

Primes : les primes sont attribuées par le jury indépendamment des sites :
lauréat (12 000 €)/mentionné (6 000 €)/mentions spéciales (pas de prime)

PROCÉDURE INTERMÉDIAIRE POST CONCOURS :

- Rencontre des villes & des équipes organisée par le secrétariat European France à Paris en début d'année 2024
- Rencontre in situ des villes & des équipes organisée par les collectivités et leurs partenaires à partir de janvier 2024
- Assistance et conseil d'European France auprès des collectivités et de leurs partenaires pour la mise en place des suites du concours

MISSION DONNÉE A LA (OU LES) ÉQUIPES SÉLECTIONNÉE(S) POUR LA RÉALISATION :

Mission d'étude et de projet sur un ou plusieurs sites.

Mission d'accompagnement à la réalisation des éventuels aménagements transitoires.



VUE AÉRIENNE
FR-GUERANDE-C-AP2

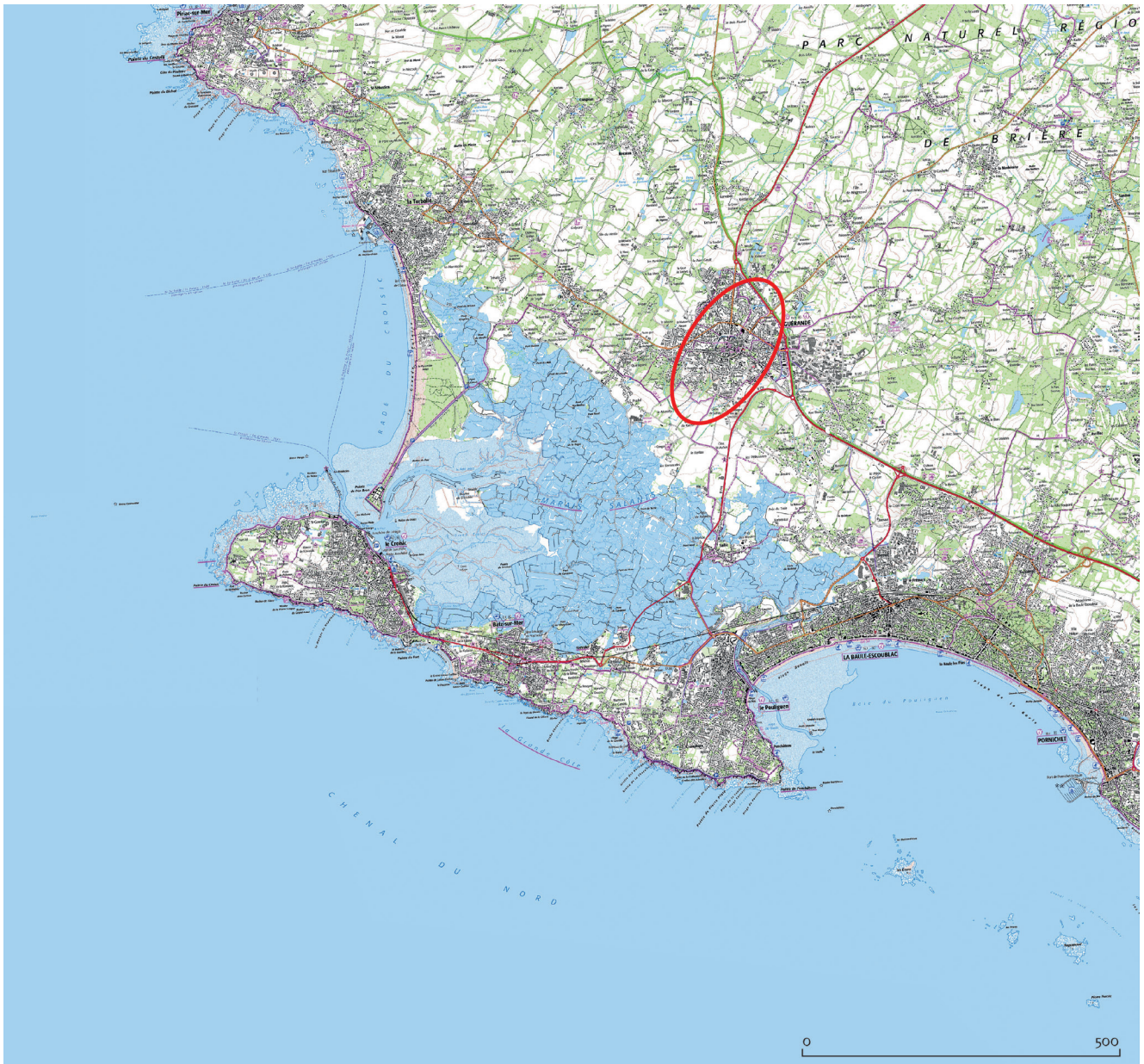
RELATION AU THÈME

LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME

Guérande s'inscrit sur un territoire à la fois littoral, rural, périurbain et caractérisé par une interdépendance forte entre l'homme et la nature. La part occupée par des espaces agricoles, naturels, forestiers et des milieux aquatiques représente 81 % du territoire communal. Quant au centre urbain, il est situé à 5 kilomètres de la côte. Il s'inscrit sur le sommet d'un coteau qui domine un territoire presque entièrement entouré d'eaux douces et salées appelé la Presqu'île Guérandaise.

Ce paysage d'exception est constitué au nord-ouest d'un vaste plateau bocager qui s'étend jusqu'aux abords des marais du Parc Naturel Régional de Brière. Au sud-ouest, des coteaux ponctués par de grands espaces boisés encadrent les marais salants jusqu'à la côte. Le territoire se caractérise, encore plus que d'autres, par son rapport à l'eau. Entre estuaires, marais et océan, le territoire est composé d'un réseau hydrographique dont de nombreuses activités primaires et touristiques sont directement dépendantes de son identité et de ses atouts. Cette spécificité se traduit également par de nombreux enjeux et vulnérabilités pour le territoire : risque inondation, disponibilité de la ressource en eau, érosion côtière, réchauffement climatique, en lien avec la capacité du territoire à s'adapter à son caractère « desséchant » du fait de la présence de nombreux marais.

De par son caractère unique, ses qualités paysagères incontestables et son histoire, le territoire et son patrimoine sont soumis à une fréquentation touristique importante et il bénéficie d'une forte attractivité résidentielle créant ainsi des points de vigilance pour maintenir l'équilibre fragile entre les différents écosystèmes en présence. Cette qualité écologique du territoire, reconnue par un classement national et européen est soumise à la pression de l'urbanisation, nécessite de s'intéresser au renforcement de la biodiversité tout en intégrant la nécessité de la ville à se développer et à satisfaire de nouveaux besoins.



LES ATTENTES SPÉCIFIQUES DE LA VILLE ET DE SES PARTENAIRES

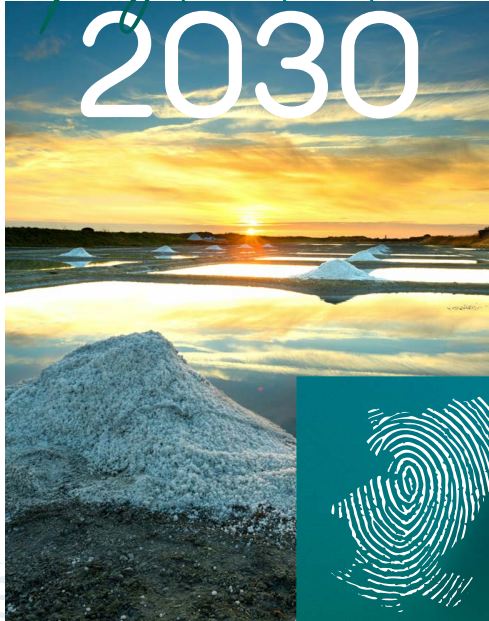
La ville de Guérande ambitionne son développement en pleine conscience des enjeux liés aux changements climatiques. Elle mène de front, avec enthousiasme des projets qui visent à assurer le bien-être de ses habitants et la vie non humaine sur son territoire. Elle attend des candidats qu'ils projettent une vision cohérente avec les actions menées par la ville, qu'ils proposent des conditions de symbiose entre le monde vivant et le monde culturel et qu'ils confortent les relations vitales entre les êtres humains et non humains.

À ce titre, les projets, pour être primés, devront témoigner d'une compréhension transcalaire des enjeux, démontrer qu'ils articulent et imbriquent les différentes échelles : celle du grand territoire, de la commune et des secteurs identifiés. Les enjeux écologiques, de mobilité, de durabilité, de consommation du territoire devront résonner de l'échelle la plus grande à la plus petite. Les réponses devront être adaptées aux spécificités du territoire, aux enjeux locaux tout en s'adressant aux défis globaux.

Le concours porte sur une figure territoriale linéaire qui traverse la ville du nord au sud (les formes de son contour sont expliquées plus loin dans le dossier). Elle réunit des milieux habités, mais mal adaptés qui doivent être réinvestis pour participer à une nouvelle dynamique urbaine qui traduit des préoccupations et des besoins. La morphologie du territoire de projet et ce qu'il contient témoignent d'une conviction qui consiste à réinventer la ville à partir de ses ressources, de ce qu'elle a déjà à offrir et d'une vigilance à propos de la consommation de son foncier. Les candidats doivent considérer ces sites hybrides, car ils mêlent des espaces productifs, résidentiels et des fragments naturels, comment autant de moyen de créer du commun proche et des liens avec le grand territoire.

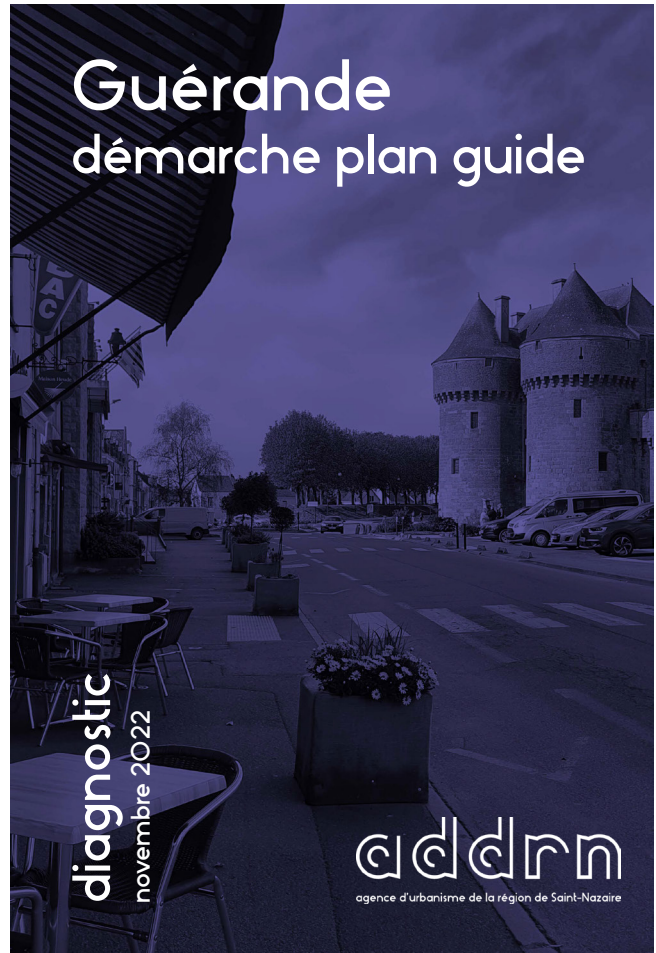
Pour cela, il est nécessaire d'imaginer les conditions de la transformation de la ville sur elle-même à partir des richesses dont elles disposent. Le site de concours met en exergue plusieurs typologies d'espaces : un parc confidentiel, des aires de stationnement dégradées, des secteurs en marge, qui manquent d'usage, pourtant ils ont tous en commun d'offrir un grand potentiel de mutabilité. Ils sont capables de construire de nouvelles synergies entre les dimensions environnementale, biologique, sociale, économique, culturelle et politique. Par le biais de propositions créatives et responsables, les équipes doivent démontrer que le territoire peut se régénérer et renouer avec les rythmes et cycles de la nature vivante dans le cadre du projet urbain.

Projet de territoire 2030



Cap Atlantique
L'agglo

Assérac - Batz-sur-Mer - Camoël - Férel - Guérande - Herbignac - La Baule-Escoubloc - La Turballe - Le Croisic -
Le Poulguen - Mesquer - Pénestin - Piriac-sur-Mer - Saint-Lyphard - Saint-Molf



diagnostic
novembre 2022

addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



CONTEXTE

La ville de Guérande est connue pour ses remparts, ses marais salants. Son attractivité est avérée. Mais elle s'illustre aussi par sa dualité : elle concentre des fonctions de centralité (scolaires, administratives, économiques, sportives, touristiques...), mais avec une structure urbaine qui peut paraître inadaptée (flux motorisés dans un tissu ancien, forte pression foncière avec difficultés d'accès à la propriété pour les jeunes actifs) dans un cadre patrimonial contraint où les aménagements doivent à la fois respecter la ville ancienne tout en s'adaptant aux nouveaux besoins.

La municipalité mène actuellement une réflexion stratégique sur son avenir proche et son devenir à l'horizon des 10, 15, voire 20 ans. Elle est consciente des défis qui se précisent et s'engage dès aujourd'hui à mettre en œuvre des actions concrètes à toutes les échelles. Pour se faire, elle a intégré différents programmes, dispositifs et projets sur son territoire.

1. En contribuant au « projet de territoire 2030 », elle s'inscrit dans une démarche volontaire et collective qui fixe un cap et des trajectoires pour les quinze prochaines années. Quinze communes participent à la construction d'un projet politique à l'échelle du territoire. Il a vocation à coordonner et mettre en cohérence des politiques publiques à travers la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique et propose un fil rouge à l'ensemble des villes membres.

Initiée en 2021, cette démarche d'élaboration du projet de territoire a permis avec l'appui de l'ADDRN (agence d'urbanisme de la région Saint-Nazaire) et de l'agence d'ingénierie publique Loire-Atlantique Développement (LAD) de concevoir un travail prospectif sur l'avenir du territoire.

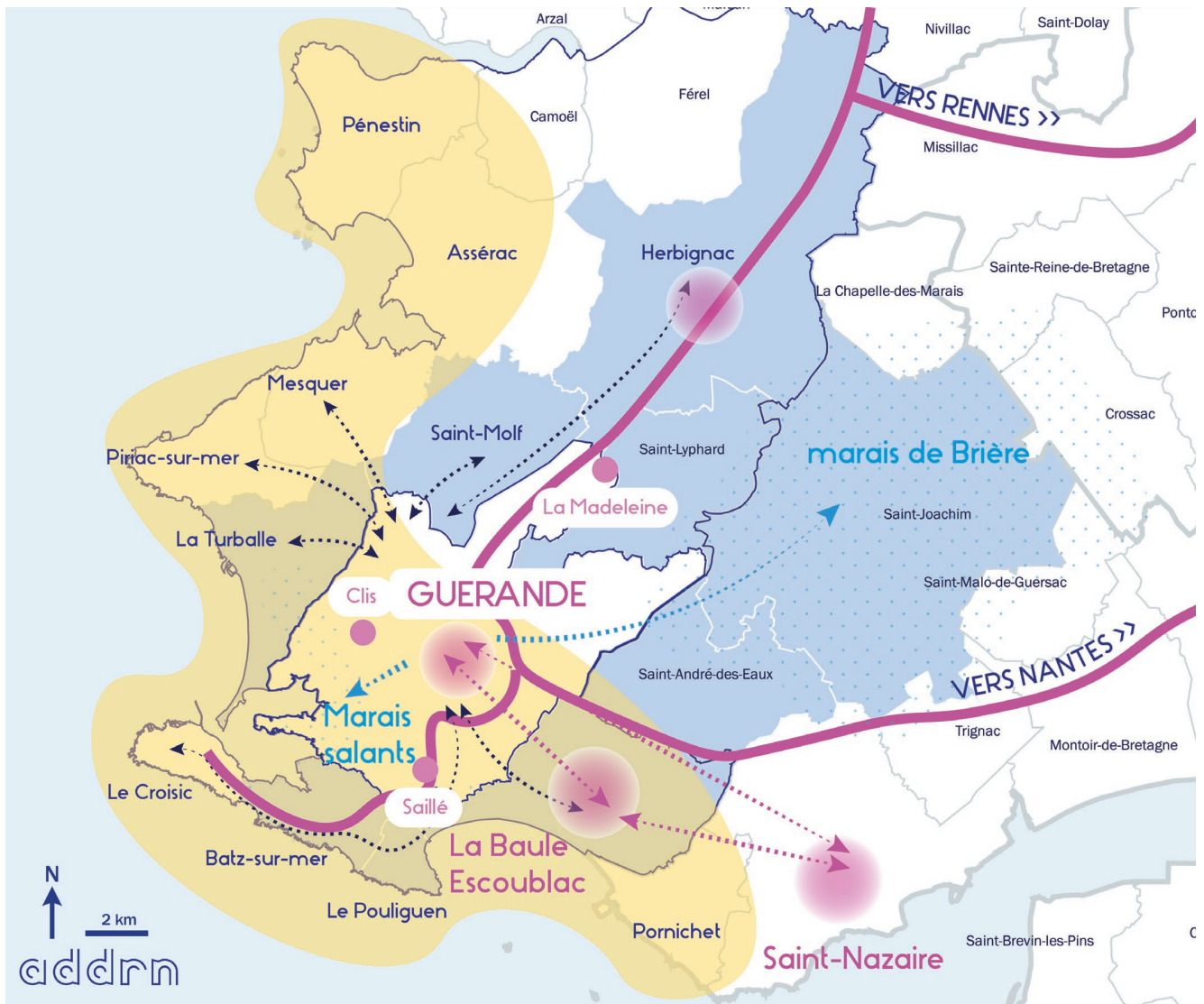
2. En intégrant le programme « Petite Ville de demain », elle a contribué à la fabrication d'un Plan Guide produit par l'ADDRN. C'est un projet communal partagé qui fixe des orientations stratégiques d'aménagement. Il a permis d'identifier et de hiérarchiser des actions, des interventions à prévoir, d'exposer un calendrier de mise en œuvre et d'évaluer les moyens nécessaires. Le périmètre European hérite des réflexions menées dans le cadre de ce Plan Guide.

3. En réalisant des projets de développement urbain cohérents vis-à-vis des besoins de notre époque. L'écoquartier de la Maison Neuve est situé à moins de 800 m des remparts, il s'établit sur une trentaine d'hectares, dont 8 ha d'espaces verts et naturels. La présence végétale y est forte, dans les espaces publics comme dans les propriétés privées. Le quartier est conçu comme une extension urbaine qui doit accueillir environ 1600 habitants. De nouveaux équipements, commerces de proximité et services sont prévus, ils participent à rendre ce nouveau quartier entièrement fonctionnel et dynamique. Sa construction s'appuie sur trois piliers du développement durable : activité économique, équité sociale et préservation de l'environnement.

FR- GUERANDE-C-T.pdf
FR- GUERANDE-SS-T1.pdf


**DES DISPOSITIFS QUI
ACCOMPAGNENT LE
DÉVELOPPEMENT URBAIN**

couverture des dossiers et logo des
programmes institutionnels



Une commune structurante

-  un pôle pour l'intercommunalité
 1. le bipôle La Baule-Guérande
 2. Herbignac

-  une commune qui polarise ses voisines
 1. La Presqu'île (Le Pouliguen, Batz-sur-mer, Le Croisic)
 2. Les communes littorales et rétro-littorales (La turballe, Piriac, Mesquer, Saint-Molf, Herbignac...)

-  un centre-ville qui polarise le reste de la commune

Saillé

 1. Les bourgs (La Madeleine, Clis, Saillé)
 2. Les villages

mais polarisée et connectée

-  des complémentarités avec les communes voisines
 1. La Baule-Escoublac
 2. Saint-Nazaire

 axes viaires structurants

une commune à l'interface d'entités paysagères attractives et support de loisirs

 une commune rétro littorale

-  un paysage de marais environnant
 1. Les marais salants
 2. Les marais de Brière

4. En soutenant des opérations d'habitat exemplaires et innovantes sur son territoire. La commune a intégré le programme « AMI Engagés pour la qualité du logement de demain » mené par l'EPAU. Une équipe de maîtrise d'œuvre à créer « Le Labo-habité » (Association Habitat et Énergie Solidaires HES, Angélique Chedemois architecture). Le projet a développé des solutions abordables permettant de concilier dans le logement une plus grande qualité de vie avec les impératifs de sobriété écologique (énergétique, foncière notamment) et de qualité architecturale, urbaine et patrimoniale.

TERRITOIRE, GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE

GUÉRANDE : UN PÔLE STRUCTURANT SUR LE TERRITOIRE

extrait du diagnostic du Plan
Guide réalisé par l'ADDRN
FR- GUERANDE-SS-T1.pdf

L'appréhension du territoire guérandais est passionnante, car il articule des thématiques plurielles : agriculture, tourisme, littoral, patrimoine construit et paysager, qui appellent à une réflexion multidimensionnelle en plusieurs temporalités.

La Presqu'île Guérandaise

Situé entre la Loire et la Vilaine, le pays guérandais est plus précisément délimité dans le paysage par l'estuaire de la Loire au sud-est, l'océan Atlantique au sud et à l'ouest, l'étier de Mesquer et ses prolongements au nord et la zone humide de la Brière au nord-est. L'importance de l'eau qui le cerne par trois de ses côtés explique l'appellation attribuée à ce territoire, et géographiquement erronée, de Presqu'île Guérandaise.

Cette présence très marquée de l'eau dans le paysage guérandais est à l'origine d'un développement économique essentiel du pays par l'exploitation des marais salants. Dans ce territoire, la position de Guérande est relativement centrale. La ville se situe légèrement en retrait du coteau dans sa partie la plus élevée. Elle s'est implantée sur un dôme à environ 60 m d'altitude. Son positionnement par rapport aux marais de La Brière est favorable aux communications vers l'intérieur avec Nantes et La Roche-Bernard, et plus encore vers la mer, malgré l'absence de port, grâce aux abris de mouillage et d'échouage qu'offrent Le Pouliguen et Le Croisic.

La Presqu'île Guérandaise est profondément marquée par un escarpement, le Sillon de Guérande, traversant le pays du nord-ouest au sud-est depuis Piriac jusqu'à Saint-Nazaire.

D'un côté de ce coteau s'étend le plateau de Guérande qui plonge doucement vers le nord-est et les marais de la Brière. De l'autre côté, au sud-ouest du sillon, la façade maritime du pays de Guérande voit se succéder une côte de falaise de 8 à 15 m de haut entre Le Croisic et Le Pouliguen, et une partie plus basse dont témoignent la baie du Pouliguen et la rade du Croisic. Entre la côte et le Sillon de Guérande se suit du sud au nord une zone de pénétration de l'océan sur laquelle s'étendent les

marais salants et un espace totalement colmaté au plus près du coteau.

À l'échelle communale, une approche par secteur géographique, au plus près du socle paysager, a été développée dans le cadre de la constitution des outils réglementaires. Pour illustrer les dynamiques et les modes d'occupation du sol spécifiques et contrastés, cinq entités sont identifiées :

- les marais salants de Guérande : un espace naturel et économique majeur pour la commune
- le plateau agricole : une entité à dominante rurale et agricole
- le coteau de Guérande : une zone de rencontre entre les marais et le plateau agricole
- la butte, le centre-ville de Guérande : une unité centrale rayonnant à l'échelle de la presqu'île
- la route Bleue : une entité linéaire réunissant de nombreux enjeux

Un carrefour au sein de Cap Atlantique

La position de Guérande est stratégique, à l'entrée de la presqu'île Guérandaise, la commune dispose d'une desserte routière structurante, reliée à la « Route bleue » et à la RD 774. C'est un pôle structurant à l'échelle intercommunale en tant que bassin d'emplois et au regard de son niveau d'équipements et de services : c'est un lieu de départ et d'arrivée pour de nombreux actifs, un point de passage pour la fréquentation touristique.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La polarité centrale de Guérande s'organise autour de la cité médiévale qui présente un riche patrimoine historique très bien conservé. En prolongement des quatre portes de la cité se sont développés des faubourgs aujourd'hui intégrés au tissu urbain. Le reste du territoire se répartit entre de nombreux villages médiévaux (Clis, Saillé, Careil) qui font office de pôles secondaires offrant commerces et équipements, le bourg trans communal de La Madeleine, des fragments urbains en continuité de la Baule et un grand nombre de hameaux et d'écarts. Cette urbanisation entraîne une forte imbrication des espaces agricoles et urbains, et a contribué à la formation de boisements spontanés dans les enclaves agricoles et les fonds de jardins.

Un pôle rétro littoral actif

Même si le niveau d'équipements, la diversité des services et l'ampleur de l'offre commerciale ne lui permettent pas de rivaliser avec les grands pôles urbains nantais et nazairiens, Guérande présente un véritable foyer d'activités du quotidien et dispose de nombreux atouts.

Bien que l'offre soit en partie concentrée au sein de la zone commerciale de Villejames, le centre-ville de Guérande demeure une polarité structurante au sein de la commune. Celle-ci continue d'être confortée par l'accueil de projets d'envergure comme le nouveau conservatoire communautaire de musique (porté par Cap Atlantique) qui s'implantera prochainement sur le site du petit séminaire et participera à conforter l'attractivité communale.



Le rôle de pôle de proximité de l'agglomération principale repose sur l'offre commerciale, mais aussi sur la forte présence d'équipements scolaires de santé (Hôpital intercommunal de la Presqu'île) et d'équipements culturels (centre culturel Athanor, Chapelle Saint-Michel, musée de Guérande, École des Arts et du Patrimoine, futur conservatoire intercommunal).

DONNÉES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES

À l'échelle du grand territoire, on observe une tendance au vieillissement de la population. Pour certaines villes en littoral, on comptabilise même 1 jeune âgé de moins de 25 ans pour 4 séniors. Cette tendance démographique est plus nuancée sur les communes du rétro littoral comme Guérande où le solde naturel est plus favorable.

**GUÉRANDE INTRAMUROS
PENDANT LA PÉRIODE ESTIVALE**
<https://www.ville-guerande.fr/>
FR-GUERANDE-PS-P51

Toutefois, l'analyse des migrations résidentielles (personnes qui arrivent versus personnes qui partent) ces dernières années permet certes d'observer l'attractivité du territoire pour les jeunes retraités, mais aussi pour les tranches d'âges de 30-44 ans et leurs jeunes enfants. La dynamique de vieillissement de la population est le résultat de la qualité du cadre de vie offert par le territoire qui attire les retraités, mais aussi de la structuration du parc de logements, trop peu diversifié.

Celui-ci, composé majoritairement de propriétaires (73 % du parc est composé de propriétaires contre 27 % de locataires), ne permet pas de répondre au parcours résidentiel de la population : phénomène de décohabitation, d'accueil de nouveaux arrivants, des travailleurs saisonniers, ou de ruptures familiales.

Le parc locatif subit donc une forte pression, notamment le parc de logements sociaux, qui reste encore modéré même si on observe une forte progression de celui-ci depuis 2010.

On constate une tendance à l'occupation de résidences principales par des personnes préparant leur retraite ou en télétravail (qui n'occupent pas forcément leur logement de manière permanente), et le développement de logements de location saisonnière. La quantité de logements disponibles pour les résidents permanents est donc limitée, ce qui constitue une des raisons du coût élevé de l'immobilier sur le territoire, tant pour le locatif que pour l'accès à la propriété. Le territoire reste l'un des plus onéreux du département, ce qui rend plus difficile le maintien ou l'accès pour les plus jeunes, les résidents et les travailleurs.

**LES REMPARTS DE LA CITÉ
MÉDIÉVALE DE GUÉRANDE**
<http://www.macotedamour.com>
FR-GUERANDE-PS-P52

D'un point de vue économique, le territoire connaît un dynamisme modéré sur la dernière décennie, en comparaison de la croissance observée à l'échelle départementale. Seule la polarité économique de Guérande sort renforcée de la période récente (+17 % et + 770 emplois en 10 ans) alors même qu'on observe une perte d'emplois à l'échelle de Cap Atlantique.



MILIEUX : HUMAINS ET NON-HUMAINS

L'activité touristique constitue un des socles de ces emplois présentsiels, le territoire bénéficie d'une notoriété sans faille dans le paysage touristique français. Elle repose sur des totems identitaires reconnus mondialement : La Baule en tant que station balnéaire la plus connue de la façade Atlantique avec Les Sables-d'Olonne, Biarritz et Royan, les marais salants avec ses dimensions culinaires, paysagères, écologiques et artisanales, puis le Parc Naturel Régional de Brière qui constitue un attrait complémentaire.

Les indicateurs de fréquentation restent élevés : 7,9 millions de nuitées et 6,3 millions d'excursions entre avril et septembre 2019. La population peut être démultipliée, passant à 360 000 à certains pics de l'été (75 000 en temps normal). Le tourisme constitue donc une économie majeure pour le territoire au niveau local comme régional : 45 % du chiffre d'affaires touristique des Pays de la Loire se fait ici.

L'attractivité régionale repose en grande partie sur la beauté des paysages et la richesse des écosystèmes qui s'y sont développés. La cohabitation entre les différents milieux en présence et leur faculté à vivre en symbiose malgré les flux et les trajectoires des écosystèmes n'est pas évidente.

Dans ce contexte d'intensification de la fréquentation humaine et du déploiement des activités sur le territoire, la réflexion doit porter sur les conditions de coexistence entre les humains et les non-humains et leur faculté à se soutenir mutuellement. L'équilibre des milieux représente ici un véritable enjeu.

VUE AÉRIENNE

FR-GUERANDE-C-AP1.jpg

Le mot du maire

Le concours Europan est une belle opportunité pour la ville de Guérande d'explorer des solutions pour reconfigurer son centre-ville, lui donner du sens. L'étude Petite Ville de Demain a été l'occasion de nous interroger sur ce qu'est notre centre-ville. Tout le monde n'en a pas la même lecture :

- l'intramuros, centre historique où les usages quotidiens et touristiques doivent trouver leur place?
- le pôle culturel Athanor avec ses équipements et services?
- les axes commerçants que sont le boulevard Emile Pourieux et le Faubourg Sainte-Anne?

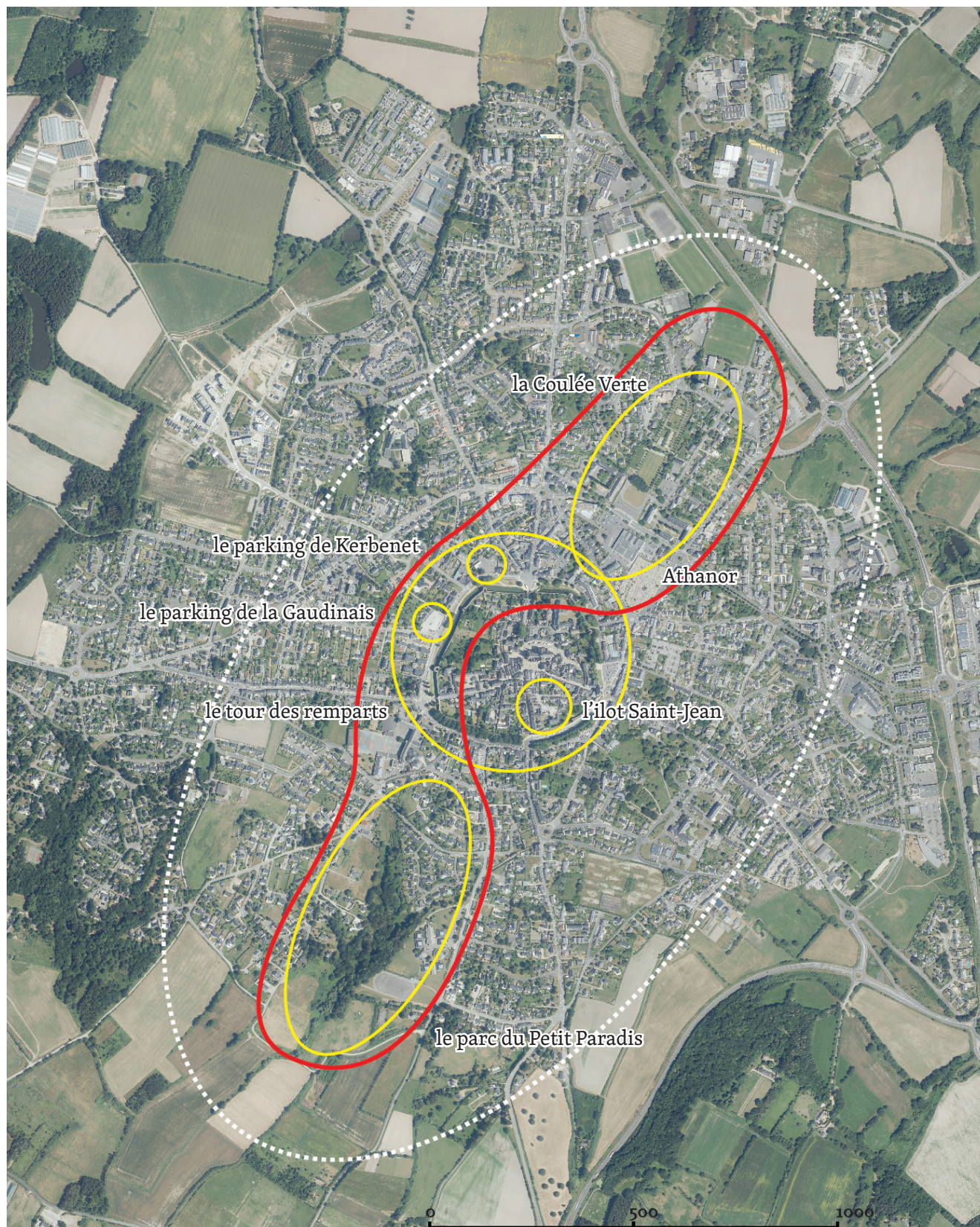
...

Ces polarités manquent aujourd'hui de lien et d'espaces de qualité. Guérande souhaite mettre en synergie ces différents lieux, donner de la place à la nature en ville en créant le « chemin de découverte » qui reliera les parcs de la Coulée verte et du Petit Paradis.

La ville de Guérande souhaite qu'une attention toute particulière soit portée sur les points suivants :

- Une offre de logements à développer. Il faut pouvoir accueillir en centre-ville de jeunes actifs, des familles, tout en proposant une densification acceptable, qui préserve pour tous un cadre de vie agréable.
- Des espaces publics à redessiner en laissant la place belle à la nature. Le fonctionnement de nos espaces publics est très orienté vers la voiture. Si on ne peut pas faire abstraction de ce mode de déplacement, il faut pouvoir rendre désirables d'autres modes de déplacement, réaménager les espaces de stationnement, créer des îlots de fraîcheur.
- Des expérimentations à engager. Le périmètre du concours ne fait pas partie des secteurs à aménager à très court terme, la ville a choisi de lancer en priorité des travaux sur d'autres lieux : place du Marché au bois, Faubourg Sainte Anne. La volonté est malgré tout de pouvoir commencer à investir les secteurs qui seront à aménager à moyen terme en expérimentant des changements d'usage, d'autres occupations.

En se portant candidate à Europan 17, Guérande attend des propositions à la fois innovantes et réalistes, qui nous fassent aller plus loin dans nos idées d'aménagement et ouvrent les champs des possibles pour proposer aux Guérandais d'aujourd'hui et de demain un cadre de vie qui anticipe les mutations de notre société.



SITE DE RÉFLEXION

DESCRIPTION DU SITE

Le site de réflexion hérite du travail réalisé dans le cadre du Plan Guide réalisé par l'ADDRN. Il constitue un projet communal fédérateur qui fixe les orientations stratégiques de l'aménagement du territoire. Il propose d'élargir la vision du centre-ville par des actions sur des secteurs stratégiques intra et extramuros. On distingue deux grands axes de travail, la requalification des espaces publics et la production d'une offre de logement répondant à de nouveaux besoins.

1. REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

La ville souhaite valoriser et créer des espaces publics, spécifiques, singuliers et extramuros qui ne sont pas uniquement définis en négatif de la cité médiévale. Leur mise en réseau doit contribuer à conforter des parcours à travers la ville. Cette volonté se traduit par une figure urbaine transversale, appelée le « chemin de découverte » dans le Plan Guide. Il a vocation à :

- mettre en lien des espaces paysagers et les replacer au cœur du centre-ville,
- connecter les différentes centralités dans une conception étendue de la centralité de Guérande,
- mettre en lumière les richesses qu'offre le patrimoine bâti,
- Conforter des polarités.

Dans le cadre du concours European, il est élargi et constitue le périmètre de réflexion. Il explore la possibilité de travailler un périmètre en plusieurs séquences qui tire des liens et des connexions avec les différentes aménités qui le concernent. Cette transversale urbaine est constituée de plusieurs fragments urbains aux problématiques contrastées qui doivent muter grâce à un récit commun.

1.1 Un centre-ville encombré par les véhicules : vers un rééquilibrage de la place du piéton par rapport à la voiture.

La commune de Guérande contribue à l'attractivité touristique de Cap Atlantique. À quelques kilomètres des côtes, c'est un lieu de visite complémentaire à la fréquentation du littoral. On vient généralement en voiture pour découvrir les marais salants et sa cité médiévale. L'offre d'hébergement étant peu développée, on se rend à Guérande seulement pour quelques heures, ce qui génère un impact d'autant plus fort en période estivale sur son fonctionnement : gestion des espaces de stationnement, circulation, flux de véhicules/jour.



**CARTOGRAPHIE DES
PROPRIÉTÉS COMMUNALES SUR
LES SECTEURS À PROJET**
(ville de Guérande)
FR- GUERANDE-SS-M5.pdf

Si le problème ne se pose que durant la saison, il n'est pas question d'établir un plan saisonnier ni d'interdire l'accès aux automobilistes, ce qui nuirait à l'attractivité du commerce de proximité. Il s'agit donc de rendre la ville aux piétons, tout en n'en excluant pas les automobilistes : la solution proposée est que « l'automobiliste perde sa priorité sur le piéton et donc que le piéton ait priorité sur la voiture ». La ville s'est engagée dans une démarche Ville à 30, qui est mise en œuvre depuis septembre 2022. Dans le cadre du concours European, les participants devront partager cette approche.

1.2 Des espaces publics à révéler pour la création d'un lieu de vie attractif

L'apaisement et la valorisation des espaces publics du centre-ville sont par conséquent des enjeux dominants dans la réflexion menée à Guérande. L'ambition est d'accorder une place sécurisée, lisible et confortable aux modes actifs pour favoriser son accessibilité, mais aussi en faire des lieux de rencontre et de convivialité. La requalification des espaces publics doit permettre d'inventer et de diversifier de nouveaux usages pour conforter le centre-ville comme lieu de destination.

La requalification des espaces publics est envisagée au regard de la stratégie d'habitat en centre-ville, la valorisation de ses aménités doit permettre de réunir les conditions pour créer des opérations de qualité dans un environnement apaisé.

1.3 Le pourtour des remparts, entre « giratoire » routier et promenade paysagée

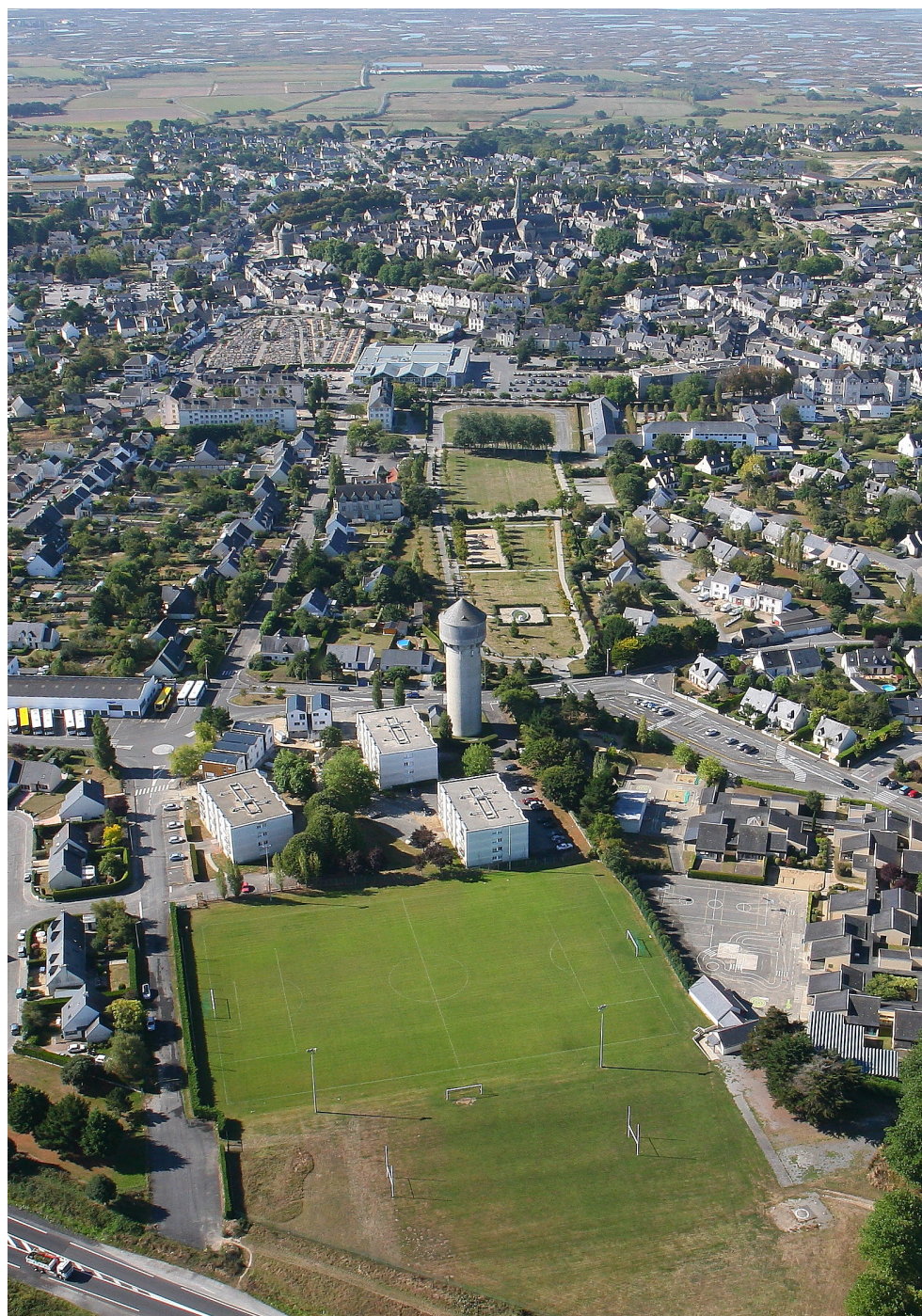
La structure viaire est organisée en partie autour de l'intramuros et des faubourgs qui y convergent. Aussi, la ceinture de boulevards contournant l'intramuros fonctionne comme un « giratoire ». À sens unique, il permet de recevoir et de distribuer les flux, pour la plupart internes à Guérande, mais aussi de transit. Leur chaussée large leur confère un aspect très routier, en contraste avec la promenade plantée, les jouxtant. Cette largeur a cependant permis l'aménagement de bandes cyclables. Les candidats devront proposer des solutions qui atténuent cet effet « giratoire » et impulser de nouvelles dynamiques à ces espaces urbains.

2. HABITAT DURABLE

La ville souhaite développer une offre de logement résidentiel et familial, mais aussi spécifique (logements saisonniers) qui témoigne d'un engagement en termes de durabilité, d'impact et de respect de l'environnement. L'objectif est de continuer d'accueillir des habitants tout en préservant la qualité de vie guérandaise, de répondre à la diversité des besoins et l'évolution des profils des ménages et conforter la vocation résidentielle du centre-ville.

Pour cela, elle souhaite expérimenter de nouvelles formes d'habitat pour atteindre deux objectifs :

1. Encourager la démocratie participative : informer, concerter, co-concevoir pour impliquer les Guérandais.
2. Réaliser des actions concrètes à court terme qui contribuent à construire les projets à long terme.



VUE AÉRIENNE
(ville de Guérande)
FR-GUERANDE-PS-AP9.jpg

2.1 Une évolution des besoins et un déficit de logements sociaux

Afin de diversifier son offre de logements et d'accueillir de nouveaux types de ménages, la commune souhaite s'engager dans la production de logements sociaux, encore insuffisamment représentés jusqu'alors dans le parc immobilier.

Le taux de logements sociaux par rapport aux résidences principales était de 12,68 % au 1/01/2021; chiffre en deçà du seuil de 25 % imposé par la loi SRU. Au 1er janvier 2022, le nombre total de logements sociaux est de 1035.

Sur la période 2020-2022, 243 logements locatifs sociaux ont été financés. Malgré la dynamique des projets immobiliers et les taux imposés dans les opérations neuves dans le centre-ville (33 à 37 % dans les OAP), le rattrapage est long. Beaucoup de petites opérations de parcellisation ne sont pas soumises aux obligations de logements sociaux.

L'offre de logements sociaux se compose principalement de T3 (plus de la moitié des logements sociaux) et de façon équitable de T2 et T4.

Si on s'intéresse spécifiquement aux demandeurs de logements sociaux, ce sont principalement des personnes seules (51 %) et des familles monoparentales (28 %) contre seulement 11 % de couples avec enfant(s). 56 % des demandes sont par ailleurs formulées par les 25-49 ans. Les T2 sont fortement demandés et demeurent insuffisants. L'offre en T1 apparaît également insuffisante. En parallèle, si les T3 sont majoritaires sur le marché de l'habitat social, ils demeurent très demandés.

Les équipes devront considérer la diversité des profils qui peuplent le territoire : personnes seules, personnes âgées, famille monoparentale, décohabitations, etc. Les réponses devront proposer de nouveaux types de logements, inclusifs, attractifs, qui facilitent également l'autonomie (accès aux commerces, services, équipements de loisirs, transports en commun) et se situent à proximité au centre-ville.

2.2 Une production de logements à recentrer

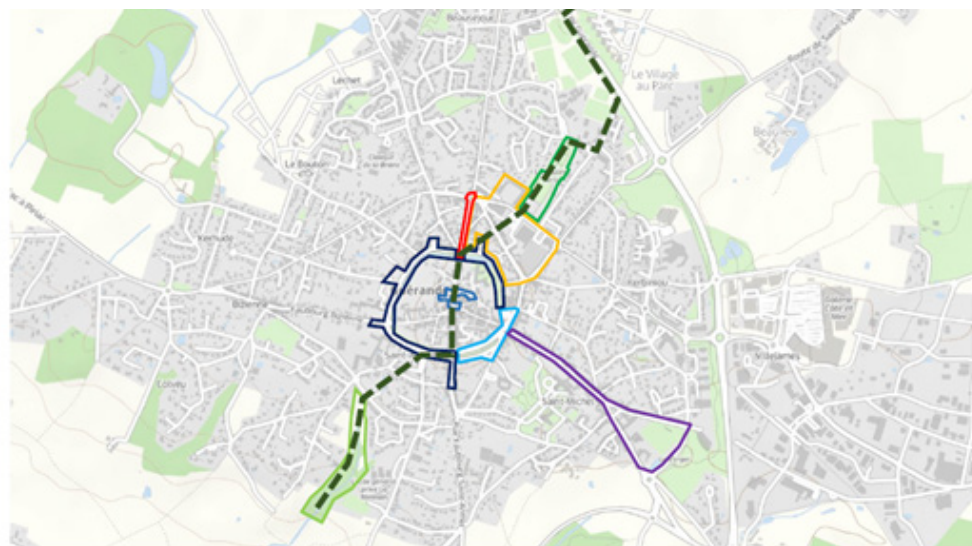
Aujourd'hui, la commune souhaite recentrer sa production de logements en centre-ville pour limiter l'étalement urbain dans les villages et les bourgs périphériques et conforter la vocation résidentielle du centre-ville. La volonté d'intensifier la production de logements repose sur l'idée que la ville doit se servir de l'habitat comme d'un levier pour conforter son attractivité résidentielle et son caractère central sur le territoire.

En confortant sa vocation résidentielle, la ville souhaite soutenir les activités en place et renforcer l'offre de logement social à proximité des services concentrée en centre-ville. L'enjeu est aujourd'hui pour la collectivité d'investir les outils capables d'orienter son développement pour proposer une offre répondant à la diversité des besoins et à la hauteur de son cadre de vie.

Dans le cadre du concours, les projets doivent présenter une stratégie foncière qui a vocation à maîtriser et encadrer la production de logements où des ressources foncières sont identifiées. La précision du cadencement, du phasage, peut participer à cette stratégie. Dans tous les cas, les différentes composantes du territoire doivent nourrir la création de nouvelles typologies de logements qui répondent à la variété des contextes urbains du périmètre de réflexion.

**PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE
DE REQUALIFICATION DES
ESPACES PUBLICS**

Extrait cahier des charges de
l'étude réalisé par la ville
(document non téléchargeable)



- | | | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1 Places Saint-Aubin, Pissalotto et vieux marché | 3 Ilot porte St Michel | 5 Faubourg Ste Anne | 8 Parc du « Petit Paradis » |
| 2 Tour de ville et amorce des Faubourgs Bizionne et St Arnol | 4 Faubourg St Michel et Ilot Petit Séminaire | 6 Ilot Athanor | 9 Le chemin de découvert |
| | | 7 Parc de « La coulée verte » | |

2.3 Expérimentation et processus de projet

La ville désire engager une démarche cohérente avec les problématiques du territoire tout en apportant de l'innovation aux opérations qu'elle souhaite mettre en œuvre. Le volet expérimental peut concerner différents domaines de projet et porter sur l'espace public et/ou l'habitat. À titre d'exemple, les projets pourront explorer la question de l'habitat à travers : la matérialité des constructions, l'hybridité des typologies de logement, l'adaptabilité des espaces face aux temps, l'économie des ressources, la pertinence de la technicité, etc. Le processus de mise en œuvre du projet pourra également s'accompagner de propositions liées à des dispositifs de mise en corrélation des acteurs, des partenaires pour innover en termes de méthode de co-construction avec les parties prenantes.

PROJETS CONNEXES EN COURS

Dans le secteur de réflexion, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude :

La requalification des espaces publics : l'étude de programmation urbaine

Dans le cadre de l'étude Petite ville de demain, la question de la requalification des espaces publics a été mise en avant.

La Ville de Guérande a engagé en début d'année 2023 une étude de programmation urbaine. Sur le périmètre défini, le titulaire du marché devra répondre, dans une démarche concertée, aux enjeux urbains que sont : la qualité des espaces publics, les fonctions et usages attendus sur ces espaces, la dynamique commerciale, la découverte du patrimoine naturel et historique, le développement des modes doux, la gestion des flux et du stationnement.

Le périmètre intègre différents secteurs, dont notamment les secteurs du concours Europan. Sur deux secteurs jugés prioritaires (Place du Marché au bois, et Faubourg Sainte Anne), un programme sera rédigé début 2024, pour un engagement des études de maîtrise d'œuvre 2024-2025.

Le choix a été fait de maintenir le périmètre Europan dans l'étude de programmation urbaine, car une vision globale était nécessaire pour engager la mission de maîtrise d'œuvre sur les deux secteurs prioritaires, et la Ville ne pouvait pas attendre l'aboutissement du concours Europan pour lancer les études. Les projets lauréats Europan et les conclusions de l'étude de programmation s'enrichiront l'un l'autre, cela permettra à la Ville d'engager rapidement les suites du concours.

LA PORTE VANNETAISE
northern access to the ramparts of
Guérande
FR-GUERANDE-PS-P20



**INTERFACE BETWEEN CINEMA
AND HOUSING**
Athanon areas
FR-GUERANDE-PS-P18



PARKING OF LA GAUDINAIS
in front of the ramparts
FR-GUERANDE-PS-P26



La rénovation du groupe scolaire de Bois Rochefort

Le groupe scolaire le plus important de Guérande est vieillissant, des besoins sont identifiés en termes de rénovation thermique et une hausse de ses capacités d'accueil est aussi souhaitée. Une étude de programmation est prévue. Elle permettra de chiffrer les besoins identifiés et de réaliser des préconisations en vue d'amplifier l'impact environnemental positif du projet de rénovation : désimperméabilisation de la cour d'école, végétalisation et aménagement des abords du groupe scolaire... Le rendu de l'étude de programmation est prévu pour 2023. Les travaux devraient se dérouler de 2024 à 2026.

L'évolution du Centre culturel Athanor

Le centre culturel Athanor accueille différentes structures : salles d'exposition, de conférences ou spectacles, médiathèque, conservatoire de musique, cyber centre, espaces administratifs. La construction du nouveau conservatoire intercommunal va libérer des espaces, et le bâtiment vieillissant nécessite une requalification globale, aussi la ville a-t-elle engagé une réflexion sur le devenir de cet équipement. La création d'un tiers lieu dans les espaces libérés est à l'étude. Le projet a par ailleurs pour ambition d'améliorer le lien entre l'équipement et l'espace public : la configuration actuelle n'invite pas à entrer et ne donne pas suffisamment à voir les activités proposées dans Athanor.

Le rendu de l'étude de programmation du futur équipement est prévu pour 2026.

Le quartier Saint-Jean

Le secteur Saint-Jean/rue de la Juiverie est en train d'évoluer. Dernièrement, les habitants ont pu s'exprimer autour du projet qui prévoit une réhabilitation de l'ancien hôpital et de l'ancienne école en logements, et l'aménagement du cœur de l'îlot Saint-Jean.

Le permis de construire pour les 13 logements dans l'ancien Hôtel-Dieu est en cours de finalisation. La livraison des logements est attendue pour fin d'année 2025.

Autour de la place Saint-Jean viendront à terme s'articuler deux équipements publics : le futur musée et la Chapelle. L'espace public devra proposer une place animée et conviviale, offrant un cœur d'îlot paysager.

Le planning de la Chapelle et du futur musée n'est pas arrêté à ce stade.

La ville à 30

L'ensemble de l'agglomération est passée en limitation à 30 km/h en septembre 2022. Un plan pluriannuel d'investissement est prévu de 2022 à 2024 pour améliorer les aménagements de sécurité et favoriser l'apaisement de la vitesse (aménagement de carrefours, plateaux surélevés...).

Les ombrières solaires du parking de Bois Rochefort

Sur le parking du groupe scolaire de Bois Rochefort, situé avenue Anne de Bretagne, un projet apporte un aménagement partiel grâce à l'implantation de deux ombrières constituées de toitures formées de panneaux photovoltaïques.

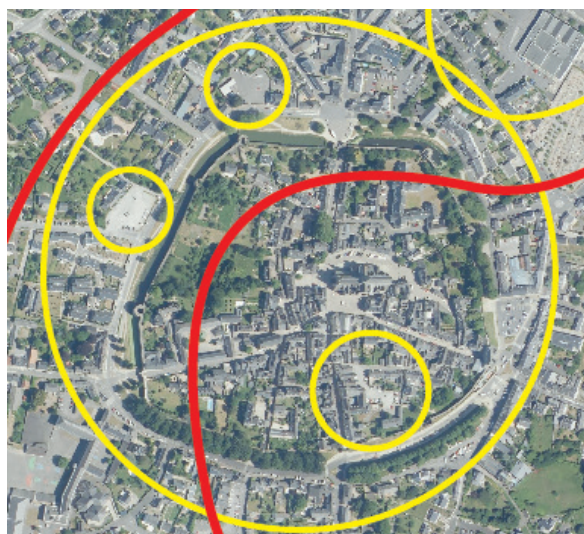
**LA COULÉE VERTE
ATHANOR**

FR-GUERANDE-PS-AP1.jpg



**LE TOUR DES REMPARTS
LE PARKING DE KERBENET
LE PARKING DE LA GAUDINAISS
L'ÎLOT SAINT-JEAN**

FR-GUERANDE-PS-AP2.jpg



LE PARC DU PETIT PARADIS

FR-GUERANDE-PS-AP3.jpg



SITE(S) DE PROJET

DESCRIPTION DES SITES

À l'intérieur du périmètre de réflexion, des sites de projets et des secteurs plus opérationnels sont identifiés. Au nord du centre-ville, il s'agit du Parc de la Coulée Verte et du quartier Athanor ; au sud du Parc du Petit Paradis ; au centre de l'ancien cœur d'îlot Saint-Jean, du parking de Kerbenet et du parking de la Gaudinais. L'ambition est de valoriser ces espaces et de les mettre en lien en empruntant notamment le tour des remparts.

La réflexion sur ces espaces devra intégrer le développement de l'habitat, en particulier au nord du périmètre, ainsi que des propositions d'urbanisme transitoire et d'expérimentation d'usage sur les espaces publics. L'aire de projet a vocation à faire le lien entre le pôle d'équipements d'Athanor, l'intramuros, et plus au sud le parc du Petit Paradis. Pour conforter ce trait d'union entre les différentes fonctions du centre-ville, la ville souhaite que ce chemin s'appuie sur le développement de la nature en ville.

LE PARC DE LA COULÉE VERTE ET LE SECTEUR ATHANOR

Le secteur Athanor situé en entrée de ville est considéré comme un lieu à haut potentiel pour son positionnement stratégique, ses équipements structurants et son important foncier communal, non bâti.

Le Parc de la Coulée verte est peu qualitatif aujourd'hui et demande à être réinvesti pour y développer la biodiversité en cœur de ville. Aux abords immédiats de ce parc, un pôle d'équipements et de services (école, espace culturel, cinéma...) doit être requalifié, en effet l'espace public se limite aujourd'hui à des stationnements.

La Coulée verte est un espace public paysager central du centre-ville néanmoins il est peu usité au quotidien malgré sa proximité avec le groupe scolaire de Bois Rochefort. Il sert de lieu d'accueil pour de nombreuses manifestations. Cet espace paysager doit devenir un faire-valoir pour le secteur Athanor, une stratégie d'action doit pouvoir révéler ses qualités. La ville propose de faire muter ce secteur et d'imaginer un parc habité où la place de la voiture s'effacerait au profit d'espaces paysagers et de logements intégrés à ces espaces. L'objectif est d'intégrer le parc et le pôle d'équipements au sein d'un même système urbain cohérent où des espaces récréatifs végétalisés accompagnent la densification de ce secteur.



**VUE DEPUIS LA COULÉE VERTE
VERS LE SECTEUR ATHANOR**
FR-GUERANDE-PS-P9



**CHEMINEMENT PIÉTON ET
ALIGNEMENT D'ARBRES DANS
LA COULÉE VERTE**
FR-GUERANDE-PS-P11

La requalification des espaces publics du secteur est prévue. Aujourd'hui, l'accès aux espaces de stationnement structure l'espace public de ce secteur, au détriment des piétons et des cycles, et des espaces de convivialité. L'objectif est de qualifier ces espaces, par l'aménagement de cheminements doux, de voies cyclables, des abords des équipements et en favorisant l'ouverture sur la Coulée verte.

La requalification des espaces publics doit se faire en accord avec les principes définis par le Plan Guide :

- Valoriser la présence de nombreux équipements et services : favoriser leur accessibilité, accorder de la lisibilité aux accès, participer à leur dynamique par un prolongement dans l'espace public ;
- Souligner le positionnement stratégique du quartier : faciliter les accès aux différentes polarités du centre-ville par la lisibilité de l'espace et des connexions confortables et sécurisées

LA PROMENADE DES REMPARTS ET L'ILOT SAINT JEAN

Le pourtour des remparts est un secteur stratégique du centre-ville. Il permet l'articulation entre la ville close, ses faubourgs et la ville moderne. Sa forme circulaire lui permet de desservir les différentes portes et le tissu de faubourgs. Véritable espace de déambulation et de circulation, il concentre des flux automobiles, cyclables et piétons importants. Espace emblématique, il dispose d'une valeur patrimoniale et d'usage à valoriser.

Toutefois, cette figure de ville close est tellement forte qu'elle est un marqueur puissant qui identifie sans ambiguïté le centre-ville. Délimitée par une enceinte médiévale, cette image de centre-ville historique marchande et piétonne est restrictive. L'évolution du centre-ville intramuros est contrainte par sa morphologie urbaine : un maillage dense et un parcellaire étroit. Ainsi, de nombreux services et équipements se sont installés au-delà des remparts. Toutefois, ils constituent une limite visuelle et physique qui marque une rupture entre la ville intra et extramuros. Celle-ci n'est pas compensée par les espaces publics qui ne jouent pas leur rôle d'articulation : ce sont des aménagements routiers, peu lisibles, sans usages qui se présentent comme « l'arrière » de la cité historique.

Ce sont pourtant des espaces publics ouverts qui présentent des situations à fort potentiel urbain et paysager qu'il convient de conforter. Leur mise en réseau peut participer à articuler de nouveaux secteurs, à la connexion des polarités existantes ou en devenir.

Bénéficiant d'une large emprise, l'aménagement actuel laisse une grande place à la voiture. Si les promenades sont très fréquentées par les touristes, elles demandent à être mieux investies pour un usage au quotidien par les habitants. Le périmètre d'intervention proposé concerne plus particulièrement le secteur ouest de la promenade des remparts.



**PARKING DE LA GAUDINAI EN
LISIÈRE DES REMPARTS**
FR-GUERANDE-PS-P26bis



**LE TOUR DES REMPARTS, CÔTÉ
OUEST**
FR-GUERANDE-PS-P24

Plusieurs lieux demandent à être particulièrement travaillés :

- Au cœur des remparts, le quartier Saint-Jean, dont le réaménagement est amorcé avec un programme immobilier dans l'ancien Hôtel-Dieu.

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. La Ville engage en 2023 les réflexions pour le programme du futur musée, ainsi que pour les usages futurs dans la Chapelle. La fonction de stationnement de la place Saint-Jean sera supprimée à l'occasion du projet immobilier, soit dès la fin de cette année. L'aménagement définitif ne pourra pas être engagé avant l'arrêt des projets du musée et de la Chapelle, mais la Ville souhaite proposer des aménagements transitoires aux habitants et aux touristes de manière à amorcer la mutation du secteur et ne pas laisser les voitures occuper à nouveau l'espace.

- Le long de la promenade des remparts, le parking de Kerbenet, en lien avec un foncier actuellement occupé par une entreprise.

Ce secteur présente un potentiel de renouvellement urbain. L'espace de stationnement est peu rationnel et sous occupé en dehors des périodes estivales. Les propriétaires de l'entreprise sont de leur côté en cours de réflexion pour une relocalisation de leur activité. Si l'orientation d'aménagement du PLU sur le secteur a posé des bases sur les questions de cheminement, rien n'est défini en termes de programmation urbaine. La proximité avec la promenade est une opportunité pour « habiter » et animer les remparts.

- Un peu plus au sud, toujours le long de la promenade des remparts, le parking de la Gaudinai qui demande à être valorisé.

Cet espace permet un recul sur les remparts et sur les douves, il accueillait historiquement un plan d'eau. Si l'usage du stationnement est à conserver à priori, la ville souhaite le rationaliser, renaturer l'espace et proposer du stationnement de vélos.

LE PARC DU PETIT PARADIS

À l'extrémité sud du Chemin de découverte, ce parc très confidentiel à l'aménagement naturel demande à être préservé, mais en même temps, à être donné à voir aux habitants.

La mise en lumière de ce parc est l'opportunité pour la ville de s'ouvrir vers le grand paysage des marais salants, et ainsi mettre en lien les espaces paysagers du centre-ville avec les paysages environnants. Le parc représente une surface d'environ 30 000 m². Il présente des richesses importantes et inspirantes en termes de paysage, de biodiversité qui pourraient être mises en lien avec le territoire communal. Les perspectives lointaines doivent participer à la mise en place d'un parcours évident depuis/vers le centre-ville de manière à diminuer le caractère intime de ces espaces et à participer à l'ouverture du centre-ville sur ces secteurs connexes.



**ESPACE DE STATIONNEMENT
AU CŒUR DE L'ÎLOT SAINT-JEAN**
FR-GUERANDE-PS-P31



LE PARC DU PETIT PARADIS
FR-GUERANDE-PS-P43

ATTENDUS, ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES OU ATTENTES DE PROPOSITIONS D'USAGES

Il est demandé aux équipes de construire, un récit d'ensemble qui articule les différents secteurs « opérationnels » de projet à l'intérieur du périmètre qui les unit. Les équipes sont libres de sélectionner un ou plusieurs sites, mais doivent porter un regard sur l'ensemble du périmètre de projet et construire un discours commun qui les lie.

La définition d'un phasage peut amender les propositions, notamment à court terme et s'exprimer par le biais d'un volet expérimental qui développe un projet éphémère/transitoire sur des espaces publics ciblés.

Les équipes sont également invitées à définir les modalités de mise en corrélation des acteurs et plus particulièrement des habitants puisque la ville souhaite développer une offre qui se fabrique en concertation avec les habitants, dans le cadre d'un processus collaboratif entre les différents acteurs qui participent à la construction de la ville. Les propositions pourront donc s'enrichir en s'interrogeant sur le rôle des habitants dans la transition écologique de leur quartier.

LISTES DES DOCUMENTS EN TÉLÉCHARGEMENT

AGGLOMÉRATION – ÉCHELLE TERRITORIALE

FR-GUERANDE-C-AP1.jpg	vue aérienne
FR-GUERANDE-C-AP2.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-C-M1.pdf	carte du territoire
FR-GUERANDE-C-T.pdf	projet territorial de l'agglomération

SITE D'ÉTUDE – ÉCHELLE URBAINE

FR-GUERANDE-SS-AP1.jpg	vue aérienne
FR-GUERANDE-SS-M1.pdf	vue aérienne avec les périmètres
FR-GUERANDE-SS-M2.pdf	site de réflexion (partie nord)
FR-GUERANDE-SS-M3.pdf	site de réflexion (partie centrale)
FR-GUERANDE-SS-M4.pdf	site de réflexion (partie sud)
FR-GUERANDE-SS-M5.pdf	cartographie des équipements
FR-GUERANDE-SS-T1.pdf	diagnostic Plan Guide de Guérande
FR-GUERANDE-SS-T2.pdf	présentation du Plan Guide
FR-GUERANDE-SS-T3.pdf	plan d'actions du Plan Guide

SITE DE PROJET – ÉCHELLE ARCHITECTURALE

FR-GUERANDE-PS-AP1.jpg	vue aérienne (partie nord)
FR-GUERANDE-PS-AP2.jpg	vue aérienne (partie centrale)
FR-GUERANDE-PS-AP3.jpg	vue aérienne (partie sud)
FR-GUERANDE-PS-AP4.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-AP5.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-AP6.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-AP7.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-AP8.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-AP9.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-AP10.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-AP11.jpg	vue oblique
FR-GUERANDE-PS-Po.jpg	plan de repérage des photos de site
FR-GUERANDE-PS-P1.jpg	photos de site
à FR-GUERANDE-PS-P52.jpg	
FR-GUERANDE-PS-T1.jpg	présentation du projet sur le secteur Athanor
FR-GUERANDE-PS-T2.jpg	présentation du projet d'ombrière
FR-GUERANDE-PS-T3.jpg	présentation réunion publique Ilot Saint-Jean

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p. 3
LE THÈME : VILLES VIVANTES	p. 7
LA RELATION AU THÈME	p. 11
Les enjeux du site au regard du thème	
Les attentes spécifiques de la ville et de ses partenaires	
Les orientations programmatiques éventuelles	
CONTEXTE	p. 15
Territoire, géographie et paysage	
Patrimoine architectural et urbain	
Données sociales, culturelles et économiques	
Milieus : humains et non-humains	
SITE DE RÉFLEXION	p. 27
Description du site	
Projets connexes en cours	
Relation spécifique au territoire	
SITE DE PROJET	p. 37
Description du ou des sites	
Attendus, orientations programmatiques ou attentes de propositions d'usages	

E U R
P A O
N ^{FR}

